Georgian Tourism Development Fund 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 Financial Statements

1 Georgian Tourism Development Fund Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 6
3 Basis of Preparation of the Group 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 8
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 9
6 New Accounting Pronouncements 10
7 Balances and Transactions with Related Parties 11
8 Property, Plant and Equipment 13
9 Investment Property 15
10 Finance Lease Receivable 16
11 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities 18
12 Intangible Assets 20
13 Prepayments for Capital Expenditure 21
14 Inventories 22
15 Loans Issued 22
16 Trade and Other Receivables 23
17 Cash and Cash Equivalents 24
18 Charter Capital 24
19 Borrowings 24
20 Other Taxes (Payable)/Receivable 25
21 Trade and Other Payables 26
22 Employee Benefit Obligations 26
23 Revenue from Contracts with Customers 26
24 Cost of Revenue 27
25 Selling and Advertising Costs 27
26 Administrative Expenses 28
27 Breakdown of Expenses by Nature 28
28 Employee Benefits Expenses 29
29 Depreciation and Amortisation Expenses 29
30 Taxes Other Than on Income 29
31 Professional Services 30
32 Expected Credit Losses, Net 30
33 Other (Losses)/Gains, Net 30
34 Finance Income and Costs 31
35 Significant Non-cash Investing and Financing Activities 31
36 Contingencies and Commitments 31
37 Principal Subsidiaries 34
38 Non-Controlling Interest 36
39 Financial Risk Management 38
40 Management of Capital 44
41 Fair Value Disclosures 46
42 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 46
43 Events after the Reporting Period 47

pwc

Independent Auditor's Report

To the Owner of Georgian Tourism Development Fund LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Georgian Tourism Development Fund 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 disclosure 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

pwc

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 disclosure 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.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for the purposes 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)

24 December 2024
Tbilisi, Georgia

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Financial Position
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	706,807	614,282
Investment property	9	2,971	-
Finance lease receivable	10	-	126,297
Right-of-use assets	11	1,009	1,359
Intangible assets	12	1,483	700
Prepayments for capital expenditure	13	78,733	89,691
Restricted cash	17	200	200
Total non-current assets		**791,203**	**832,529**
Current assets			
Finance lease receivable	10	153,640	-
Inventories	14	18,717	10,508
Other tax receivables	20	-	2,255
Loans issued	15	10,525	5,608
Trade and other receivables	16	30,212	6,604
Cash and cash equivalents	17	21,337	39,300
Other assets		862	864
Total current assets		**235,293**	**65,139**
TOTAL ASSETS		**1,026,496**	**897,668**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	18	557,467	557,467
Accumulated deficit		(340,054)	(293,249)
Equity attributable to the owner of the parent		**217,413**	**264,218**
Non-controlling interests	38	**17,075**	**27,205**
TOTAL EQUITY		**234,488**	**291,423**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	19	174,572	115,173
Lease liabilities	11	881	1,123
Total non-current liabilities		**175,453**	**116,296**
Current liabilities			
Borrowings	19	243,385	134,693
Lease liabilities	11	321	398
Other taxes payable	20	8,293	-
Trade and other payables	21	363,266	353,610
Employee benefit obligations	22	1,290	1,248
Total current liabilities		**616,555**	**489,949**
TOTAL LIABILITIES		**792,008**	**606,245**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**1,026,496**	**897,668**

Approved for issue and signed on 24 December 2024.

Giorgi Baidarashvili
Group Chief Executive Officer

David Liparia
Group Chief Financial Officer

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2023	2022
Revenue from contracts with customers	23	39,879	38,882
Finance income on the net investment in the lease	10	16,680	14,697
Total revenue		**56,559**	**53,579**
Cost of revenue	24	(33,998)	(28,393)
Gross profit		**22,561**	**25,186**
Rental income derived from investment property	9	783	-
Other income		418	396
Selling and advertising costs	25	(2,145)	(672)
Administrative expenses	26	(37,544)	(34,328)
Expected credit losses, net	32	-	(3,337)
Impairment loss	8	-	(64,878)
Other (losses)/gains, net	33	(12,214)	10,433
Operating loss		**(28,141)**	**(67,200)**
Finance income	34	1,392	33,529
Finance costs	34	(19,870)	(4,921)
Finance (loss)/income, net		**(18,478)**	**28,608**
Loss before income tax		**(46,619)**	**(38,592)**
Income tax expense		-	-
LOSS FOR THE YEAR		**(46,619)**	**(38,592)**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		**(46,619)**	**(38,592)**
Total comprehensive loss is attributable to:			
- Owner of the parent		(45,547)	(35,083)
- Non-controlling interest	38	(1,072)	(3,509)
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		**(46,619)**	**(38,592)**

The accompanying notes on pages 5 to 47 are an integral part of these consolidated financial statements

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Changes in Equity
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	Equity attributable to the owner of parent: Charter capital	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance at 31 December 2021		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
Transactions with owners in their capacity as owners:						
Increase of charter capital	18	50,438	-	50,438	(784)	49,654
Unpaid Capital	18	-	-	-	1,941	1,941
Total transactions with owners		**50,438**	**-**	**50,438**	**1,157**	**51,595**
Comprehensive loss:						
Loss for the year 2022		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
Total comprehensive loss for 2022		**-**	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
Balance at 31 December 2022		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**
Transactions with owners in their capacity as owners:						
Increase of charter capital	18	-	-	-	4,717	4,717
Decrease of charter capital		-	-	-	(18,360)	(18,360)
Unpaid Capital	18	-	-	-	4,534	4,534
Other Movement		-	(1,258)	(1,258)	51	(1,207)
Total transactions with owners		**-**	**(1,258)**	**(1,258)**	**(9,058)**	**(10,316)**
Comprehensive loss:						
Loss for the year 2023		-	(45,547)	(45,547)	(1,072)	(46,619)
Total comprehensive loss for 2023		**-**	**(45,547)**	**(45,547)**	**(1,072)**	**(46,619)**
Balance at 31 December 2023		**557,467**	**(340,054)**	**217,413**	**17,075**	**234,488**

Georgian Tourism Development Fund Group
Consolidated Statement of Cash Flows
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Receipts from customers (inclusive value added tax)		48,079	61,837
Payments to suppliers (inclusive value added tax)		(54,982)	(43,663)
Payments to employees (inclusive payroll tax)		(27,198)	(19,506)
Tax asset refunded by the Revenue Service		26,495	19,223
Taxes paid other than on income		(16,067)	(14,117)
Receipts from other non-operating income		332	1,426
Cash (used in)/from operations		**(23,341)**	**5,200**
Interest received on cash and cash equivalents		541	224
Interest paid on borrowings		(11,499)	(11,644)
Payments for other finance costs on borrowings		(57)	(81)
Interest paid on lease liabilities		(108)	(135)
Net cash used in operating activities		**(34,464)**	**(6,436)**
Cash flows from investing activities			
Payments for construction of properties (inclusive VAT)		(111,504)	(116,827)
Payments for purchase of property, plant and equipment (inclusive VAT)		(22,846)	(36,018)
Proceeds from sale of property, plant and equipment		4,969	116
Payments for purchase of intangible assets		(285)	(198)
Loans issued to related parties	15	(4,046)	(3,213)
Proceeds from disposal of subsidiary, net of disposed cash	37	-	37,005
Net cash used in investing activities		**(133,712)**	**(119,135)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from increase of charter capital, parent company	18	-	50,438
Proceeds from increase of charter capital, non-controlling interest party	18	3,802	1,888
Proceeds from borrowings		162,006	180,113
Repayment of borrowings		(13,422)	(78,453)
Payments of principal portion of lease liabilities		(761)	(1,043)
Net cash from financing activities		**151,625**	**152,943**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(1,412)	(3,954)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		**(17,963)**	**23,418**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	17	39,500	16,082
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR	**17**	**21,537**	**39,500**

1 Georgian Tourism Development Fund Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2023 for Georgian Tourism Development Fund LLC (the "Company" or "GTDF") and its subsidiaries (together referred to as the "Group" or "Georgian Tourism Development Fund Group" or "GTDF Group").

The Company was incorporated on 11 March 2014 by GCF Partners LLC (Georgian Co-Investment Fund) and is domiciled in Georgia.

The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL with identification number: 405033734.

On 14 April 2014, 100% ownership in the Company was acquired by 'Frankston International S.A. Panama' JSC.

On 31 December 2020, 'Frankston International S.A. Panama' JSC donated 100% of its ownership in Georgian Tourism Development Fund LLC to International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu" and ultimate beneficiary owner was Mr. Uta Ivanishvili.

Principal activity. The Group's principal business activity is real-estate development in hospitality sector, hotel operations management, property management and construction services. The Group is in process of constructing and operating high profile luxury hotels within Georgia. For this purpose, the Group has acquired a number of properties (mainly land plots and buildings) in Tbilisi and Black Sea Coast in village Shekvetili (Ozurgeti Municipality), in village Chakvi (Kobuleti Municipality), in village Ganmukhuri (Zugdidi Municipality), Sighnaghi (Kakheti Region) and Daba Abastumani (Adigeni Municipality).

On 3 August 2017 Black Sea Resorts LLC started operating high profile luxury hotel Paragraph Resort & Spa Shekvetili, Autograph Collection in village Shekvetili, a 220-room hotel in a test mode. The Company started hotel operation under the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott from 1 April 2018.

On 20 December 2018, a subsidiary Paragraph Shekvetili LLC, signed License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International). According to the agreement, Paragraph Shekvetili LLC started operating hotel from 1 April 2019. During the transition period, from 20 December 2018 to 1 April 2019, Black Sea Resorts LLC continued operating the hotel. On 1st April 2019 Black Sea Resorts LLC signed the lease agreement with Paragraph Shekvetili LLC handing over the hotel building land plot for the purpose of operating the hotel.

In January 2022, Tabori Resorts LLC entered into a finance lease arrangement with Finservice LLC handing over part of the building, land plot and other assets (Note 10).

The License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) signed on May 20, 2016, granted Tbilisi City LLC, nonexclusive right to use Marriott's licensed marks and international system for hotel operations. This agreement was terminated in 2023, as same revised agreement was signed on March 7, 2023, between INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International) and Paragraph Tbilisi City LLC. Additionally, Tbilisi City LLC signed an owner agreement with INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L. (Marriott International).

On 25 November 2023 Paragraph Tbilisi City LLC started operating a luxury collection hotel Paragraph Freedom Square with 69 suites, 151 rooms and largest luxury spa.

Registered address and place of business. The Group's registered address is #39a Ilia Chavchavadze Avenue, Tbilisi, 0162, Georgia and principal place of business is #37m Ilia Chavchavadze Avenue, Business Center "Axis Towers", Tbilisi, 0179, Georgia.

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

Rounding of amounts. All amounts disclosed in the consolidated financial statements and notes have been rounded off to the nearest thousand Georgian Lari unless otherwise stated.

2 Operating Environment of the Group

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

Local environment. Emerging economies, such as Georgia's, are subject to rapid change and are vulnerable to global market conditions and economic downturns. As a consequence, operations in Georgia may be exposed to certain risks that are typically associated with those in developed markets. Nevertheless, over the last few years the Georgian government has embarked in a number of civil, criminal, tax, administrative and commercial reforms that have positively affected the overall investment climate of the country. 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. On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In response to the pandemic, the Georgian government implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, 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 risk that the authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

War between Russia and Ukraine. The war is expected to have a pervasive impact on the global economy e.g., via growing commodity prices, potential shortages of oil, gas, coal, business disruptions etc. The Group does not have direct business 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.

3 Basis of Preparation of the Group

Basis of preparation and measurement. 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 disclosure 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. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

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 statements are disclosed in Note 4.

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

The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee.

Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

3 Basis of Preparation of the Group (Continued)

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

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

Goodwill is measured by deducting the net assets of the acquiree from the aggregate of the consideration transferred for the acquiree, the amount of non-controlling interest in the acquiree and the fair value of an interest in the acquiree held immediately before the acquisition date. Any negative amount ("negative goodwill" or a "bargain purchase") is recognised in profit or loss, after management reassesses whether it identified all the assets acquired and all the liabilities and contingent liabilities assumed and reviews the appropriateness of their measurement.

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 Group and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Foreign currency translation. The functional currency of each of the Group's consolidated entities is the currency of the primary economic environment in which the Group operates. The functional currency of the Group and its subsidiary and the Group's presentation currency is the national currency of the Georgia, Georgian Lari ("GEL").

Transactions and balances. Monetary assets and liabilities are translated into each entity's functional currency at the official exchange rate of the National Bank of the 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 as finance income or cost / "Other gains/(losses), net". Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and bank deposits are presented in the consolidated statement of profit or loss within 'finance income or costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the consolidated statement of profit or loss within 'Other gains/(losses), net'. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items that are measured at historical cost. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Effects of exchange rate changes on non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are recorded as part of the fair value gain or loss.

The principal rate of exchange used for translating foreign currency balances was as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar 1 = GEL	2.6894	2.7020
EURO 1 = GEL	2.9753	2.8844
GBP 1 = GEL	3.4228	3.2581

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. Refer to Note 4 for uncertainties relating to events and conditions that may cast a significant doubt upon the Group's ability to continue as a going concern.

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:

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Group's financial position, current intentions, profitability of operations and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Group.

On 30 December 2020 the parent company of Georgian Tourism Development Fund LLC was 'Frankston International S.A. Panama' JSC made a decision to withdraw the amount of USD 100,000 thousand from the capital of the Company. As a result, the charter capital of the Group has decreased by USD 100,000 thousand and respective payable balance has been recognised. According to the agreement the amount had to be paid by the Group to 'Frankston International S.A. Panama' JSC within one year. In 2023 amendment has been made to the capital withdrawal agreement which prolonged the payment period until December 30, 2025. In subsequent period (Note 43) a mentioned payable balance was partially settled with amount USD 8,360 thousand.

In 2023, the Group generated its first revenue from its subsidiary Paragraph Tbilisi City LLC, following the completion of construction. As the hotel started its operations on November 25, 2023 the Group earned revenue of almost one month. Management anticipates more stronger performance in future periods. Additionally, the Tbilisi City LLC engaged in several lease agreements for office spaces on Freedom Square. Rental incomes are expected to increase in future periods. Another hotel under the Group, Bodbe Management LLC, commenced operations in subsequent period (Note 43), which is also anticipated to significantly enhance the Group's financial performance.

The Group is not expected to face any difficulties in fulfilling its financial commitments due to continuous financial support from the owner. In 2023, funds were primarily obtained from the Parent through borrowings. The capital was further provided in the subsequent period (Note 43).

Leases and derecognition of financial assets. Management applies judgement to determine if substantially all the significant risks and rewards of ownership of financial assets and lease assets where the Group is a lessor are transferred to counterparties, in particular which risks and rewards are the most significant and what constitutes substantially all risks and rewards.

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 Note 7.

Estimated impairment of property, plant and equipment and intangible assets. The Group tests property, plant and equipment and intangible assets for impairment at least annually. The recoverable amounts of cash-generating units have been determined based on higher of its value-in-use and fair value less cost of disposal calculations. Refer to Note 8 for key assumptions used in impairment of the Group's property, plant and equipment and intangible assets.

4 Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies (Continued)

Useful lives of property, plant and equipment and right-of-use assets. The estimation of the useful lives of items of property, plant and equipment 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 on property, plant and equipment the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be GEL 407 thousand (2022: GEL 689 thousand).

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following 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).

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.

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).

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 consolidated financial statements would be unable to understand other material information in the consolidated financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.

The amendments have had an impact on the Group's disclosures of accounting policies, but not on the measurement, recognition or presentation of any items in the Group's consolidated financial statements.

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

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).

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023).

The application of the amendments had no significant impact on these consolidated 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.

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

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.

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.

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023).

IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016).

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).

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

7 Balances and Transactions with Related Parties

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.

At 31 December 2023, the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Significant shareholder	Entities under common control	Other related party
Finance lease receivable	10	-	-	153,640
Lease liability of office property	11	-	-	(1,041)
Prepayments for construction of property	13	-	4,949	-
Loans issued	15	-	6,519	4,006
Due from customers for contract work	16	-	-	171
Receivables from sale of property, plant and equipment	16	-	-	22,846
Receivables from sale of inventory	16	-	377	295
Prepayments for operating lease	16	-	-	26
Rent receivables from lessees	16	-	71	2
Management fees and charges receivable (*)	16	-	-	134
Other receivables	16	-	4	-
Cash and cash equivalents	17	-	12,075	-
Borrowings	19	(232,943)	-	(52,635)
Payables for construction of property	21	-	(34)	(15)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	21	-	(19)	(293)
Short-term and low-value leases payable	21	-	(25)	-
Other liabilities	21	-	(57)	(37)
Amounts due to equity holders	21	-	-	(268,940)
Management fees and charges payable (*)	21	-	-	(454)
Other advances received	21	-	-	(58,990)

At 31 December 2022 the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other related party
Finance lease receivable	10	-	-	126,297
Lease liability of office property	11	-	-	(1,236)
Prepayments for construction of property	13	-	7,803	-
Loans issued	15	-	3,586	2,022
Due from customers for contract work	16	-	213	480
Receivables from sale of property, plant and equipment	16	-	-	58
Receivables from sale of inventory	16	-	-	252
Prepayments for operating lease	16	-	-	26
Rent receivables from lessees	16	-	4	1,078
Management fees and charges receivable (*)	16	-	-	70
Receivables from shareholder for capital increase	16	-	-	865
Prepayments for operating expenses	16	-	11	1
Cash and cash equivalents	17	-	33,054	-
Borrowings	19	(129,634)	-	(149)
Payables for construction of property	21	-	(718)	(11)
Liabilities for purchased property, plant and equipment	21	-	(1)	(295)
Short-term and low-value leases payable	21	-	(16)	(2)
Other liabilities	21	-	(54)	(30)
Advances received for construction contracts	21	-	-	(347)
Amounts due to equity holders	21	-	-	(270,200)
Management fees and charges payable (*)	21	-	-	(3,491)
Other advances received	21	-	-	(58,990)

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2023 were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other related party
Finance income on the net investment in the lease	10	-	-	16,680
Revenue from asset management	23	-	-	652
Initial construction contract revenues	23	-	358	323
Revenue from rent	23	-	32	-
Management fees and charges (*)	26	-	-	(1,506)
Repair and maintenance of property, plant and equipment	26	-	(558)	-
Service charge expenses	26	-	(684)	(32)
Bank fees and commission charges	26	-	(87)	-
Expenses relating to short-term leases	26	-	(52)	(15)
Utilities	26	-	(1)	(27)
Other expenses	26	-	(6)	-
Gardening and landscaping expenses	26	-	-	(3)
Insurance expenses	26	-	(9)	-
Transportation expenses	26	-	(242)	(59)
Marketing and advertising	26	-	(28)	-
Communication expenses	26	-	(5)	-
Staff training expenses	26	-	-	(24)
Business trip expenses	26	(64)	-	(26)
Representative expenses	26	-	(50)	(31)
Interest income on loans issued to related parties	34	-	462	280
Interest income on cash and cash equivalents	34	-	25	-
Interest income on bank deposits	34	-	25	-
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	34	(11,698)	-	(522)
Interest expense on lease liabilities	34	-	-	(77)
Other non-operating rental income		-	117	-
Other non-operating incomes		-	384	-

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2022 were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other related party
Finance income on the net investment in the lease	10	-	-	14,697
Revenue from asset management	23	-	-	530
Initial construction contract revenues	23	-	261	397
Revenue from rent	23	-	30	-
Management fees and charges (*)	26	-	-	(1,666)
Repair and maintenance of property, plant and equipment	26	-	(1,033)	-
Service charge expenses	26	-	(454)	(9)
Bank fees and commission charges	26	-	(259)	-
Expenses relating to short-term leases	26	-	(26)	-
Utilities	26	-	(1)	(26)
Other expenses	26	-	(1)	(20)
Gardening and landscaping expenses	26	-	-	(13)
Insurance expenses	26	-	(10)	-
Business trip expenses	26	-	(2)	(28)
Corporate hospitality and entertainment	26	-	-	(12)
Interest income on loans issued to related parties	34	-	216	117
Interest income on cash and cash equivalents	34	-	37	-
Interest income on bank deposits	34	-	14	-
Interest expense on borrowings from financial institutions	34	-	(3)	-
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	34	(2,342)	(3)	(1,695)
Interest expense on lease liabilities	34	-	-	(102)
Other non-operating rental income		-	59	57
Other non-operating incomes		-	22	56
Gain on disposal of property, plant and equipment		-	-	46

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

The remuneration of members of the key management (represented by the directors of the Company, its subsidiary entities and as well General Manager and Director of Finance of Paragraph Shekvetili LLC and Paragraph Tbilisi City LLC) comprised of salaries, bonuses and other employee benefits.

	2023		2022	
	Expense	Accrued liability	Expense	Accrued liability
Short-term benefits:				
- Salaries	(2,568)	(62)	(1,895)	(306)
- Bonuses	(298)	-	(516)	-
- Other employee benefits	(71)	-	(72)	-
Total key management compensation	**(2,937)**	**(62)**	**(2,483)**	**(306)**

(*) - In 2017, the Group entered into share management and general management service agreements with GCF Partners LLC (GCFP), which is other related party. Share management agreements refer to share management of investment made by GTDF in its subsidiaries and ensure that the investee operates properly and in compliance with applicable laws of Georgia. General management service agreements give right to the GCFP to direct, engage in, monitor and supervise the daily activities of the managed Group. The remuneration for the share management is fixed and defined by contract, while for general management service, it depends on the estimated project cost that shall include estimated investments of the project.

Other rights and obligations connected to all guarantees received by the Group are from related parties, details are disclosed in Note 36.

8 Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment are stated at cost including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses, where required. Property, plant and equipment includes: land, buildings, machinery and equipment, motor vehicles, furniture and fixture, computers and equipment, other assets and assets under construction for future use as property, plant and equipment.

Subsequent expenditures 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, plant and equipment items are capitalised and the replaced part is retired.

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

	Useful lives in years
Buildings	5 to 50
Machinery and equipment	5 to 15
Motor vehicles	5 to 8
Furniture and fixture	5 to 15
Computers and equipment	5 to 15
Other assets	up to 50
Of which:	
- *Live plants*	*10 to 50*
- *Live animals*	*7 to 30*
- *Other*	*up to 5*
Leasehold improvement	10

8 Property, Plant and Equipment (Continued)

Movements in the carrying amounts of property, plant and equipment were as follows:

	Land	Buildings	Machinery and equipment	Motor vehicles	Furniture and fixture	Computers and equipment	Other assets	CIP (*)	Leasehold improvement	Total
Cost										
At 1 January 2022	**106,716**	**125,434**	**34,415**	**2,883**	**40,894**	**5,106**	**9,475**	**567,010**	**411**	**892,344**
Additions	170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
Disposals	-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
Write-offs	-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
Transfers between categories	-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
Transfers to net investment in the lease	(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
Transfers to other assets	-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
At 31 December 2022	**105,853**	**125,080**	**32,920**	**2,754**	**39,559**	**4,203**	**8,760**	**559,901**	**411**	**879,441**
Additions	182	-	728	335	258	177	21,314	114,488	-	137,482
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	11,351	-	11,351
Disposals	(1,131)	-	(40)	(20)	(115)	-	(19,479)	(562)	-	(21,347)
Write-offs	-	-	(1)	(29)	(1)	(10)	(17)	(331)	-	(389)
Transfers between categories	-	180,234	7,219	-	75,585	5,497	2,138	(270,673)	-	-
Transfers to investment property	-	(2,977)	-	-	-	-	-	-	-	(2,977)
Transfers (to)/from net investment in the lease	-	-	-	13	(42)	-	(3,633)	(23,748)	-	(27,410)
Transfer to inventories	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
At 31 December 2023	**104,904**	**302,337**	**40,826**	**3,053**	**115,244**	**9,867**	**9,083**	**390,412**	**411**	**976,137**
Accumulated depreciation expenses										
At 1 January 2022	**-**	**(3,831)**	**(5,859)**	**(1,346)**	**(17,417)**	**(2,383)**	**(846)**	**-**	**(58)**	**(31,740)**
Depreciation expenses for the year	-	(667)	(1,252)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,891)
Disposals	-	-	-	84	3	11	-	-	-	98
Transfers to net investment in the lease	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
Depreciation capitalised to CIP	-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
At 31 December 2022	**-**	**(4,350)**	**(6,382)**	**(1,559)**	**(20,384)**	**(2,829)**	**(875)**	**-**	**(104)**	**(36,483)**
Depreciation expenses for the year	-	(441)	(1,066)	(208)	(1,439)	(564)	(304)	-	(46)	(4,068)
Disposals	-	-	-	29	58	10	13	-	-	110
Transfer between categories	-	(299)	(11)	-	209	-	101	-	-	-
Transfers to net investment in the lease	-	-	-	(84)	-	-	-	-	-	(84)
Depreciation capitalised to CIP	-	-	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
At 31 December 2023	**-**	**(5,090)**	**(7,588)**	**(1,822)**	**(21,556)**	**(3,383)**	**(1,065)**	**-**	**(150)**	**(40,654)**
Accumulated impairment losses										
At 1 January 2022	-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
Impairment losses for the year	-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
At 31 December 2022	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
Impairment losses for the year	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
At 31 December 2023	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
Carrying amounts										
At 1 January 2022	**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
At 31 December 2022	**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**
At 31 December 2023	**104,904**	**177,498**	**9,081**	**658**	**77,016**	**6,470**	**5,201**	**325,718**	**261**	**706,807**

(*) CIP - Construction in progress, consists of construction of hotel properties. Upon completion, assets are transferred to buildings.

8 Property, Plant and Equipment (Continued)

The Group recognised finance lease receivable with corresponding transfer from property, plant and equipment in 2022 and additions for the corresponding building were transferred in 2023 (Note 10).

In 2022 Management identified impairment indicators and conducted an initial assessment for an impairment test. Based on these analyses, the recoverable amount for the property, plant, and equipment related to the construction of a hotel on Tabori mountain was estimated to be significantly different from its carrying value as of 31 December 2022. Management has decided to hire external independent appraiser expert - UHY LLC, to determine recoverable amount as of 31 December 2022.

The experts have determined recoverable amount of the cash-generating unit (CGU) as higher of respective fair value less cost of disposal (FVLCD) and value in use (VIU).

Experts adopted discounted cash flow (DCF) method for VIU calculation and based the valuation on income approach adopting a 5-year discounted cash flow method to arrive at a net present value of property. Since it is assumed that the property will continue generating cash flows beyond the projection period, its value at that point ("terminal value") was estimated and discounted to present value.

Income approach (value in use) resulted in a negative present value.

To estimate the fair value of the CGU cost approach was used, i.e., was evaluated the value of the land plot and then was added Depreciated Replacement Cost (DRC) of the ongoing construction. Income approach resulting in a negative value indicated that the economic obsolescence of the buildings and structures is 100%. As such, the DRC of buildings and structures, after accounting for physical, functional and economic obsolescence - is zero. Experts concluded that the recoverable amount of the property is equal to the market value of the land plot (as if vacant).

	31 December 2023	
	FVLCD	**VIU**
Cash Generating Unit (CGU)	65,644	(19,710)

As of 31 December 2022, the carrying value of the Cash Generating Unit (CGU) was GEL 130,522 thousand, which was higher than its recoverable amount of GEL 65,644 thousand. Consequently, impairment losses totalling GEL 64,878 thousand were acknowledged in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

In 2023 management did not identify any indicators of impairment.

The fair value measurement was categorised as a level 3 fair value based on the inputs in the valuation technique used.

Land, buildings and CIP are pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia, TBC Bank and Halyk Bank.

9 Investment Property

Investment property is property held, is being developed or redeveloped by the Group to earn rental income or for capital appreciation, or both and which is not occupied by the Group.

In 2023 the Group entered into several lease agreements for office spaces located on Freedom Square, Tbilisi with the maturity of 3 to 5 years. Rent price was individually agreed and consists monthly fixed payments for rent and parking spaces.

Investment property is stated at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses were 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

Depreciation of 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
Buildings, Office properties	50

9 Investment Property (Continued)

	Note	Building	Total
Cost			
At 1 January 2023		-	-
Transfers from property, plant and equipment	8	2,977	2,977
At 31 December 2023		**2,977**	**2,977**
Accumulated depreciation expenses			
At 1 January 2023		-	-
Depreciation expenses for the year		(6)	(6)
At 31 December 2023		**(6)**	**(6)**
Carrying amounts			
At 1 January 2023		-	-
At 31 December 2023		**2,971**	**2,971**

Amounts recognised in profit or loss for investment properties:

	Note	2023	2022
Rental income from office property		783	-
Depreciation expenses of investment properties		(6)	-
Profit arising from investment properties carried at cost		**777**	**-**

Buildings are pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia (Note 19).

10 Finance Lease Receivable

Where the Group is a lessor in a lease which transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership to the lessee, the assets leased out are presented as a finance lease receivable at amount equal to the net investment in the lease. At the commencement date measurement of the net investment in the lease comprises the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives payable.

Finance lease receivables are initially recognised at commencement (when the lease term begins), using a discount rate implicit in the lease to measure net investment in the lease.

In January 2022 the Group entered into a finance lease arrangement with LLC Finservice under which the Group leased part of the land, building and movable property for 2 years. As at 31 December 2023 the agreed term was extended by one year, resulting in a modification. Additionally, assets purchased by the Group for the leased property were transferred to finance lease receivables on 31 December 2023.

10 Finance Lease Receivable (Continued)

The maturity analysis of the finance lease payments receivable is as follows at 31 December 2023:

	1 year	2 year	3 year	4 year	5 year	Later than 5 years	Total
Undiscounted finance lease payments receivable	**173,488**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**173,488**
Unearned finance income	(19,848)	-	-	-	-	-	**(19,848)**
Finance Lease Receivable	**153,640**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**153,640**

The maturity analysis of the finance lease payments receivable is as follows at 31 December 2022:

	1 year	2 year	3 year	4 year	5 year	Later than 5 years	Total
Undiscounted finance lease payments receivable	**- 142,977**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**142,977**
Unearned finance income	- (16,680)	-	-	-	-	-	**(16,680)**
Finance Lease Receivable	**- 126,297**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**126,297**

	2023	2022
Finance income on the net investment in the lease	16,680	14,697
Loss recognised on finance lease modification	(17,222)	-
Loss from initial recognition of finance lease	-	(23,888)

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all finance lease receivables.

To measure the expected credit losses, finance lease receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

The ECL for finance lease receivable as at 31 December 2023 is nil (as at 31 December 2022: nil).

The finance lease receivables are effectively collateralised by the leased assets as the right to the asset reverts to the Group in case of the counterparty's default. Such collateral can be analysed as follows:

	2023	2022
Finance lease receivables collateralised by:		
- Buildings	127,376	106,967
- Furniture and fixture	10,533	8,386
- Land	4,789	949
- Computer and equipment	1,671	1,121
- Machinery and equipment	963	4,317
- Motor Vehicles	206	215
- Other assets	8,102	4,342
Total finance lease receivables at 31 December	**153,640**	**126,297**

The financial effect of the assets held as collateral is presented by disclosing collateral values separately for (i) those receivables where collateral and other credit enhancements are equal to or exceed the carrying value of the receivable ("over-collateralised assets") and (ii) those receivables where collateral and other credit enhancements are less than the carrying value of the receivable ("under-collateralised assets").

10 Finance Lease Receivable (Continued)

The effect of collateral at 31 December 2023:

	Over-collateralised assets		Under-collateralised assets	
	Carrying value of the assets	Fair value of collateral	Carrying value of the assets	Fair value of collateral
Finance lease receivables collateralised by:				
- Buildings	-	-	127,376	111,410
- Furniture and fixture	-	-	10,533	5,214
- Machinery and equipment	963	1,034	-	-
- Computer and equipment	-	-	1,671	428
- Land	-	-	4,789	2,415
- Motor Vehicles	206	221	-	-
- Other assets	-	-	8,102	7,616
Total	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

The effect of collateral at 31 December 2022:

	Over-collateralised assets		Under-collateralised assets	
	Carrying value of the assets	Fair value of collateral	Carrying value of the assets	Fair value of collateral
Finance lease receivables collateralised by:				
- Buildings	106,967	113,867	-	-
- Furniture and fixture	-	-	8,386	6,884
- Machinery and equipment	-	-	4,317	3,161
- Computer and equipment	-	-	1,121	672
- Land	949	1,034	-	-
- Motor Vehicles	-	-	215	117
- Other assets	-	-	4,342	4,247
Total	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

11 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

The Group leases various offices and warehouse buildings. Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices. However, for leases of real estate for which the Group is a lessee, it has elected not to separate lease and non-lease components and instead accounts for these as a single lease component.

Assets arising from a lease are initially measured on a present value basis.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability,
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received,
- any initial direct costs, and
- costs to restore the asset to the conditions required by lease agreements.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis. If the Group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets' useful lives.

11 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities (Continued)

Depreciation on the items of the right-of-use assets is calculated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Useful lives in years
Office	1 to 10
Warehouse	1 to 10

The Group leases 2 office spaces, 2 warehouses and land for the period of 3-10 years. In December 2022, the Group extended lease term for office space and both of the warehouses till April 2023. In December 2023, the Group again extended lease term for 1 office space and 2 warehouses till June 2024.

In 2023 Sastumro Sighnaghshi LLC (Subsidiary) cancelled lease agreement for land plot. Hotel Management Company LLC (Subsidiary) cancelled lease agreement for office space as the company moved its office in Group's building property.

Movements in the carrying amounts of right-of-use assets were as follows:

	Note	Land	Buildings		Total
			Office property	Warehouse property	
Carrying amounts					
At 1 January 2022		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
Lease term extension		-	5	305	310
Depreciation expenses for the year		(4)	(210)	(681)	(895)
At 31 December 2022		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**
Lease term extension		-	8	422	430
Cancellation of lease contract		(80)	(53)	-	(133)
Depreciation expenses for the year		(3)	(177)	(467)	(647)
At 31 December 2023		**-**	**846**	**163**	**1,009**

Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable,
- variable lease payment that are based on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date,
- amounts expected to be payable by the Group under residual value guarantees,
- the exercise price of a purchase option if the Group is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising that option.

The Group's recognised lease liabilities were as follows:

	31 December 2023	1 January 2022
Lease liability of office property	1,044	1,239
Lease liability of warehouse property	158	192
Lease liability of land	-	90
Total lease liabilities	**1,202**	**1,521**
Of which:		
Non-current	881	1,123
Current	321	398
Total lease liabilities	**1,202**	**1,521**

Movements in carrying amounts of lease liabilities are presented in Note 40.

11 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities (Continued)

Expense/income related to lease contracts recognised in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

	Note	2023	2022
Depreciation expenses of right-of-use assets	29	(647)	(895)
Expense relating to short-term leases (included in cost of revenue and administrative expenses)	26	(408)	(321)
Interest expense on lease liabilities (Included in finance costs)	34	(108)	(135)
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	34	(50)	325
Total		**(1,213)**	**(1,026)**

12 Intangible Assets

The Group's intangible assets have definite useful lives and primarily include software licenses, licenses and patents. Main part of the intangible assets represents Microsoft Business Central ERP system utilized by hotel operator entities under the Group for its overall operations.

Amortisation of intangible assets is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

	Useful lives in years
Software licenses	5 to 10
Licenses	3 to 25
Patents	10

	Note	Software licenses	Licenses	Patents	Total
Cost					
At 1 January 2022		1,008	529	5	1,542
Additions		149	145	-	295
Transfers from other assets		103	-	-	103
At 31 December 2022		1,260	674	5	1,940
Additions		527	595	-	1,122
Write-off		-	(11)	(2)	(13)
At 31 December 2023		**1,787**	**1,258**	**3**	**3,049**
Accumulated amortisation expenses					
At 1 January 2022		(118)	(158)	(2)	(278)
Amortisation expenses for the year		(25)	(203)	(1)	(229)
At 31 December 2022		(143)	(361)	(3)	(507)
Amortisation expenses for the year		(60)	(266)	-	(326)
At 31 December 2023		**(203)**	**(627)**	**(3)**	**(833)**
Accumulated impairment losses					
At 1 January 2022		(733)	-	-	(733)
At 31 December 2022		(733)	-	-	(733)
At 31 December 2023		**(733)**	**-**	**-**	**(733)**
Carrying amounts					
At 1 January 2022		157	371	3	531
At 31 December 2022		384	313	2	700
At 31 December 2023		**851**	**631**	**-**	**1,483**

13 Prepayments for Capital Expenditure

	31 December 2023	31 December 2022
Prepayments for construction of property	84,895	82,437
Prepayments for purchase of property, plant and equipment	3,517	16,977
Prepayments for purchase of intangible assets	59	59
Prepayments for purchase of other assets	45	1
Total prepayments for capital expenditure	**88,516**	**99,474**
Less: allowances for expected credit losses	(9,783)	(9,783)
Total prepayments for capital expenditure, net	**78,733**	**89,691**

Movements in carrying amounts of prepayments for capital expenditure were as follows:

	Prepayments for construction of property	Prepayments for purchase of property, plant and equipment	Prepayments for purchase of intangible assets	Prepayments for purchase of other assets	Total
Carrying amount at 1 January 2022	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
Additions	75,233	29,284	92	7,501	112,110
Derecognised on receipt of goods or services	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
Transfers to tax assets	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
Prepayments derecognised, netted off against respective liabilities	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
Expected credit losses	(9,758)	-	-	-	(9,758)
Recovery of expected credit losses of prepayments for capital expenditure	-	2,009	-	-	2,009
Written off as uncollectible	-	(25)	-	-	(25)
Unused amounts reversed	(986)	(249)	-	-	(1,235)
Translation to presentation currency	547	-	-	-	547
Carrying amount at 31 December 2022	**72,679**	**16,952**	**59**	**1**	**89,691**
Additions	37,912	16,919	252	588	55,671
Derecognised on receipt of goods or services	(31,378)	(29,067)	(214)	(409)	(61,068)
Transfers to tax assets	(147)	(383)	-	(123)	(653)
Prepayments derecognised, netted off against respective liabilities	(3,946)	(191)	(38)	(12)	(4,187)
Unused amounts reversed	(8)	(713)	-	-	(721)
Carrying amount at 31 December 2023	**75,112**	**3,517**	**59**	**45**	**78,733**

Movements on the allowances for expected credit losses of prepayments for capital expenditure were as follows:

	2023	2022
Allowances for expected credit losses at 1 January	**(9,783)**	**(2,229)**
Expected credit losses during the year	-	(9,758)
Recovery of expected credit losses of prepayments	-	2,009
Net of prior allowance to the prepayment balance	-	220
Written off as uncollectable	-	(25)
Allowances for expected credit losses at 31 December	**(9,783)**	**(9,783)**

14 Inventories

Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventory is determined on the weighted average basis. The cost of finished goods and work in progress comprises raw material, direct labour, other direct costs and related production overheads (based on the normal operating capacity) but excludes borrowing costs. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

	31 December 2023	31 December 2022
Kitchen supplies	3,177	1,469
Linen	2,274	1,572
Repair and maintenance inventory	1,826	680
China	1,785	1,697
Guest supplies	1,423	713
Food	1,400	677
Glassware	1,136	261
Beverage	936	284
Construction materials	854	975
Silver	851	262
Cleaning supplies	670	491
SPA Inventory	390	232
Other hotel inventories	1,995	1,195
Total inventories	**18,717**	**10,508**

The cost of inventories recognised as an expense during the year representing cost of revenue amounted to GEL 9,545 thousand (2022: GEL 8,611 thousand).

15 Loans Issued

Loans issued are initially recognized at their fair value plus directly attributable transaction costs and subsequently, in accordance with IFRS 9, they are measured at amortised cost model applying effective rate. Accrued Interest income on these loans are recognised under finance income in statement of profit or loss and other comprehensive income.

	31 December 2023	31 December 2022
Loans issued to related parties	10,525	5,608
Total loans issued	**10,525**	**5,608**

Movements in carrying amounts of loans issued were as follows:

	Note	2023	2022
Carrying amount at 1 January		**5,608**	**2,394**
Loans issued during the year		4,046	3,213
Interest accrued during the year		741	333
Foreign exchange gains(losses),net	34	130	(332)
Carrying amount at 31 December		**10,525**	**5,608**

The loans issued by the Group is fully provided to entities under common control and other related parties.
The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all loans issued. For the purposes of ECL measurement loans issued balances are included in Stage1. Loans issued are within the neither past due nor impaired category. The ECL for loans issued as at 31 December 2023 is nil (as at 31 December 2022 is nil).

16 Trade and Other Receivables

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

	31 December 2023	31 December 2022
Receivables from sale of property, plant and equipment	22,899	418
Rent receivables from lessees	2,551	1,082
Receivables from owner for capital increase	1,748	865
Receivables from sale of inventory	709	286
Due from customers for construction work	171	693
Management fees and charges receivable	143	70
Other receivables	7	52
Total financial assets within trade and other receivables	**28,228**	**3,466**
Prepayments for operating expenses	1,198	1,352
Prepayments for purchase of inventories	725	1,709
Prepayments for rent	59	59
Advances to employees	2	18
Total trade and other receivables	**30,212**	**6,604**

Movements on the allowances for expected credit losses of trade and other receivables were as follows:

	2023	2022
Allowances for expected credit losses at 1 January	-	**(4,412)**
Recovery of expected credit losses during the year	-	4,412
Allowances for expected credit losses at 31 December	-	-

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. For the purposes of ECL measurement trade and other receivables balances are included in Stage 1. Trade and other receivables are within the neither past due nor impaired category. The ECL for trade and other receivables as at 31 December 2023 is nil (as at 31 December 2022 is nil).

17 Cash and Cash Equivalents

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

Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the consolidated statement of cash flows.

	31 December 2023	31 December 2022
Bank balances payable on demand	21,200	39,188
Restricted cash	200	200
Cash in transit *	72	-
Cash on hand	65	112
Total cash and cash equivalents	**21,537**	**39,500**

** Cash in transit represents cash amounts which had not been credited to the Group's account as at 31 December, due to the time delay caused by non-business hours.*

For the purpose of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1.

The ECL for these balances as at 31 December 2023 is nil (2022: nil).

Bank balances payable on demand are held at the Georgian bank rated B (2022: B) by Fitch's rating system.

18 Charter Capital

As at 31 December 2023, the Group's charter capital amounted to GEL 557,467 thousand (at 31 December 2022: GEL 557,467 thousand), out of which outstanding receivable from the owner was nil (at 31 December 2022: nil). In 2023 there was no capital increase, so no cash contribution was made (in 2022: capital increase amounted GEL 50,438 thousand and cash contribution amounted GEL 50,348 thousand by Parent company and GEL 1,888 thousand by non-controlling interest party).

As at 31 December 2023 receivable balance GEL 1,748 thousand (at 31 December 2022: 865 thousand) represents the amount due from the non-controlling interest party.

On 30 December 2020 'Frankston International S.A. Panama' JSC decreased Group's capital by USD 100,000 thousand. Respective payable due to capital decrease had not been settled by the Group as at 31 December 2023, however, as of the date of these consolidated financial statements (Note 43), a partial payment was made with amount USD 8,360 thousand.

19 Borrowings

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

	31 December 2023	31 December 2022
Bank borrowings	132,379	120,083
Borrowings from related parties	285,578	129,783
Total borrowings	**417,957**	**249,866**

Currency denomination of the Group's borrowings were as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	311,451	143,551
- Euros	106,506	106,315
Total borrowings	**417,957**	**249,866**

19 Borrowings (Continued)

As at 31 December 2023 and 2022 the terms and conditions of outstanding borrowed funds were as follows:

	Issuer	Interest rate	Currency	Maturity	31 December 2023	31 December 2022
Borrowings from related parties	Cartu Fund	7%	USD	2024	232,943	129,634
Borrowings from related parties	Mtkvari Holding LLC	10.00%	USD	2028	52,635	-
Borrowings from related parties	Spesi LLC	10.00%	USD	2023	-	149
Bank borrowings	Bank of Georgia	6m EUR IBOR+6.5%	EUR	2032 / 2034	104,337	104,215
Bank borrowings	Halyk Bank	8.30%	USD	2030 / 2031	25,873	13,768
Bank borrowings	TBC Bank	8%	EUR	2036	2,169	2,100
Total borrowings					**417,957**	**249,866**

The fair value of current borrowings were equal to their carrying amount. Movements in carrying amounts of borrowings are presented in Note 40.

Land, buildings and CIP are pledged as collateral under general agreement for credit line with JSC Bank of Georgia, TBC Bank and Halyk Bank.

Subsidiaries of the Group, Tbilisi City LLC and Tabori Resorts LLC, which had borrowings with Bank of Georgia were subject to certain financial covenants related to their borrowings, as companies, as at 31 December 2023, were not in compliance with the set covenants. Tbilisi City LLC and Tabori Resorts LLC obtained waiver letter from the bank for confirmation, that the bank did not claim for immediate payment of the credit amount. Companies' borrowings are classified according to their contractual maturity terms (Note 36).

20 Other Taxes (Payable)/Receivable

	31 December 2023	31 December 2022
Value added tax	-	3,029
Total other taxes receivable	**-**	**3,029**
Value added tax	(7,291)	-
Personal income tax	(217)	(182)
Property tax	(776)	(578)
Land tax	-	(7)
Other taxes	(9)	(7)
Total other taxes payable	**(8,293)**	**(774)**
Total taxes (payable)/receivable, net	**(8,293)**	**2,255**

21 Trade and Other Payables

	Note	31 December 2023	31 December 2022
Payables due to capital decrease		268,940	270,200
Payables for construction of property		13,184	11,884
Amounts due to purchase of interest in subsidiaries		12,822	-
Liabilities for purchased property, plant and equipment		5,244	5,742
Trade payables		1,865	1,491
Management fees and charges payable		454	3,491
Short-term and low-value leases payable		44	32
Liabilities for purchased inventories		25	25
Liabilities for purchased intangible assets		13	31
Application, license and other fees and charges payable (Brands)		9	79
Other liabilities and creditors		342	285
Total financial payables within trade and other payables		***302,942***	***293,260***
Accrued expenses		980	810
Advance deposits received		211	203
Advances received for construction contracts		-	347
Other advances received		59,133	58,990
Total trade and other payables		**363,266**	**353,610**

22 Employee Benefit Obligations

Salaries, wages, paid annual leave and sick leave, bonuses, contributions to the Georgian state pension fund, insurance, and non-monetary benefits are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group. The Group has no legal or constructive obligation to make pension or similar benefit payments beyond the payments to the statutory defined contribution scheme.

	31 December 2023	31 December 2022
Vacation accrual	396	-
Bonuses payable	366	860
Wages payable	322	179
Salaries payable	143	178
State pension fund contributions payable	63	31
Total employee benefit obligations	**1,290**	**1,248**

23 Revenue from Contracts with Customers

The Group offers its customers room rental, food and beverages, health club and SPA services. Revenue is recognized net of VAT and discounts.

Revenue from room rental is recognised over time, based on completed guest nights. The Group has standard and special rates for room rental. Special rates may be offered by sales and reservations departments for special guests, corporate clients and groups, or within the other promotional activities.

Revenue related to sales of food and beverages and revenue from health club and SPA are recognized at a point in time, upon receipt of product by the customer with the amount of the prices included into the operating system. Revenue from other services rendered is recognised over time, based on the period of the services used.

The Group's revenue consists of providing construction and furnishing services to related parties in Georgia. Revenue is recognized progressively over time as construction services are provided to customers. Progress towards fulfilling the performance obligation is measured primarily using the output method, which considers fulfilment of agreed service obligations. Revenue from construction contracts is mainly generated with Group's Subsidiaries and also with related parties.

Revenue from management services is generated mainly with related parties by Georgian Tourism Development Fund LLC (Company) and Hotel Management Company LLC (Subsidiary) and is recognised over time.

23 Revenue from Contracts with Customers (Continued)

Timing of revenue recognition was incorrectly disclosed within prior period consolidated financial statements of the Group. The management analysed the nature of misstatement and in accordance with IAS 8, change has been made retrospectively and comparatives have been restated accordingly, leaving total revenue from contracts with customers unchanged

Analysis of revenue from contracts with customers by category:

	2023	2022
Revenue from rooms	20,993	21,643
Revenue from food	12,370	11,491
Revenue from health club/spa	2,104	2,165
Revenue from beverage	2,491	1,950
Revenue from other departments and other income	467	445
Total hotel service revenue	***38,425***	***37,694***
Revenue from construction contracts	681	658
Revenue from management services rendered	773	530
Total revenue from contracts with customers	**39,879**	**38,882**

Timing of revenue recognition was as follows:

	2023	2022
At a point in time	16,965	15,606
Over time	22,914	23,276
Total revenue from contracts with customers	**39,879**	**38,882**

24 Cost of Revenue

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	28	13,825	7,941
Cost of hotel inventory used	14	9,440	8,497
Utilities		4,979	4,769
Franchise, license and other fees and charges		1,506	1,098
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 29	1,452	4,887
Service charge expenses		301	413
Other construction contract costs		108	417
Cost of materials used in construction	14	105	114
Write-off of low value property, plant and equipment items		65	16
Business trip expenses		56	27
Amortisation expenses of intangible assets	12, 29	21	20
Cost of merchandise sold		15	19
Depreciation expenses of investment property	9, 29	6	-
Other expenses		2,119	1,273
Total cost of revenue		**33,998**	**29,491**

25 Selling and Advertising Costs

	Note	2023	2022
Marketing, advertising and promotion expenses		1,036	79
Employee benefits expenses	28	887	473
Business trip expenses		102	-
Staff training expenses		45	42
Other expenses		75	78
Total selling and advertising costs		**2,145**	**672**

26 Administrative Expenses

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	28	12,529	10,021
Taxes other than on income	30	7,376	6,405
Repair and maintenance of property, plant and equipment		3,219	3,988
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 29	2,616	2,004
Management fees and charges		1,506	1,666
Service charge expenses		1,439	1,181
Insurance expenses		1,123	1,115
Security expenses		871	964
Utilities		837	854
Bank fees and commission charges		714	838
Depreciation expenses of right-of-use assets	11, 29	647	895
Professional services	31	640	602
Technical support expenses		490	456
Gardening and landscaping expenses		390	17
Office supplies		333	153
Amortisation expenses of intangible assets	12, 29	305	209
Expenses relating to leases of low-value assets		252	177
Communication expenses		232	141
Corporate hospitality and entertainment		164	125
Expenses relating to short-term leases		156	321
Car maintenance and fuel		145	129
Business trip expenses		143	93
Other fines and penalties		119	245
Representative expenses		104	55
Transportation expenses		81	43
Cleaning expenses		32	34
Hotel design and construction services		-	95
Other expenses		1,081	404
Total administrative expenses		**37,544**	**33,230**

27 Breakdown of Expenses by Nature

	Note	2023	2022
Employee benefits expenses	28	27,241	18,435
Cost of hotel inventory used	14	9,440	8,497
Taxes other than on income		7,376	6,405
Utilities		5,816	5,623
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8, 29	4,068	6,891
Repair and maintenance of property, plant and equipment		3,219	3,988
Service charge expenses		1,740	1,594
Management fees and charges		1,506	1,666
Franchise, license and other fees and charges		1,506	1,098
Insurance expenses		1,123	1,115
Marketing, advertising and promotion expenses		1,036	79
Security expenses		871	964
Depreciation expenses of right-of-use assets	11, 29	647	895
Professional services	31	640	602
Amortisation expenses of intangible assets	12, 29	326	229
Other construction contract costs		108	417
Expenses relating to short-term leases		156	321
Cost of materials used in construction		105	114
Depreciation expenses of investment property	9, 29	6	-
Other expenses		6,757	4,460
Total cost of revenue, distribution and administrative expenses		**73,687**	**63,393**

28 Employee Benefits Expenses

	2023	2022
Included in cost of revenue:		
Salaries and wages	9,929	5,070
Unused vacation expenses	649	371
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	369	621
State pension fund contributions	190	99
Health and life insurance	142	85
Other employee benefits	2,546	1,695
	13,825	**7,941**
Included in selling and advertising costs:		
Salaries and wages	663	318
Unused vacation expenses	59	31
Health and life insurance	15	9
State pension fund contributions	15	7
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	-	43
Other employee benefits	135	65
	887	**473**
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	9,474	7,591
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	1,130	1,205
Unused vacation expenses	410	163
Health and life insurance	328	303
State pension fund contributions	209	155
Other post-employment benefits	-	15
Other employee benefits	978	589
	12,529	**10,021**
Total employee benefits expenses	**27,241**	**18,435**

29 Depreciation and Amortisation Expenses

	Note	2023	2022
Included in cost of revenue:			
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8	1,452	4,887
Amortisation expenses of intangible assets	12	21	20
Depreciation expenses of investment properties	9	6	-
		1,479	**4,907**
Included in administrative expenses:			
Depreciation expenses of property, plant and equipment	8	2,616	2,004
Depreciation expenses of right-of-use assets	11	647	895
Amortisation expenses of intangible assets	12	305	209
		3,568	**3,108**
Total depreciation and amortisation expenses		**5,047**	**8,015**

30 Taxes Other Than on Income

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Property tax expense	6,973	6,196
Land tax expense	208	199
Value added tax expensed	192	-
Tax fines and penalties	-	6
Other tax expenses	3	4
Total taxes other than on income	**7,376**	**6,405**

31 Professional Services

	2023	2022
Included in administrative expenses:		
Audit and other related services	401	325
Legal advisory	140	159
Tax advisory and compliance	54	55
Valuation services	3	1
Other professional fees	42	62
Total professional services	**640**	**602**

The audit professional services for the Group and its subsidiaries for the year 2023 amounted GEL 377 thousand (2022: GEL 325 thousand).

32 Expected Credit Losses, Net

	Note	2023	2022
Expected credit losses of prepayments for capital expenditure	13	-	9,758
Recovery of expected credit losses of trade receivables	16	-	(4,412)
Recovery of expected credit losses of prepayments		-	(2,009)
Total expected credit losses		**-**	**3,337**

In 2022 the Group had suspended the contract with the main contractor on Sastumro Sighnaghshi LLC project, due to not fulfilling its obligations. The Group has started a legal case and has impaired the prepayments paid to that contractor (Note 36). Additionally, in the same year, the Group encountered another suspended contract with a transportation company related to the Black Sea Resorts LLC project. The group pursued the legal claim against the contractor and the case was resolved in the favour of the Group is subsequent period.

33 Other (Losses)/Gains, Net

	Note	2023	2022
Net gain on disposal of property, plant and equipment		3,338	-
Gain from a bargain purchase of subsidiaries arising from the acquisition		2,275	-
Foreign exchange gains on monetary assets and liabilities, net		617	39,127
Loss recognised on finance lease modification		(17,222)	-
Losses less gains from trading in foreign currencies		(1,150)	(1,948)
Loss on write-off of inventory		(18)	-
Loss on initial recognition of finance lease receivable		-	(23,888)
Losses from write down of property tax asset		-	(2,442)
Other non-operating losses, net		(54)	(416)
Total other (losses)/gains, net		**(12,214)**	**10,433**

34 Finance Income and Costs

	Note	2023	2022
Finance income:			
Interest income on cash and cash equivalents		521	223
Interest income on loans issued to related parties	15	741	333
Net exchange gains/(losses) on foreign currency loans issued		130	(332)
Total finance income		**1,392**	**224**
Finance costs:			
Interest expense on borrowings from financial institutions	40	(12,254)	(10,976)
Interest expense on borrowings from non-financial institutions	40	(12,220)	(4,731)
Interest expense on lease liabilities	11	(108)	(135)
Net exchange (losses)/gains on foreign currency lease liabilities	11	(50)	325
Net exchange (losses)/gains on foreign currency borrowings	40	(6,589)	32,648
Total finance costs		**(31,221)**	**17,131**
Less: capitalised finance costs on qualifying assets	8	11,351	11,253
Total finance cost expensed (recognised in profit or loss)		(19,870)	28,384
Total finance (costs)/income, net		**(18,478)**	**28,608**

35 Significant Non-cash Investing and Financing Activities

Investing and financing transactions that did not require the use of cash and cash equivalents and were excluded from the consolidated statement of cash flows:

	Note	2023	2022
Non-cash investing activities			
Increase of right-of-use assets in the form of lease term extension	11	(430)	(310)
Cancellation of lease contract		133	-
Total non-cash investing activities		**(297)**	**(310)**
Non-cash financing activities			
Increase of lease liabilities in the form of lease term extension	11	430	310
Increase of lease liabilities in the form of lease term extension		(133)	-
Total non-cash financing activities		**297**	**310**

36 Contingencies and Commitments

Legal proceedings. From time to time and in the normal course of business, claims against the Group may be received. On the basis of its own estimates and both internal and external professional advice, management is of the opinion that no material losses will be incurred in respect of claims in excess of provisions that have been made in these consolidated financial statements.

During 2022 the Group suspended the agreement with the main contractor due to inability of fulfilling its obligations. The contractor has received the advances from the Group in the amount of GEL 8,071 thousand for which the contractor has not provided the proof for performed work, nor has returned the advances received. Respectively, the Group started the legal claim against the contractor.

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

36 Contingencies and Commitments (Continued)

Capital expenditure commitments. On 8 November 2019, Georgian Tourism Development Fund LLC, Black Sea Resorts LLC and Paragraph Shekvetili LLC signed general credit line agreement with JSC Bank of Georgia in the amount of USD 100,000 thousand. According to the agreement, each entity becomes solidary obliged for any credit product issued under this general credit line agreement in case of the default of the credit terms by the entity which initially obtained the facility. During January-March 2021 Georgian Tourism Development Fund LLC took a loan with the total amount of EUR 4,500 thousand under this credit line agreement. This loan was repaid in April 2022.

On 15 March 2016, Black Sea Riviera LLC concluded agreement with National Agency of State Property of Georgia to acquire land plots in Ganmukhuri, Zugdidi region. According to the agreement, Black Sea Riviera LLC assumed capital expenditure commitments with minimum investment of GEL 10,000 thousand to construct minimum 120 rooms hotel and parking lot for at least 30 cars. The commitment to invest GEL 10,000 thousand has been fulfilled. Black Sea Riviera LLC provided GEL 1,000 thousand bank guarantee from Cartu Bank in respect with the capital commitment which was cancelled on 29 May 2024. The agreement was collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

On 13 March 2017, Business Development LLC has concluded agreement with National Agency of State Property of Georgia. According to the agreement, Business Development LLC has to complete the construction of the main hotel building within 4 years after the obtaining the construction permit; Complete the rest of the construction and take the building into exploitation within 5 years. In 2020, the deadline of fulfilment the commitment has been prolonged to February 2027. It is mandatory to build a hotel - with no less than 150 rooms, parking, open and indoor pools, catering facilities, recreational spa centre. In 2020 Business Development LLC provided GEL 143 thousand bank guarantee from Cartu Bank in respect with the capital commitment. The agreement is collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

On 4 June 2014, the Somgo LLC concluded agreement with LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality to get free of charge right on land plots in Signagi. According to agreement, Sastumro Sighnaghshi LLC assumed capital expenditure commitments to invest GEL 20,000 thousand in the consturction of minimum 135 rooms hotel within the 72 months from the agreement date. According to the ammendment dated 4 December 2023, the term of the completion of the commitment has changed and moved to 4 December 2024. On 14 June 2018, the Company has concluded agreement with Somgo LLC to acquire the above mentioned land plots and commitments in Sighnaghi. The Company provided GEL 200 thousand bank guarantee from JSC Bank of Georgia in respect with this capital commitment.

On 17 January 2019, Tsisartkela LLC has obtained water extraction license for 25 years from LEPL National Agency of Mines. According to the agreement, the Company assumed capital expenditure commitments with minimum investment of GEL 3,000 thousand to construct Hotel and Spa in Abastumani, Adigeni municipality, Georgia in a 4 years period. In 2021 Tsisartkela LLC has fulfilled capital expenditure commitment and has provided corresponding audit report to LEPL National Agency of Mines to terminate the obligation. Guarantee provided by Tsisartkela LLC from JSC Cartu Bank in respect with this capital commitment in the amount of GEL 300 thousand has also been cancelled.

On 19 October 2017, Tbilisi City LLC concluded agreement with LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality to get for right on land plots in Freedom Square, Tbilisi, Georgia. According to agreement, the Company assumed capital expenditure commitments to construct underground parking lot for not less than 30 cars, development of recreational space within the 12 months after the construction permission in the amount not less than GEL 1,000 thousand. In 2023 Tbilisi City LLC fulfilled its commitment to provide 30 parking space and invest GEL 1,000 thousand, resulting in the closure of the guarantee with LEPL property Management Agency of Tbilisi Municipality. Tbilisi City LLC provided GEL 100 thousand bank guarantee from JSC Cartu Bank in respect with this capital commitment. In 2023 guarantee has been cancelled. The agreement was collateralized with the property of Sololaki Rise LLC.

36 Contingencies and Commitments (Continued)

Guarantees. Guarantees are irrevocable assurances that the Group will make payments in the event that Group cannot meet its obligations.

On 13 April 2023, Cement Invest B.V. (Netherlands), other related party, obtained a loan of USD 89,000 thousand (Loan 1) from the Bank of Georgia for the purpose of purchasing 90% of the shares of CaucasusCement Holding BV (Netherlands). Georgian Tourism Development Fund Group subsidiaries—Tabori Resorts LLC, Tbilisi City LLC, and Black Sea Resorts LLC—provided financial guarantees for this loan by mortgaging specific immovable properties. The financial guarantee was temporary and lasted for four months. On 23 October 2023, Cement Invest B.V. (Netherlands) obtained another loan of USD 110,000 thousand (Loan 2) from the Bank of Georgia. The same subsidiaries of Georgian Tourism Development Fund Group provided financial guarantees using the same assets and additionally pledged 100% of their shares in Georgian Tourism Development Fund LLC, along with additional movable and immovable properties.

The Group has guaranteed the following obligations (in thousands):

Beneficiary	31 December 2023	31 December 2022
LELP The National Agency of State Property of Georgia	GEL 1,143	GEL 1,143
LEPL Property Management Agency of Tbilisi Municipality	GEL 200	GEL 300

Assets pledged and restricted. At 31 December the Group has the following assets pledged as collateral:

	31 December 2023	31 December 2022
	Asset pledged	**Asset pledged**
Property, plant and equipment	GEL 404,232	GEL 554,175

Compliance with covenants. Tbilisi City LLC and Tabori Resorts LLC are subject to certain financial covenants related to their borrowings. As at 31 December 2023 companies were not in compliance with the set covenant. Non-compliance with such covenants may result in bank to deny the companies' request for the next disbursement of the credit and demand from the companies' full payment of the credit together with the accrued interest and penalties (if any).

Tbilisi City LLC and Tabori Resorts LLC have obtained waiver letter from the bank, and it has not exercised its rights and did not had a claim for immediate payment of the credit amount, thus companies' borrowings are classified according to their contractual maturity terms.

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

Consideration of climate change. The Group's 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.

37 Principal Subsidiaries

The Group's principal subsidiaries at 31 December 2023 and 2022 are set out below. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

					% of ownership interest held by the Group	
Name of entity	Principal activities	Date of incorporation	Date of acquisition	Place of business / Country of Incorporation	31 December 2023	31 December 2022
Tbilisi City LLC	Constructing hotel/business center	17 March 2014		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sololaki Hills LLC	Land owner	17 March 2014		Sololaki mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sololaki Raise LLC	Constructing hotel/business center	17 March 2014		Sololaki mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Black Sea Resorts LLC	Hotel property rented out	5 June 2014	23 September 2014	Black Sea coast, Village Shekvetili, Georgia	100%	100%
Hotels Management Company LLC	Hotels cluster management services	14 January 2015		Tbilisi, Georgia	80%	80%
Sea Side LLC	Land owner	24 June 2015		Black Sea coast, Chakvi, Kobuleti Municipality, Georgia	100%	100%
Black Sea Riviera LLC	Land owner	7 March 2016		Black Sea coast, Ganmukhuri, Zugdidi Municipality, Georgia	100%	100%
Tabori Resorts LLC	Constructing hotel/business center	27 April 2016		Tabori mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Georgian Eco Transport LLC	Ropeway connection	10 April 2017		Tbilisi, Georgia	100%	100%
GTDF Solutions LLC	Construction and furnishing services	26 April 2017		Tbilisi, Georgia	100%	100%
Business Development LLC	Constructing hotel	25 June 2015	31 May 2017	Black Sea coast, Green Cape, Batumi Municipality, Georgia	100%	100%
Paragraph Shekvetili LLC	Hotel operator	22 March 2018		Black Sea coast, Village Shekvetili, Georgia	100%	100%
Sighnaghi Holding LLC	Holding Company	8 August 2018		Tbilisi, Georgia	100%	100%
Sastumro Sighnaghi LLC	Constructing hotel	8 May 2018	17 August 2018	Sighnaghi, Kakheti, Georgia	70%	70%
Tsisartkela LLC	Constructing hotel	6 September 2018		Daba Abastumani, Adigeni Municipality, Georgia	100%	60%
Paragraph Tabori Resorts LLC	Hotel operator (inactive)	21 November 2018		Tabori mount, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel operator (inactive)	18 July 2019		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%

37 Principal Subsidiaries (Continued)

Name of entity	Principal activities	Date of incorporation	Date of acquisition	Place of business / Country of Incorporation	% of ownership interest held by the Group	
					31 December 2023	31 December 2022
Radius Ganmukhuri LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Freedom square, Tbilisi, Georgia	100%	100%
Paragraph Green Cape LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Black Sea coast, Green Cape, Batumi Municipality, Georgia	100%	100%
Paragraph Abastumani LLC	Hotel operator (inactive)	27 November 2019		Daba Abastumani, Adigeni Municipality, Georgia	100%	100%
Bodbe Management LLC	Hotel operator (inactive)	29 March 2021		Bodbe, Kakheti, Georgia	91%	70%

On 25 December 2020 one of the principal subsidiaries, Sea Shore LLC has been sold for the consideration of GEL 25,792 thousand to Resort Holding LLC and on 29 December 2020 another principal subsidiary Old City LLC has been sold to New Capital LLC for the consideration of GEL 6,830 thousand. As at 31 December 2022 the consideration was fully received in cash from New Capital LLC.

On 29 December 2020, one of the principal subsidiaries, Tsisartkela LLC founded fully owned subsidiary Art House LLC (Identification number: 405430109) and on 30 December 2020 the Company sold its subsidiary to the Art House LLC (Identification number: 405429781). As at 31 December 2022 the consideration was fully received in cash from Art House LLC (Identification number: 405429781) with amount GEL 4,383 thousand.

In December 2022, a change occurred in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC, reflecting the actual cash contributions made by each shareholder. As a result, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 51% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 49% for Demasi LLC to 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC.

In August 2023, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC to 65.31% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 34.69% for Demasi LLC. This adjustment was based on the actual contributions made by the shareholders up to the date of the change.

In September 2023, Georgian Tourism Development Fund LLC purchased 34.61% of the company from Demasi LLC and became 100% owner of the Company.

38 Non-Controlling Interest

Set out below is summarised financial information for subsidiaries that has non-controlling interests that are material to the group. The amounts disclosed are before inter-company eliminations.

(a) Hotels Management Company LLC:

Summarised statement of financial position	**31 December 2023**	**31 December 2022**
Non-current assets	835	71
Non-current liabilities	(736)	(24)
Net non-current assets	**99**	**47**
Current assets	407	520
Current liabilities	(505)	(550)
Net current assets	**(98)**	**(30)**
Net assets	**1**	**17**
Accumulated NCI	**1**	**(11)**

Summarised statement of comprehensive income	**2023**	**2022**
Revenue from contracts with customers	1,948	1,852
Loss/(Profit) for the year	**(17)**	**74**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive (loss)/income for the year	**(17)**	**74**
Profit allocated to NCI	**12**	**15**
Total comprehensive profit allocated to NCI	**12**	**15**
Dividends paid to NCI	**-**	**-**

Summarised statement of cash flows	**2023**	**2022**
Net cash from operating activities	46	70
Net cash from/(used in) financing activities	8	(60)
Effects of exchange rate changes on cash and cash equivalents	-	(26)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	**54**	**(16)**

38 Non-Controlling Interest (Continued)

(b) Sastumro Sighnaghshi LLC:

Summarised statement of financial position	**31 December 2023**	**31 December 2022**
Non-current assets	83,102	58,377
Non-current liabilities	(23,635)	(12,677)
Net non-current assets	**59,467**	**45,700**
Current assets	4,336	2,373
Current liabilities	(6,911)	(4,672)
Net current assets	**(2,575)**	**(2,299)**
Net assets	**56,892**	**43,401**
Accumulated NCI	**17,074**	**13,033**

Summarised statement of comprehensive income	**2023**	**2022**
Total revenue	-	-
Loss for the year	**(2,251)**	**(7,488)**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive loss for the year	**(2,251)**	**(7,488)**
Loss allocated to NCI	**(675)**	**(2,246)**
Total comprehensive loss allocated to NCI	**(675)**	**(2,246)**
Dividends paid to NCI	-	-

	2023	**2022**
Net cash from/(used in) operating activities	386	(320)
Net cash used in investing activities	(26,002)	(13,056)
Net cash from financing activities	27,339	6,334
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	222	(294)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	**1,945**	**(7,336)**

The Group's subsidiary, Bodbe Management LLC, is owned by its subsidiary companies with respective shares: 70% held by Sighnaghi Holding LLC and 30% held by Sastumro Sighnaghi LLC. Since 30% of the shares in Sastumro Sighnaghi LLC are owned by a third party, Bodbe Management LLC has an indirect non-controlling interest in its shares, representing 9% of the company, equivalent to GEL 19 thousand in net assets.

(c) Tsisartkela LLC:

Summarised statement of financial position	**31 December 2023**	**31 December 2022**
Non-current assets	61,822	39,263
Non-current liabilities	(2,169)	(2,100)
Net non-current assets	**59,653**	**37,163**
Current assets	(800)	1,045
Current liabilities	(3,121)	(1,961)
Net current assets	**(3,921)**	**(916)**
Net assets	**55,732**	**36,247**
Accumulated NCI	**-**	**14,183**
Of which:		
Unpaid capital (*)	-	**(4,534)**

(*) In January 2021, capital increase order was signed for the amount of GEL 6,475 which was not paid in cash by the non-controlling party resulting in the recognition of unpaid capital of the same amount. As of 31 December 2023, unpaid capital (contributable to the non-controlling interest) amounted to nil (31 December 2022: GEL 4,534 thousand).

As of September 2023, the sole owner of the Tsisartkela LLC became Georgian Tourism Development Fund LLC. As of 31 December 2023, non-controlling interest (NCI) for the entity is nil.

37 Non-Controlling Interest (Continued)

Summarised statement of comprehensive income	2023	2022
Total revenue	-	-
Loss for the year	**(1,933)**	**(1,787)**
Other comprehensive income for the year	-	-
Total comprehensive loss for the year	**(1,933)**	**(1,787)**
Loss allocated to NCI	**(409)**	**(1,278)**
Total comprehensive loss allocated to NCI	**(409)**	**(1,278)**
Dividends paid to NCI	**-**	**-**

Summarised statement of cash flows	2023	2022
Net cash from/(used in) operating activities	1,172	(800)
Net cash used in investing activities	(15,668)	(4,989)
Net cash from financing activities	14,993	5,559
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(63)	(201)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	**434**	**(431)**

39 Financial Risk Management

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

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's business and financial performance.

39 Financial Risk Management (Continued)

Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness is reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

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

EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. The EAD on credit related commitments is estimated using Credit Conversion Factor ("CCF"). CCF is a coefficient that shows the probability of conversion of the committen amounts to an on-balance sheet exposure within a defined period. PD 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.

Expected credit losses are modelled over instrument's *lifetime period.* The *lifetime period* is equal to the remaining contractual period to maturity of debt instruments, adjusted for expected prepayments, if any. For loan commitments and financial guarantee contracts, it is the contractual period over which the Group has a present contractual obligation to extend credit.

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.

The ECL modelling does not differ for Purchased or Originated Credit Impaired ("POCI") financial assets, except that (a) gross carrying value and discount rate are based on cash flows that were recoverable at initial recognition of the asset, rather than based on contractual cash flows, and (b) the ECL is always a lifetime ECL. POCI assets are financial assets that are credit-impaired upon initial recognition, such as impaired loans acquired in a past business combination.

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

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

For purposes of disclosure, the Group fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Group. An instrument is considered to no longer be in default (i.e. to have cured) when it no longer meets any of the default criteria for a consecutive period of six months. This period of six months has been determined based on an analysis that considers the likelihood of a financial instrument returning to default status after curing by using different possible definitions of cures.

The assessment whether or not there has been a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition is performed on an individual basis and on a portfolio basis. For loans issued to corporate entities at AC SICR is assessed on an individual basis by monitoring the triggers stated below.

39 Financial Risk Management (Continued)

The criteria used to identify an SICR are monitored and reviewed periodically for appropriateness by the Group's Finance Department. The presumption, being that there have been significant increases in credit risk since initial recognition when financial assets are more than 30 days past due, has not been rebutted.

The level of ECL that is recognised in these consolidated financial statements depends on whether the credit risk of the borrower has increased significantly since initial recognition. This is a three-stage model for ECL measurement. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition and its credit risk has not increased significantly since initial recognition has a credit loss allowance based on 12-month ECLs (Stage 1). If a SICR since initial recognition is identified, the financial instrument is moved to Stage 2 but is not yet deemed to be credit-impaired and the loss allowance is based on lifetime ECLs. If a financial instrument is credit-impaired, the financial instrument is moved to Stage 3 and loss allowance is based on lifetime ECLs. The consequence of an asset being in Stage 3 is that the entity ceases to recognise interest income based on gross carrying value and applies the asset's effective interest rate to the carrying amount, net of ECL, when calculating interest income.

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

ECL for POCI financial assets is always measured on a lifetime basis. The Group therefore only recognises the cumulative changes in lifetime expected credit losses.

The Group has three approaches for ECL measurement: (i) assessment on an individual basis; (ii) assessment on a portfolio basis: internal ratings are estimated on an individual basis but the same credit risk parameters (e.g. PD, LGD) will be applied during the process of ECL calculations for the same credit risk ratings and homogeneous segments of the loan portfolio; and (iii) assessment based on external ratings. The Group performs an assessment on a portfolio basis for the following types of loans: when no borrower-specific information is available. This approach stratifies the loan pool into homogeneous segments based on borrower-specific information, such as delinquency status, the historical data on losses, location and other predictive information.

ECL assessment on an individual basis is performed by weighting the estimates of credit losses for different possible outcomes against the probabilities of each outcome. The Group defines at least two possible outcomes for each assessed loan, one of which leads to a credit loss even if the probability of such a scenario may be very low. Individual assessment is primarily based on the expert judgement of experienced officers from the Credit Risk and Non-Performing Finance Department. Expert judgements are regularly tested in order to decrease the difference between estimates and actual losses.

When assessment is performed on a portfolio basis, the Group determines the staging of the exposures and measures the loss allowance on a collective basis. The Group analyses its exposures by segments determined on the basis of shared credit risk characteristics, such that exposures within a group have homogeneous or similar risks. The different segments also reflect differences in credit risk parameters such as PD and LGD. The appropriateness of groupings is monitored and reviewed on a periodic basis by Finance Department.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure. 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.

The key principles of calculating the credit risk parameters. The EADs are determined based on the expected payment profile that varies by product type. EAD is based on the contractual repayments owed by the borrower over a 12-month or lifetime basis for amortising products and bullet repayment loans. This will also be adjusted for any expected overpayments made by a borrower. Early repayment or refinancing assumptions are also incorporated into the calculation. For revolving products, the EAD is predicted by taking the current drawn balance and adding a "credit conversion factor" that accounts for the expected drawdown of the remaining limit by the time of default. These assumptions vary by product type, current limit utilisation and other borrower-specific behavioural characteristics.

39 Financial Risk Management (Continued)

Two types of PDs are used for calculating ECLs: 12-month and lifetime PD. An assessment of a 12-month PD is based on the latest available historic default data and adjusted for supportable forward-looking information when appropriate. Lifetime PDs represent the estimated probability of a default occurring over the remaining life of the financial instrument and it is a sum of the 12 months PDs over the life of the instrument. The Group uses different statistical approaches depending on the segment and product type to calculated lifetime PDs, such as the extrapolation of 12-month PDs based on migration matrixes, developing lifetime PD curves based on the historical default data, hazard rate approach or other.

LGD represents the Group's expectation of the extent of loss on a defaulted exposure. LGD varies by the type of counterparty, type and seniority of the claim, and the availability of collateral or other credit support. The 12-month and lifetime LGDs are determined based on the factors that impact the expected recoveries after a default event. The approach to LGD measurement can be divided into three possible approaches:

- measurement of LGD based on the specific characteristics of the collateral;
- calculation of LGD on a portfolio basis based on recovery statistics; or
- individually defined LGD depending on different factors and scenarios.

The Group calculates LGD based on specific characteristics of the collateral, such as projected collateral values, historical discounts on sales and other factors for loans secured by real estate, cash and liquid securities. LGD is calculated on a collective basis based on the latest available recovery statistics for the remainder of the corporate loan portfolio and for retail secured and unsecured products.

ECL measurement for financial guarantees and loan commitments. The ECL measurement for these instruments includes the same steps as described above for on-balance sheet exposures and differs with respect to EAD calculation. The EAD is a product of credit conversion factor ("CCF") and amount of the commitment. CCF for financial guarantees is defined based on statistical analysis of past exposures at default.

Principles of assessment based on external ratings. Certain exposures have external credit risk ratings and these are used to estimate credit risk parameters PD and LGD from the default and recovery statistics published by the respective rating agencies. This approach is applied to government and blue chip corporate bonds exposures.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The assessment of SICR and the calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Group identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Group's and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next five years. After five years, a mean reversion approach is used, which means that economic variables tend to revert to either a long run average rate (e.g. for unemployment) or a long run average growth rate (e.g. GDP). The impact of the relevant economic variables on the PD, EAD and LGD has been determined by performing statistical regression analysis to understand the impact that the changes in these variables historically had on the default rates and on the components of LGD and EAD.

In addition to the base economic scenario, the Group's Finance Department also provides other possible scenarios along with scenario weightings. The number of other scenarios used is set based on the analysis of each major product type to ensure that non-linearities are captured. The number of scenarios and their attributes are reassessed at each reporting date. The scenario weightings are determined by a combination of statistical analysis and expert credit judgement, taking into account the range of possible outcomes of which each chosen scenario is representative. The assessment of SICR is performed using the Lifetime PD under each of the bases and the other scenarios, multiplied by the associated scenario weighting, along with qualitative and backstop indicators. This determines whether the whole financial instrument is in Stage 1, Stage 2, or Stage 3 and hence whether a 12-month or lifetime ECL should be recorded. Following this assessment, the Group measures ECL as either a probability-weighted 12 month ECL (Stage 1), or a probability weighted lifetime ECL (Stages 2 and 3). These probability-weighted ECLs are determined by running each scenario through the relevant ECL model and multiplying it by the appropriate scenario weighting (as opposed to weighting the inputs).

39 Financial Risk Management (Continued)

As with any economic forecast, the projections and likelihoods of occurrence are subject to a high degree of inherent uncertainty, and therefore the actual outcomes may be significantly different to those projected. The Group considers these forecasts to represent its best estimate of the possible outcomes and has analysed the non-linearities and asymmetries within the Group's different portfolios to establish that the chosen scenarios are appropriately representative of the range of possible scenarios.

The Group regularly reviews its methodology and assumptions to reduce any difference between the estimates and the actual loss of credit. Such back testing is performed at least once a year.

The results of back testing the ECL measurement methodology are communicated to Group Management and further steps for tuning models and assumptions are defined after discussions between authorised persons.

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

	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	169,693	(4,073)	165,620	143,497	(4,335)	139,162
US Dollars	43,620	(605,599)	(561,979)	31,322	(427,779)	(396,457)
Euros	590	(112,239)	(111,649)	38	(112,469)	(112,431)
Great Britain Pounds	27	(190)	(163)	14	(64)	(50)
Total	**213,930**	**(722,101)**	**(508,171)**	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**

Amounts disclosed in respect of derivatives represent the fair value, at the end of the reporting period, of the respective currency that the Group agreed to buy (positive amount) or sell (negative amount) before netting of positions and payments with the counterparty. The net total represents the fair value of the currency derivatives. 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.

The following table presents sensitivities of profit or loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the respective

Group entities, with all other variables held constant:

	Impact on profit or loss	
	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar strengthening by 10%	(56,198)	(39,646)
US Dollar weakening by 10%	56,198	39,646
Euro strengthening by 10%	(11,165)	(11,243)
Euro weakening by 10%	11,165	11,243
GBP strengthening by 10%	(16)	(5)
GBP weakening by 10%	16	5

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group. The Group's exposure to currency risk at the end of the reporting period is not representative of the typical exposure during the year.

39 Financial Risk Management (Continued)

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. Management monitors on a daily basis and sets limits on the level of mismatch of interest rate repricing that may be undertaken.

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:

	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
31 December 2023						
Total financial assets	49,804	-	164,166	-	-	**213,970**
Total financial liabilities	(34,212)	(2,124)	(510,270)	(49,149)	(126,346)	**(722,101)**
Sensitivity gap at 31 December 2023	**15,592**	**(2,124)**	**(346,104)**	**(49,149)**	**(126,346)**	**(508,131)**
31 December 2022						
Total financial assets	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
Total financial liabilities	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
Sensitivity gap at 31 December 2022	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**

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. Liquidity risk is managed by management of the Group. Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows.

The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings, trade and other payables. The Group invests the funds in diversified portfolios of liquid assets, in order to be able to respond quickly and smoothly to unforeseen liquidity requirements. The Group's liquidity portfolio comprises cash and cash equivalents (Note 17). Management estimates that the liquidity portfolio cash, bank deposits can be realised in cash within a day in order to meet unforeseen liquidity requirements.

The liquidity position is monitored and regular liquidity stress testing under a variety of scenarios covering both normal and more severe market conditions is performed by the Finance Department.

The table below shows liabilities at 31 December 2023 and 31 December 2022 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows, including gross finance lease obligations (before deducting future finance charges), gross loan commitments and financial guarantees. 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. Financial derivatives are included at the contractual amounts to be paid or received, unless the Group expects to close the derivative position before its maturity date in which case the derivatives are included based on the expected cash flows. For the purposes of the maturity analysis, embedded derivatives are not separated from hybrid (combined) financial instruments.

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.

39 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2022 and 2021 was as follows:

	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
31 December 2023						
Borrowing (Note 19)	822	3,876	265,555	82,272	169,452	521,977
Lease liabilities (Note 11)	43	136	213	915	115	1,422
Trade and other payables (Note 21)	34,002	-	268,940	-	-	302,942
Total future payments, including principal and interest payments	**34,867**	**4,012**	**534,708**	**83,187**	**169,567**	**826,341**
31 December 2022						
Borrowing (Note 19)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
Lease liabilities (Note 11)	73	198	211	916	424	1,822
Trade and other payables (Note 21)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
Total future payments, including principal and interest payments	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**

40 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to

- safeguard the Group's ability to continue as a going concern, in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders, and
- maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner, or sell assets to reduce debt. Consistent with others in the industry, the Group monitors capital on the basis of the gearing ratios.

These ratios are calculated as follows:

- net debt divided by total equity as shown in the consolidated statement of financial position and
- net debt divided by total capital under management, which is the sum of net debt and total equity.

(a) Gearing ratios:

The gearing ratios were as follows:

	31 December 2023	31 December 2022
Net debt	397,622	211,887
Total equity	234,488	291,423
Total capital	**632,110**	**503,310**
Gearing ratios:		
Net debt to total equity ratio	169.6%	72.7%
Net debt to total capital ratio	62.9%	42.1%

40 Management of Capital (Continued)

(b) Net debt reconciliation:

The tables below set out an analysis of net debt and movements in net debt for each of the periods presented.

	Note	31 December 2023	31 December 2022
Borrowings	19	417,957	249,866
Lease liabilities	11	1,202	1,521
Gross debt		**419,159**	**251,387**
Less: Cash and cash equivalents (including restricted cash)	17	(21,537)	(39,500)
Net debt		**397,622**	**211,887**

	Liabilities from financing activities			Less: Other liquid financial assets		
	Borrowings	Lease liabilities	Sub total	Cash and cash equivalents	Sub total	Total
Net debt at 1 January 2022	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
Cash flows						
Cash flows, other than interests	101,579	(1,043)	100,536	(27,149)	(27,149)	73,387
Interest paid	(11,644)	(135)	(11,779)	(223)	(223)	(12,002)
Non-cash changes						
Lease term extension	-	310	310	-	-	310
Accrued interest	15,707	135	15,842	-	-	15,842
Foreign exchange adjustments	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
Recognised other tax asset	-	180	180	-	-	180
Net debt at 31 December 2022	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**
Cash flows						
Cash flows, other than interests	148,527	(761)	147,766	17,072	17,072	164,838
Interest paid	(11,499)	(108)	(11,607)	(521)	(521)	(12,128)
Non-cash changes						
Accrued interest	24,474	108	24,582	-	-	24,582
Foreign exchange adjustments	6,589	50	6,639	1,412	1,412	8,051
Recognised other tax asset	-	135	135	-	-	135
Lease term extension	-	430	430	-	-	430
cancelation of lease agreement	-	(173)	(173)	-	-	(173)
Net debt at 31 December 2023	**417,957**	**1,202**	**419,159**	**(21,537)**	**(21,537)**	**397,622**

41 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

Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying amount of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2023				31 December 2022			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount
Financial Assets								
- Loans issued	-	10,525	-	10,525	-	5,608	-	5,608
- Trade and other financial receivables	-	-	28,228	28,228	-	-	3,466	3,466
- Finance lease receivable	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- Cash and cash equivalents	65	21,337	-	21,402	112	39,388	-	39,500
Non-Financial Assets								
-Investment property	-	-	6,635	2,971	-	-	-	-
Total assets	**65**	**31,862**	**188,503**	**216,766**	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**
Financial Liabilities								
- Borrowings	-	417,957	-	417,957	-	249,866	-	249,866
- Trade and other financial payables	-	-	302,942	302,942	-	-	293,260	293,260
Total liabilities	**-**	**417,957**	**302,942**	**720,899**	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**

42 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. In addition, finance lease receivables form a separate category. All of the financial assets of the Group fall into the initially at fair value, subsequently at amortized cost category.

43 Events after the Reporting Period

Transactions with owner. As of the date of these consolidated financial statements the Group received USD 76,840 thousand borrowing from the owner.

Borrowings. As of the date of the consolidated financial statement the Group has received:

- USD 16,685 thousand borrowing from Mtkvari Holding LLC (Other related party).
- USD 13,000 thousand borrowing from Kostava 69 LLC (Entities under common control).
- USD 5,775 thousand borrowing from Bidzina Ivanishvili which was repaid in August 2024.
- USD 2,400 thousand borrowing from Laguna Vere LLC (Entities under common control).
- USD 1,500 thousand borrowing from Galeria Holding LLC (Other related party).
- GEL 7,800 thousand borrowing from Laguna Vere LLC (Entities under common control).
- GEL 3,400 thousand borrowing from Halyk Bank. Which is fully settled as of the date of these consolidated financial statements.

In November 2024, the Group fully repaid its bank borrowings from Bank of Georgia, TBC Bank and Halyk Bank. These repayments were funded from borrowings provided by GCF Partners LLC (other related party) on 8 November 2024 with amount USD 48,750 thousand.

On 28 November 2024 GCF Partners borrowings were subsequently repaid with new borrowings provided by International Charity Fund "Cartu".

Loans issued. The Group has issued loan to Old City Panorama LLC (other related party) in the amount of USD 30 thousand.

Guarantees. As of the date of these consolidated financial statements, the Group's subsidiaries Tbilisi City LLC, Tabori Resorts LLC, and Black Sea Resorts LLC, which had provided financial guarantees to related party and pledged their properties, along with the Company pledging its 100% shares for the Cement Invest B.V. (another related party) loan with the Bank of Georgia, have been released from these obligations, and the pledges are no longer in effect.

Pledge and Collateral. Since the bank borrowings have been fully settled, the associated collateral is no longer in effect.

Other events. Minority shareholders increased subsidiary capital by USD 3,000 thousand out of which USD 2,890 was paid in cash as the date of these consolidated financial statements.

In November 2024, portion of the payables related to the capital decrease to Frankston International S.A., amounting USD 100,000 thousand, was settled with a payment of USD 8,360 thousand.

In 2024 GEL 18,395 thousand VAT asset was returned in cash to the Group by the Revenue Service of Georgia.

On October 20, 2024, new hotel under the Group, Bodbe Management LLC, started operating which is under transition stage as of the date of these consolidated financial statements.

Georgian Tourism Development Fund Group

Management Report

For the Year Ended 31 December 2023

Contents

1 The Group's Business Development, Performance and Position 1
2 Group's Development Plans 3
3 Review of the Research and Development Performed by the Group 3
4 Information on the Branches of the Group 3
5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators 4
6 Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares 10
7 Additional Explanations of Amounts Given in the Annual Consolidated IFRS Financial Statements 10
8 Review of The Company's Credit, Market, Liquidity and Cash Flow Risks and Mechanisms for their Management 11
9 Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management 11

1 The Group's Business Development, Performance and Position

This Management Report has been prepared in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for Georgian Tourism Development Fund LLC (the "Company"), and its subsidiaries (together referred to as the "Group" or "Georgian Tourism Development Fund Group").

The Company was incorporated on 11 March 2014 by GCF Partners LLC (Georgian Co-Investment Fund) and is domiciled in Georgia.

The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL with identification number: 405033734

On 14 April 2014, 100% shareholding in the Company was acquired by Frankston International S.A. Panama.

As at 31 December 2019 the immediate and ultimate parent company of Georgian Tourism Development Fund LLC was 'Frankston International S.A. Panama' JSC, and the Company was ultimately controlled by Mr. Bidzina Ivanishvili. On 31 December 2020, 'Frankston International S.A. Panama' JSC donated 100% of its ownership in Georgian Tourism Development Fund LLC to International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2023 and 2022 the Company was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu" and ultimate beneficiary owner was Mr. Uta Ivanishvili.

The Group's principal business activities are real-estate development and property management in the hospitality sector, hotel operations management, hotels cluster management and construction services.

The Group's principal subsidiaries and ownership interest at 31 December 2023 and 2022 are set out below.

		% of ownership interest held by the Group	
Name of entity	**Operating segment**	**31 December 2023**	**31 December 2022**
Tbilisi City LLC	Property development and management	100%	100%
Sololaki Hills LLC	Property development and management	100%	100%
Sololaki Rise LLC	Property development and management	100%	100%
Black Sea Resorts LLC	Property development and management	100%	100%
Hotels Management Company LLC	Hotel cluster management services	80%	80%
Sea Side LLC	Property development and management	100%	100%
Black Sea Riviera LLC	Property development and management	100%	100%
Tabori Resorts LLC	Property development and management	100%	100%
Georgian Eco Transport LLC	Property development and management	100%	100%
GTDF Solutions LLC	Construction services	100%	100%
Business Development LLC	Property development and management	100%	100%
Paragraph Shekvetili LLC	Hotel operations	100%	100%
Sighnaghi Holding LLC	Property development and management	100%	100%
Sastumro Sighnaghi LLC	Property development and management	70%	70%
Tsisartkela LLC	Property development and management	100%	60%
Paragraph Tabori Resorts LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel operations (Active)	100%	100%
Radius Ganmukhuri LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Green Cape LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Paragraph Abastumani LLC	Hotel operations (inactive)	100%	100%
Bodbe Management LLC	Hotel operations (inactive)	91%	70%

On 20 May 2016, following subsidiaries: Black Sea Resorts LLC, Tbilisi City LLC and Sololaki Rise LLC signed the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott to operate the hotels.

On 3 August 2017 Black Sea Resorts LLC started operating high profile luxury hotel Paragraph Resort & Spa Shekvetili, Autograph Collection in village Shekvetili, a 220-room hotel in a test mode. The Company started hotel operation under the License Agreement with GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International) on a limited, nonexclusive right to use the licensed marks and the international system of Marriott from 1 April 2018 to operate the hotel. On 1 April 2019 Black Sea Resorts LLC leased out whole property to its subsidiary, Paragraph Shekvetili LLC, which continued operating hotel.

1 The Group's Business Development, Performance and Position (Continued)

Paragraph Resort & Spa Shekvetili is a brand name of the hotel and located in Shekvetili (Guria region, Shekvetili village), a fast-growing tourist attraction at the Black Sea resort area, between magnetic sand beachfront and private pine tree forest.

The 5-Star hotel features magnificent views on Black Sea beach, a 400 sqm walk-through aquarium with exotic marine life, a 115-meter-long outdoor filtered seawater pool built in the Sea, indoor swimming pools, winter gardens with exotic plants, cafes, bars, seven themed restaurants, a spa, and magnetic sand procedures, a kids' club, giant toboggan, tennis courts, sports fields, and a cinema. The property combines bold contemporary design, bland of unique, extravagant features and most exceptional level of services.

In January 2022, the Group initiated a financial leasing agreement with LLC Finservice, wherein they leased a portion of land, a building, and movable assets for a duration of 2 years. As at 31 December 2023 the agreed term was extended by one year, resulting in a modification. Additionally, assets purchased by the Company for the leased property were transferred to finance lease receivables on 31 December 2023.

On 25 November 2023 Paragraph Tbilisi City LLC started operating a luxury collection hotel Paragraph Freedom Square with 69 suites, 151 rooms and largest luxury spa. Just steps from the historic Old Town, the hotel combines the charm of Georgian tradition with contemporary luxury. The hotel features Georgia's largest luxury spa, where guests can relax while taking in breathtaking views of the city below. Combining cultural richness with refined indulgence, this destination is an ideal haven for those seeking a memorable and luxurious stay. The hotel operator company signed lease agreement with Tbilisi City LLC (Parent) for purpose of operating the hotel.

As of 31 December 2023 the Group had following ongoing projects:

- Sololaki Rise LLC - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection is a mixed-use development overlooking Tbilisi, located just a 5-minute drive from the city center. The project will feature a 190-room hotel, which will operate as part of Marriott International's Autograph Collection. The facilities will include several restaurants and the largest convention center in Tbilisi. Leisure facilities will include a spa, fitness center and large outdoor pool overlooking the city. The development will also include over 150 upscale serviced apartments with magnificent views of the city, as well as office and retail areas. The project will be linked with a cable car to two other projects: Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection and Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.
- Black Sea Riviera LLC – Paragraph Resort Ganmukhuri. Paragraph Ganmukhuri is a 160-room hotel located on the Black Sea shore near Anaklia, an area famous for its electronic music festival held each summer. (Samegrelo-Upper Svaneti region, village Ganmukhuri). The hotel will feature indoor and outdoor swimming pools, a spa and fitness center, sports facilities and a children's club.
- Tabori Resorts LLC - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection is a multifunctional recreation complex located in Tbilisi, adjacent to the unique Tbilisi Botanical Garden. The resort will feature a 170-room luxury hotel, a 9-hole golf course, a clubhouse, various sports facilities, restaurants and cafes. The project will have a cable car connection with the Paragraph Convention Center and Paragraph Luxury Collection hotels, allowing visitors to access the resort from the city center in just 10 minutes using eco-friendly public transport.
- Business Development LLC - Wellness and Spa Resort on Mtsvane Kontskhi (Green Cape) is a luxury spa resort development project located in the Adjara region. The resort is situated on the Green Cape, next to the unique Batumi Botanical Garden and overlooking the Black Sea and Batumi. The luxury hotel, which will be operated by an international brand, will feature 120 rooms, a wellness center spa and a fitness center, restaurants, and sports facilities. The project will also include 78 serviced apartments, a separate outdoor swimming pool, restaurants and a dedicated parking area.
- Sastumro Signaghshi LLC - The four-star hotel is located near Sighnaghi with a spectacular 360° aerial panoramas of the city and Alazani Valley. The project will feature a 130-room hotel with various on-site facilities, such as spa and fitness centers, indoor and outdoor swimming pools, wine bar, wine cellar, high-class restaurant, a large ballroom and a roof lounge with beautiful views over Kakheti region. It is scheduled to begin operations in the year 2024.

1 The Group's Business Development, Performance and Position (Continued)

- Tsisartkela LLC – Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani - The five-star hotel is located in the historical resort of Abastumani, Samtskhe–Javakheti region, famous for its curative climate, and popular for wellness and medical treatments throughout 19th and 20th centuries. The project will feature a 140-room hotel with spectacular views over the coniferous forest. Facilities include a spa, a swimming pool, restaurant, conference hall and a rooftop terrace with 360° aerial panoramas.

During 2023 and 2022 financial years, Hotels Management Company LLC provided consulting services to several subsidiaries of the Group and hotel cluster management services to Paragraph Shekvetili LLC and Paragpraph Tbilisi City LLC.

During 2023 the Group's wholly owned subsidiary GTDF Solutions LLC continued providing construction services to group companies and external parties.

Relationship with employees. The Group has a well-structured recruitment policy, and the Group recruits only candidates with relevant qualifications, experience, and skills.

Relationship with suppliers and customers. The Group has established strong professional relationships with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.

Relationship with the tax authority. The tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with good experience in tax legislation, who undergo regular tax-related training provided by the top audit companies in Georgia, to be on track with changes in the tax legislation affecting the Group.

2 Group's Development Plans

The Group will be mainly focused on acquiring new land plots and developing high profile luxury hotels throughout Georgia, providing hotel operations, hotels cluster management and construction services, increasing the sales and improvement of operating figures.

The Group's plan in property development and management segment is to complete ongoing projects on time and within the approved budget. Also, the Group is willing to add new facilities to the existing portfolio and increase the number of beds/rooms.

The Group plans to add new hotels under management in the hotel operations segment and improve the operating performance of the existing hotels.

The Group is going to increase and diversify the portfolio of hotels under the cluster management services segment by providing high quality service.

The main objective of the Group in the construction service segment is to increase the volume and quality of services provided to internal and external parties.

3 Review of the Research and Development Performed by the Group

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

4 Information on the Branches of the Group

The Group does not have any branches.

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators

Abbreviations:

1	Hotel operating period	-	From 3 August 2017 to 1 April 2018 hotel was operating in a test mode. From 1 April 2019 Black Sea Resorts stopped hotel operations and leased out the whole property to its subsidiary – Paragraph Shekvetili LLC.
2	GEL	-	Georgian Lari, national currency of Georgia
2	US$	-	United States Dollar
4	EUR	-	Euro
5	CapEx	-	Capital expenditure, represents cash outflow for additions to non-current assets other than financial instruments
6	FCF	-	Cash flows from operations less CapEx
7	ROAA	-	Return on average total assets, Profit/(loss) for the period divided by average total assets for the same period
8	ROAE	-	Return on average total equity, Profit/(loss) for the period divided by average total equity for the same period
9	EBITDA	-	Earnings/(Losses) before interest, taxes, depreciation and amortization
10	Adjusted EBITDA	-	EBITDA less non-recurring incomes and expenses
11	Operating costs	-	Sum of recurring costs (cost of revenue, selling and distribution expenses and administrative expenses)
12	OR	-	Occupancy rate
13	ADR	-	Average daily room rate
14	RevPAR	-	Room revenue per available room
15	TRevPAR	-	Total hotel service revenue per available room
16	FTEs	-	Full-time equivalent employees
17	NBG	-	National Bank of Georgia
18	NMF	-	Not meaningful figure to present

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Below are presented highlights of the Group's financial position, its performance and cash flows together with financial ratios and operating data.

Selected Consolidated Statement of Financial Position data were as follows (end of period balances):

	2023	2022	Change y-o-y, %
Total assets, *of which*:	1,026,496	897,668	14.4%
Property, plant and equipment	706,807	614,282	15.1%
Right-of-use assets	1,009	1,359	(25.8%)
Prepayments for capital expenditure	78,733	89,691	(12.2%)
Operating tax assets	-	2,255	(100.0%)
Finance lease receivable	153,640	126,297	21.6%
Trade and other receivables	30,212	6,604	357.5%
Cash and cash equivalents	21,337	39,300	(45.7%)
All other assets	34,758	17,880	94.4%
Total equity, *of which*:	234,488	291,423	(19.5%)
Charter capital	557,467	557,467	0%
Accumulated losses	(340,054)	(293,249)	16%
Equity attributable to owner of the parent Company	217,413	264,218	(17.7%)
Equity attributable to non-controlling interests	17,075	27,205	(37.2%)
Total liabilities, *of which*:	792,008	606,245	30.6%
Borrowings	417,957	249,866	67.3%
Lease liabilities	1,202	1,521	(21%)
Trade and other payables	363,266	353,610	2.7%
All other liabilities	9,583	1,248	667.9%

As of 31 December 2023, Group's total assets reached to GEL 1,026,496 thousand, 14.4% y-o-y change. The main reason for this significant increase is additions on property, plant and equipment, which amounted to GEL 148,833 thousand, of which GEL 11,351 thousand was added through capitalised borrowing costs. In 2023 part of the property, plant and equipment was reclassified as finance lease receivable, as in 2022 the Group signed lease agreement with other related party which had some additions in 2023.

Prepayments for capital expenditures have decreased by 12.2%. Despite increases in certain projects (such as Tabori Resorts LLC, Sastumro Sighnaghshi LLC, and Georgian Eco Transport LLC) due to their active construction stages, the primary decrease occurred because the hotel Paragraph Tbilisi City LLC opened, and the respective prepayments were derecognized against the receipts of goods and services. Additionally, Black Sea Resorts LLC received Baobab trees, and the associated prepayment was also derecognized.

Trade and other receivables have increased by 357.5%. This significant change is attributed to the outstanding receivable owed to Black Sea Resorts from the sale of property, plant, and equipment (specifically, Baobab trees) that occurred in 2023 and remained unpaid as of December 31, 2023.

Group's borrowings increased by GEL 168,091 thousand (67.3% increase y-o-y) as new borrowings were obtained mainly from the parent company International Charity Fund "Cartu" and other related party. Borrowings from Financial Institutions (JSC Bank of Georgia, TBC Bank and Halyk Bank) are not fully repaid but scheduled principal payments have been made.

Selected Consolidated Statement of Financial Position data were as follows (average balances):

(Average balances)	2023	2022	Change y-o-y, %
Total assets	962,083	869,905	10.6%
Total equity, *of which*:	262,956	284,922	(7.7%)
Equity attributable to owner of the parent Company	240,816	256,541	(6.1%)
Total liabilities	699,127	584,983	19.5%

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Selected Consolidated Statement of Profit or Loss data were as follows:

	2023	2022	Change y-o-y, %
Consolidated total revenue	56,559	53,579	5.6%
Consolidated gross profit	22,561	25,186	(10.4%)
Consolidated EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
Consolidated adjusted EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
Consolidated operating costs	(73,687)	(63,393)	16.2%
Consolidated operating loss	(28,141)	(67,200)	(58.1%)
Consolidated adjusted operating (loss)/profit	(28,141)	21,566	(231%)
Loss for the year, *attributable to*:	(46,619)	(38,592)	20.8%
Owner of the parent Company	(45,547)	(35,083)	29.8%
Non-controlling interests	(1,072)	(3,509)	(69.4%)

Selected Consolidated Statement of Cash Flows data were as follows:

	2023	2022	Change y-o-y, %
Net cash used in operating activities	(34,464)	(6,436)	435.5%
Net cash used in investing activities	(133,712)	(119,135)	12.2%
Net cash from financing activities	151,625	152,943	(0.9%)
Cash and cash equivalents at the end of the period	21,537	39,500	(45.5%)
Consolidated CapEx	(129,666)	(115,922)	11.9%
Consolidated FCF	(164,130)	(122,358)	34.1%

Selected consolidated financial ratios were as follows:

	2023	2022	Change y-o-y, %
ROAA:			
Loss for the period/year attributable to owner of the parent	(4.7%)	(4.0%)	
Loss for the period/year	(4.8%)	(4.4%)	
ROAE:			
Loss for the period/year attributable to owner of the parent	(17.3%)	(12.3%)	
Loss for the period/year	(17.7%)	(13.5%)	
Consolidated gross profit margin	39.9%	47.0%	
Consolidated EBITDA margin	(40.8%)	(110.5%)	
Consolidated adjusted EBITDA margin	(40.8%)	(110.5%)	
Consolidated operating loss margin	(49.8%)	(125.4%)	
Consolidated adjusted operating (loss)/profit margin	(49.8%)	40.3%	
Consolidated operating costs, as % of revenue	(130.3%)	(118.3%)	
Consolidated net profit/(loss) margin:			
Loss for the year from continuing operations attributable to owner of the parent	(80.5%)	(65.5%)	
Loss for the period/year	(82.4%)	(72.0%)	
CapEx as a % of revenue	(229.3%)	(216.4%)	
FCF as a % of revenue	(290.2%)	(228.2%)	
OR	54.4%	59.0%	
ADR	436	457	(4.6%)
RevPAR	237	270	(12.2%)
TRevPAR	640	667	(4%)

5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

Selected consolidated operating data were as follows:

	2023	2022	Change y-o-y, %
Currency exchange rates - per 'NBG':			
US$ 1 = GEL (e-o-p)	2.6894	2.7020	(0.5%)
EUR 1 = GEL (e-o-p)	2.9753	2.8844	3.2%
US$ 1 = GEL (Average)	2.6279	2.9156	(9.9%)
EUR 1 = GEL (Average)	2.8416	3.0792	(7.7%)
Consolidated # of FTEs, e-o-p:	1,068	596	79.2%
Consolidated # of FTEs, average:	805	607	32.6%
Consolidated total revenue per average # of FTEs	70	88	(20.5%)
Consolidated operating costs per average # of FTEs	(92)	(104)	(11.5%)
Consolidated payroll expenses per average # of FTEs	(34)	(30)	13.30%
# of rooms available, net per period	88,440	80,300	10.1%
# of rooms occupied-paid per period	48,095	47,353	1.6%
Land bank (m^2), e-o-p	771,523	779,748	(1.1%)

The Group's total consolidated revenue was as follows:

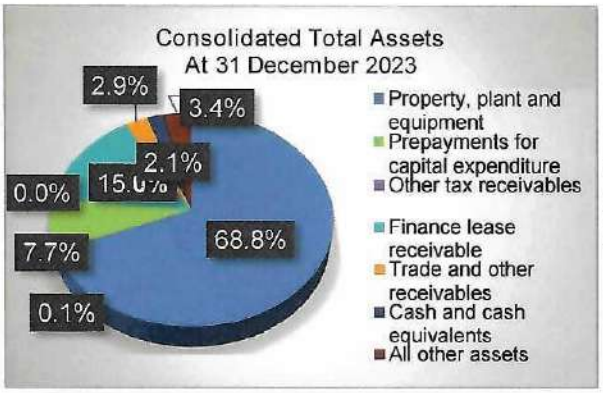
	2023	2022	Change y-o-y, %
Revenue from rooms	20,993	21,643	(3%)
Revenue from food	12,370	11,491	7.6%
Revenue from beverage	2,491	1,950	27.7%
Revenue from health club/spa	2,104	2,165	(2.8%)
Revenue from other departments and other income	467	445	5%
Total hotel service revenue	***38,425***	***37,694***	***1.9%***
Revenue from construction contract	681	658	3.5%
Revenue from management services rendered	773	530	45.8%
Total revenue from contracts with customers	***39,879***	***38,882***	***2.6%***
Finance income on the finance lease receivable	16,680	14,697	13.5%
Revenue from finance lease receivable	***16,680***	***14,697***	***13.5%***
Total revenue	**56,559**	**53,579**	**5.6%**

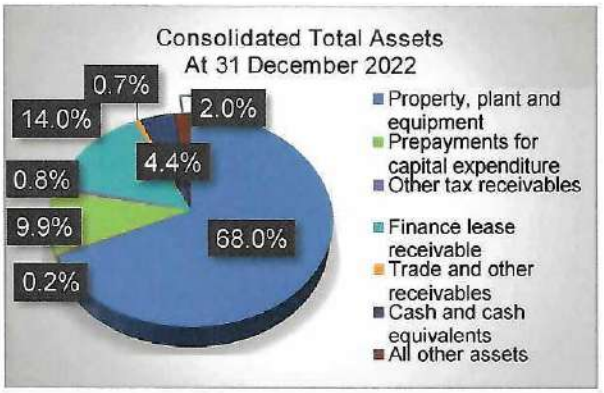
The Group's subsidiary – GTDF Solutions LLC is the only entity generating revenue from construction contracts. The entity started its operations from Q4-2017. Consolidated revenue amounted GEL 681 thousand in 2023, 3.5% y-o-y increase.

Revenue from finance lease receivable is GEL 16,680 thousand in 2023 and was GEL 14,697 thousand in 2022, 13.5% y-o-y increase.

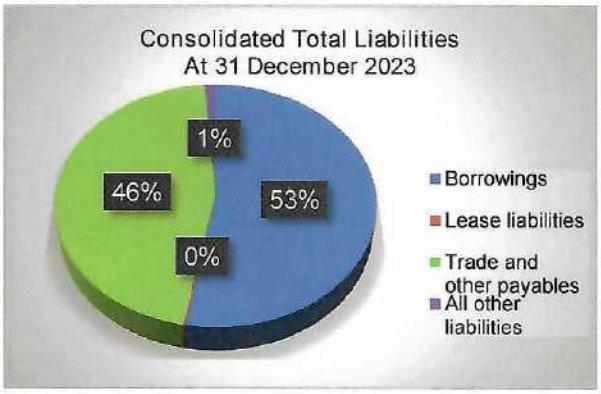
5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

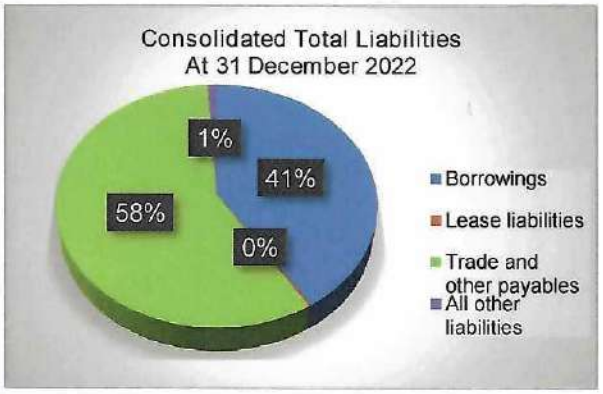
The composition of Group's total consolidated assets as of 31 December 2023 and 2022 were as follows:



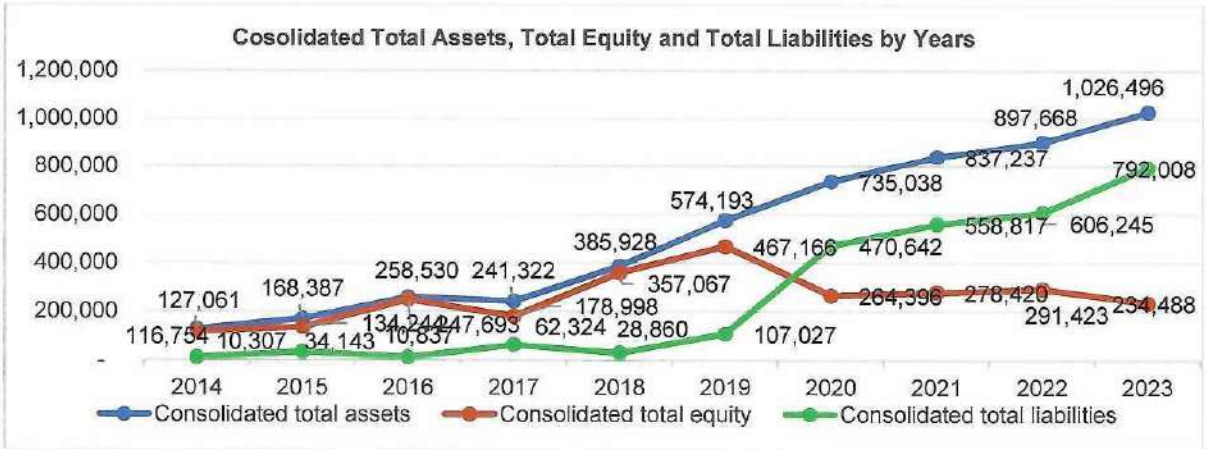


The composition of Group's total consolidated liabilities as of 31 December 2023 and 2022 were as follows:



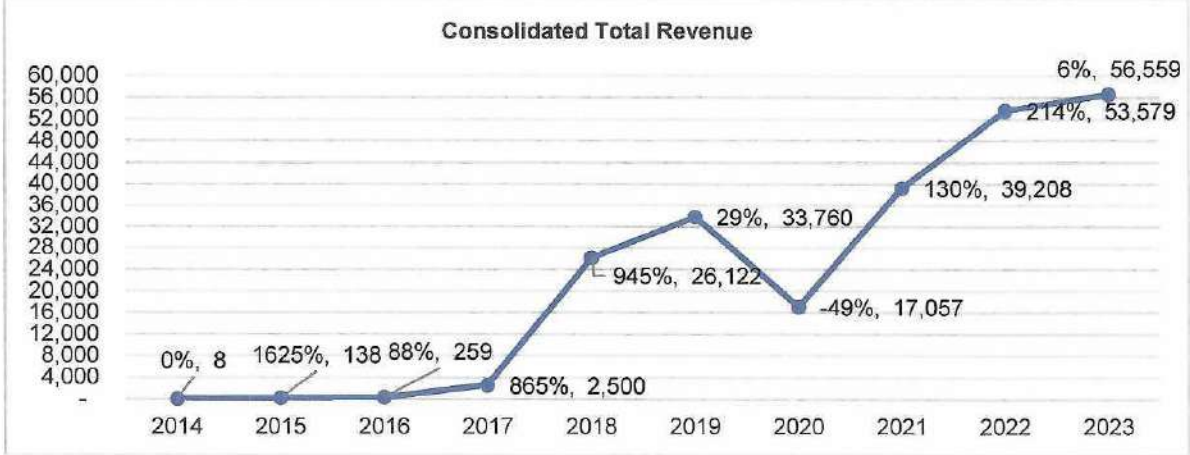


The Group's consolidated total assets, total equity and total liabilities by years from 2014 to 2023 were as follows:

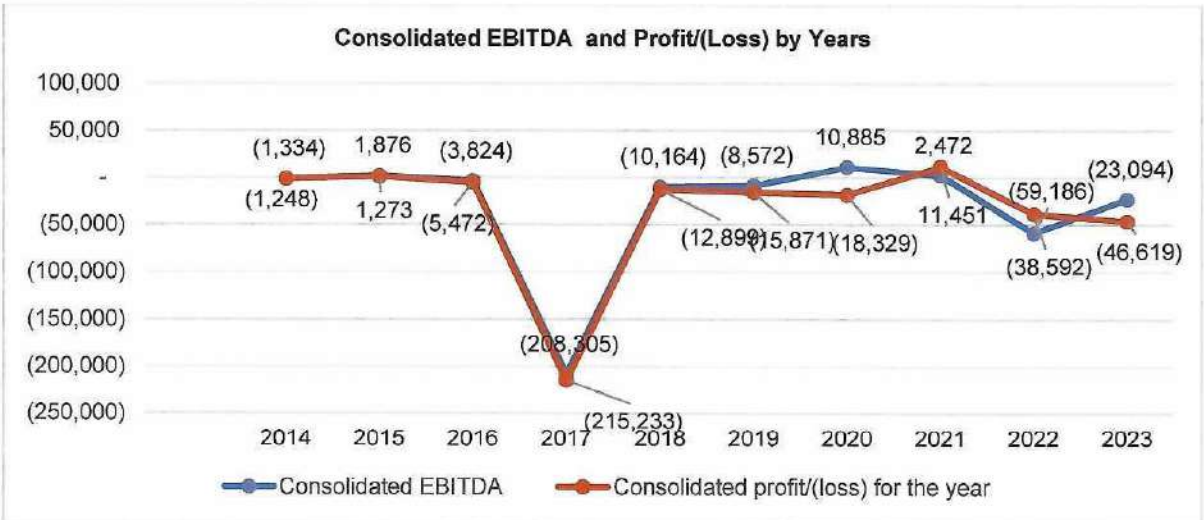


5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The Group's consolidated revenue by years from 2014 to 2023 were as follows:

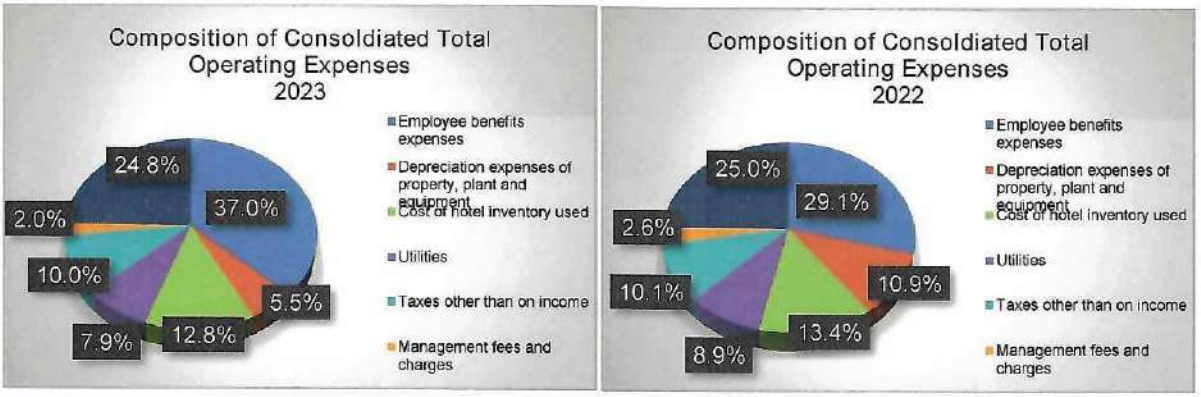


The Group's consolidated EBITDA and profit or loss by years from 2014 to 2023 were as follows:



5 Financial Highlights – Selected Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The composition of the Group's consolidated operating expenses in 2023 and 2022 were as follows:



Total operating expenses increased by GEL 10,294 thousand (16.2% y-o-y increase) and amounted to GEL 73,687 thousand in 2023. The primary reason for the rise in expenses is due to higher costs in marketing, advertising, and promotion, as well as employee benefit obligations. These increases are a result of the opening of the new hotel, Paragraph Tbilisi City LLC.

6 Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares

In December 2022, a change occurred in the distribution of ownership shares among the shareholders of Tsisartkela LLC, reflecting the actual cash contributions made by each shareholder. As a result, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 51% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 49% for Demasi LLC to 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC.

In August 2023, the allocation of ownership shares among the shareholders changed from the previous distribution of 60% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 40% for Demasi LLC to 65.31% for Georgian Tourism Development Fund LLC and 34.69% for Demasi LLC. This adjustment was based on the actual contributions made by the shareholders up to the date of the change.

In September 2023, Georgian Tourism Development Fund LLC purchased 34.61% of the company from Demasi LLC and became 100% owner of the Company.

7 Additional Explanations of Amounts Given in the Annual Consolidated IFRS Financial Statements

The leading position on the market and strong consolidated financial performance of the Group is driven by several important factors:

- *Service and customer satisfaction* – Focus on Customer Service and Satisfaction is the sole focus for the Group and it strives on a daily basis to exceed customer expectations. The anticipation of guest needs and complete and undivided attention to the slightest of details is what sets the hotel apart from the rest. As a true testament to its dedication to the highest level of customer satisfaction, the hotel was ranked as No.1 in Marriott's most important criteria: "intend to recommend" not only amongst Autograph Collection hotels, but entirely in Europe among all of Marriott's Franchise portfolio hotels in 2018;
- *Management of the Hotels* – Every member of the Group's top management has extensive practical experience in working at international hotel chains across Europe and Asia. Continuous and day-to-day training of the associates and dedication to strong customer service and the pillars of the management practice, which embraces core principles of associate and customer appreciation;

7 Additional Explanations of Amounts Given in the Annual Consolidated IFRS Financial Statements (Continued)

- The Group annually pays franchise fee to Marriott International. Management fees are variable and determined based on room revenue. In 2023 management fees amounted to GEL 1,506 thousand (2022: GEL 1,098 thousand). The increase in franchise fees is attributable to the opening of a new hotel operated under the Marriott franchise by Paragraph Tbilisi City LLC.
- In 2017, the Group entered into general management service agreement with Georgian Co-Investment Fund, which is entity under common control. General management service fees amounted to GEL 1,506 thousand in 2023 (2022: GEL 1,666 thousand).

8 Review of The Company's Credit, Market, Liquidity and Cash Flow Risks and Mechanisms for their Management

Credit risk. The majority of the Group's sales are made in cash, before the service delivery to the customer; consequently, the Group has no issues with the collection of receivables.

Liquidity risk. Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and payment of lease fees. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation. In case the Group has liquidity issue, owner company is committed for capital contribution.

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The majority of the Group's current liabilities and current assets are due to/from related parties and therefore management believes that this provides the Group with sufficient flexibility with regard to the timing of payments and receipts as required for ensuring adequate liquidity in the business into the future.

Considering the nature of the business, there are no delays in the collection of receivables.

9 Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management

The key risks and uncertainties are related to the following:

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. In respect of currency risk, management sets limit on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

Political risks. An unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability. The management closely monitors the development of the political environment, to predict the potential development and potential threats to act correspondingly.

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a significant risk to the hotel business. The hotels have internal controls in place to handle guest destruction and ensure travelers' safety during their stay.

Data privacy risk. The hotel collects a lot of information about their guests (names, addresses, credit card info, etc.), which makes hotel business popular targets among cybercriminals and hackers. The Group entities use a digital system to automate tasks and manage their data, which reduces the potential risk of hacking the system to minimum.

9 Major Risks and Uncertainties, Enterprise Goal and Policy with Respect to Financial Risk Management (Continued)

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

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.

Approved for the issue and signed on 24 December 2024.

George Baidarashvili
Group Chief Executive Officer

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი)

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

31 დეკემბერი 2023

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი 7
4 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 11
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 12
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 14
8 ძირითადი საშუალებები 18
9 საინვესტიციო ქონება 22
10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 23
11 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 25
12 არამატერიალური აქტივები 26
13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები 27
14 მარაგები 29
15 გაცემული სესხები 29
16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 30
17 ფული და ფულის ეკვივალენტები 31
18 საწესდებო კაპიტალი 31
19 სესხები 32
20 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები/ მოთხოვნები 33
21 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 33
22 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 34
23 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 35
24 ამონაგების თვითღირებულება 36
25 გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები 36
26 ადმინისტრაციული ხარჯები 36
27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 37
28 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 37
29 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები 38
30 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა 38
31 პროფესიული მომსახურებები 38
32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა 38
33 სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა 39
34 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები 39
35 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები 40
36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 40
37 ძირითადი შვილობილები 43
38 არამაკონტროლებელი წილი 44
39 ფინანსური რისკის მართვა 47
40 კაპიტალის მართვა 55
41 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 57
42 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 58
43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 58

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში აღწერილი საკითხის შესაძლო ეფექტებისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ („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 გამჟღავნების მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

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 მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს 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 საბჭოს პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („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 ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი

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.

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. როგორც განმარტებულია ქვემოთ, ჩვენი პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში, ჩვენ ვასკვნით რომ სხვა ინფორმაცია შესაძლოა არსებითად მცდარი იყოს იგივე მიზეზით იმ მუხლებთან მიმართებით, რომლებიც მოხსენიებულია პირობითი დასკვნის საფუძვლის სექციაში.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა 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 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 ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, 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 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 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 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 ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, 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

24 დეკემბერი 2024
თბილისი, საქართველო

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	706,807	614,282
საინვესტიციო ქონება	9	2,971	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	126,297
აქტივების გამოყენების უფლებები	11	1,009	1,359
არამატერიალური აქტივები	12	1,483	700
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	13	78,733	89,691
შეზღუდული ფული	17	200	200
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**791,203**	**832,529**
მიმდინარე აქტივები			
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	153,640	-
მარაგები	14	18,717	10,508
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	20	-	2,255
გაცემული სესხები	15	10,525	5,608
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	30,212	6,604
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	21,337	39,300
სხვა აქტივები		862	864
სულ მიმდინარე აქტივები		**235,293**	**65,139**
სულ აქტივები		**1,026,496**	**897,668**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	557,467	557,467
აკუმულირებული ზარალი		(340,054)	(293,249)
მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი საკუთარი კაპიტალი		**217,413**	**264,218**
არამაკონტროლებელი წილი	38	**17,075**	**27,205**
სულ საკუთარი კაპიტალი		**234,488**	**291,423**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	19	174,572	115,173
საიჯარო ვალდებულებები	11	881	1,123
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**175,453**	**116,296**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	19	243,385	134,693
საიჯარო ვალდებულებები	11	321	398
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	20	8,293	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	363,266	353,610
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	22	1,290	1,248
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**616,555**	**489,949**
სულ ვალდებულებები		**792,008**	**606,245**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**1,026,496**	**897,668**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 24 დეკემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (ჯგუფი)
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	23	39,879	38,882
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	16,680	14,697
სულ ამონაგები		**56,559**	**53,579**
ამონაგების თვითღირებულება	24	(33,998)	(28,393)
საერთო მოგება		**22,561**	**25,186**
საინვესტიციო ქონებიდან იჯარით მიღებული შემოსავალი	9	783	-
სხვა შემოსავალი		418	396
გაყიდვების და რეკლამის დანახარჯები	25	(2,145)	(672)
ადმინისტრაციული ხარჯები	26	(37,544)	(34,328)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა	32	-	(3,337)
გაუფასურების ზარალი	8	-	(64,878)
სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა	33	(12,214)	10,433
საოპერაციო ზარალი		**(28,141)**	**(67,200)**
ფინანსური შემოსავალი	34	1,392	33,529
ფინანსური დანახარჯები	34	(19,870)	(4,921)
ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		**(18,478)**	**28,608**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(46,619)**	**(38,592)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**
სულ სრული ზარალი მისაკუთვნებელი:			
- მშობელი კომპანიის მფლობელზე		(45,547)	(35,083)
- არამაკონტროლებელ წილზე	38	(1,072)	(3,509)
სულ წლის სრული ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**

	შენიშვნა	მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი			არამაკონტროლებელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
		საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ		
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	18	50,438	-	50,438	(784)	49,654
გადაუხდელი კაპიტალი	18	-	-	-	1,941	1,941
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**50,438**	**-**	**50,438**	**1,157**	**51,595**
სრული ზარალი:						
2022 წლის ზარალი		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
სულ 2022 წლის სრული ზარალი		**-**	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	18	-	-	-	4,717	4,717
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		-	-	-	(18,360)	(18,360)
გადაუხდელი კაპიტალი	18	-	-	-	4,534	4,534
სხვა მოძრაობა		-	(1,258)	(1,258)	51	(1,207)
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**-**	**(1,258)**	**(1,258)**	**(9,058)**	**(10,316)**
სრული ზარალი:						
2023 წლის ზარალი		-	(45,547)	(45,547)	(1,072)	(46,619)
სულ 2023 წლის სრული ზარალი		**-**	**(45,547)**	**(45,547)**	**(1,072)**	**(46,619)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(340,054)**	**217,413**	**17,075**	**234,488**

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		48,079	61,837
მომწოდებლებისთვის გადახდები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(54,982)	(43,663)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(27,198)	(19,506)
შემოსავლების სამსახურიდან საგადასახადო აქტივების დაბრუნება		26,495	19,223
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(16,067)	(14,117)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლების მიღებები		332	1,426
ოპერაციებში (გამოყენებული)/მიღებული ფულადი სახსრები		**(23,341)**	**5,200**
მიღებული პროცენტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტები		541	224
გადახდილი პროცენტი სესხებზე		(11,499)	(11,644)
გადახდები სესხებზე სხვა ფინანსური ხარჯებისთვის		(57)	(81)
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე		(108)	(135)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(34,464)**	**(6,436)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(111,504)	(116,827)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(22,846)	(36,018)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		4,969	116
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(857)	(198)
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	15	(4,046)	(3,213)
შემოსულობები შვილობილის გასვლიდან გასული ფულადი სახსრების გამოკლებით	37	-	37,005
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(133,712)**	**(119,135)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან, მშობელი კომპანია	18	-	50,438
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან, არამაკონტროლებელი მხარე	18	3,802	1,888
შემოსულობები სესხებიდან		162,006	180,113
სესხების დაფარვა		(13,422)	(78,453)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის დაფარვა		(761)	(1,043)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**151,625**	**152,943**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(1,412)	(3,954)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**(17,963)**	**23,418**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	17	39,500	16,082
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	17	**21,537**	**39,500**

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის“ („კომპანია“ ან „GTDF“) და მისი შვილობილებისთვის (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“ ან „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფი“ ან „GTDF ჯგუფი“).

კომპანია დაარსა 2014 წლის 11 მარტს შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორების“ მიერ (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405033734.

2014 წლის 14 აპრილს, კომპანიის 100% წილი შეიძინა „Frankston International S.A. Panama“ JSC-მ.

2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში“ მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ და საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობაა უძრავი ქონების მშენებლობა მასპინძლობის სექტორში, სასტუმროს ოპერაციების მართვა, ქონების მართვის და მშენებლობის მომსახურებები. ჯგუფი მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროების მშენებლობის და ოპერირების პროცესშია საქართველოში. ამ მიზნით, ჯგუფს შეძენილი აქვს არაერთი უძრავი ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები) თბილისსა და შავი ზღვის სანაპიროზე სოფელ შეკვეთილში (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ ჩაქვში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ განმუხურში (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი), სიღნაღში (კახეთის რეგიონი) და დაბა აბასთუმანში (ადიგენის მუნიციპალიტეტი).

2017 წლის 3 აგვისტოს, შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ სოფელ შეკვეთილში დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო „პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილი, ავტოგრაფ ქოლექშენის“, 220 ნომრიანი სასტუმროს ტესტ რეჟიმში ოპერირება. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირება დაიწყო „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან სალიცენზიო შეთანხმებით, Marriott-ის საერთაშორისო სისტემის და ლიცენზირებული ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური გამოყენების უფლებით, 2018 წლის 1 აპრილიდან.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შვილობილმა შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ სალიცენზიო ხელშეკრულება გააფორმა „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ დაიწყო სასტუმროს ოპერირება 2019 წლის 1 აპრილიდან. გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში, 2018 წლის 20 დეკემბრიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე, შპს „ბლექ სი რიზორთსი“ აგრძელებდა სასტუმროს ოპერირებას. 2019 წლის 1 აპრილს შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ სასტუმროს შენობისა და მიწის ნაკვეთის გადასაცემად შპს „პარაგრაფ შეკვეთილთან“ გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება, სასტუმროს საქმიანობის მიზნით.

2022 წლის იანვარში, შპს „თაბორი რიზორთსიმ“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით (შენიშვნა 10).

სალიცენზიო ხელშეკრულება GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L (Marriot international) 2016 წლის 20 მაისს ხელმოწერილი, შპს თბილისი სითის მიანიჭა არაექსკლუზიური უფლება გამოიყენოს Marriot_ის ლიცენზირებული ნიშნები და საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს ოპერირებაში. ეს ხელშეკრულება შეწყდა 2023 წელს, რადგან იგივე განახლებული ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 7 მარტს, კომპანია INTERNATIONAL HOTEL LICENSINGსა და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის შორის. გარდა ამისა, შპს თბილისი სითიმ გააფორმა მესაკუთრის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING_ს შორის.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს, ლაქშარი ქოლექშენის, პარაგრაფ თავისუფლების მოედნის ოპერირება, რომელიც წარმოადგენს 151 ნომრიან სასტუმროს 69 ლუქსით და უდიდესი ლუქს სპა სალონით.

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #39ა ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0162, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, ბიზნეს ცენტრი „აქსის თაუერსი“, 0179, თბილისი, საქართველო.

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

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე 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. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, 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. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება 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.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის კონვენციის მიხედვით, მოდიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტების პირველადი აღიარებით რეალური ღირებულების საფუძველზე. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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, 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 შედარებით, 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.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელ წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს ლიკვიდაციის შემთხვევაში წმინდა აქტივებიდან მიიღოს პროპორციული წილი თითოეულ ტრანზაქციაზე შემდეგი საფუძვლებიდან: (ა) რეალური ღირებულება, ან (ბ) არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული ნაწილი შესყიდული საწარმოს წმინდა აქტივებში. იმ არამაკონტროლებელი წილის შეფასება რომელიც არ წარმოადგენს ფლობილ წილს, განისაზღვრება რეალური ღირებულებით.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა“) აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

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 მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო ნაშთებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში “სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.6894	2.7020
ევრო 1 = ლარი	2.9753	2.8844
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.4228	3.2581

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. იმ მოვლენებთან და პირობებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელობანი ეჭვი გამოიწვიოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, 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 რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

2020 წლის 30 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მშობელმა 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ მიიღო კომპანიის კაპიტალიდან 100,000 ათასი აშშ დოლარის გატანის გადაწყვეტილება. შედეგად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 100,000 ათასი აშშ დოლარით და აღიარდა შესაბამისი ვალდებულების ნაშთი. შეთანხმების მიხედვით, კომპანიის მიერ 'Frankston International S.A. Panama' JSC-თვის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ერთი წლის ვადაში. 2023 წელს ცვლილება შევიდა კაპიტალის გატანის ხელშეკრულებაში, რამაც გადახდის ვადა 2025 წლის 30 დეკემბრამდე გაახალგრძლივა. შემდგომ პერიოდში (შენიშვნა 43) აღნიშნული გადასახდელი ნაშთი ნაწილობრივ დაიფარა 8,360 ათასი აშშ დოლარით.

2023 წელს ჯგუფმა პირველი შემოსავალი გამოიმუშავა შვილობილი შპს პარაგრაფი თბილისი სითიდან მშენებლობის დასრულების შემდეგ. როდესაც სასტუმრომ ფუნქციონირება დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს, ჯგუფმა თითქმის ერთი თვის შემოსავალი მიიღო. მენეჯმენტი ელოდება უფრო ძლიერ

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

შესრულებას მომავალ პერიოდებში. გარდა ამისა, შპს თბილისი სითიმ გააფორმა თავისუფლების მოედანზე საოფისე ფართების რამდენიმე იჯარის ხელშეკრულება. მოსალოდნელია, რომ იჯარიდან შემოსავალი გაიზრდება მომავალ პერიოდებში. ჯგუფის დაქვემდებარებაში მყოფმა კიდევ ერთმა საასტუმრომ, შპს ბოდბე მენეჯმენტმა ფუნქციონირება დაიწყო მომავალ პერიოდში (შენიშვნა 43), რომელიც ასევე მნიშვნელოვნად გაზრდის ჯგუფის ფინანსურ მაჩვენებელს.

ჯგუფს არ ემუქრება რაიმე სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისას მფლობელის მხრიდან მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. 2023 წელს სახსრები ძირითადად მშობლისგან იქნა მიღებული სესხების გზით. კაპიტალი შემდგომ პერიოდში იყო უზრუნველყოფილი (შენიშვნა 43).

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის განსასაზღვრად, ფინანსური აქტივების და საიჯარო აქტივების ფლობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი გადადის თუ არა მეორე მხარეებზე, მაშინ როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობებს, კონკრეტულად რომელი რისკები და სარგებლებია ყველაზე მნიშვნელოვანი და არსებითად რისგანაც შედგება ყველა რისკი და სარგებელი.

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 ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფის ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებაში გამოყენებული ძირითადი დაშვებებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების და აქტივების გამოყენების უფლებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. 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.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 407 ათასი ლარი (2022: 689 ათასი ლარი).

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვარს:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

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).

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: საღრიცხვო 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 საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი საღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ საღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს.

თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი საღრიცხვო 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 საღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

ცვლილებებს ეფექტი ქონდა ჯგუფის საღრიცხვო პოლიტიკების შენიშვნებზე, მაგრამ არა ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შეფასებაზე, აღიარებასა და წარდგენაზე.

ბასს 8-ის ცვლილებები: საღრიცხვო 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 საღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება საღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან.

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 „მოგების გადასახადი“ - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ 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.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს.

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.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 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 ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. 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.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

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

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	-	153,640
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	11	-	-	(1,041)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	13	-	4,949	-
გაცემული სესხები	15	-	6,519	4,006
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	16	-	-	171
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	16	-	-	22,846
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	16	-	377	295
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	16	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	16	-	71	2
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	16	-	-	134
სხვა მოთხოვნები	16	-	4	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	-	12,075	-
სესხები	19	(232,943)	-	(52,635)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	21	-	(34)	(15)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	21	-	(19)	(293)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	21	-	(25)	-
სხვა ვალდებულებები	21	-	(57)	(37)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	21	-	-	(268,940)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	21	-	-	(454)
სხვა მიღებული ავანსები	21	-	-	(58,990)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	-	126,297
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	11	-	-	(1,236)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	13	-	7,803	-
გაცემული სესხები	15	-	3,586	2,022
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	16	-	213	480
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	16	-	-	58
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	16	-	-	252
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	16	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	16	-	4	1,078
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	16	-	-	70
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	16	-	-	865
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	16	-	11	1
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	-	33,054	-
სესხები	19	(129,634)	-	(149)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	21	-	(718)	(11)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	21	-	(1)	(295)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	21	-	(16)	(2)
სხვა ვალდებულებები	21	-	(54)	(30)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	21	-	-	(347)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	21	-	-	(270,200)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	21	-	-	(3,491)
სხვა მიღებული ავანსები	21	-	-	(58,990)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	-	-	16,680
ამონაგები აქტივების მართვიდან	23	-	-	652
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	23	-	358	323
შემოსავალი გაქირავებიდან	23	-	32	-
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	26	-	-	(1,506)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	26	-	(558)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	26	-	(684)	(32)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	26	-	(87)	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	26	-	(52)	(15)
კომუნალური ხარჯები	26	-	(1)	(27)
სხვა ხარჯები	26	-	(6)	-
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	26	-	-	(3)
დაზღვევის ხარჯები	26	-	(9)	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	26	-	(242)	(59)
მარკეტინგი და რეკლამირება	26	-	(28)	-
კომუნიკაციის ხარჯები	26	-	(5)	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	26	-	-	(24)
სამივლინებო ხარჯები	26	(64)	-	(26)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	26	-	(50)	(31)
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	34	-	462	280
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	34	-	25	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	34	-	25	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	(11,698)	-	(522)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	34	-	-	(77)
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		-	117	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	384	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	-	-	14,697
ამონაგები აქტივების მართვიდან	23	-	-	530
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	23	-	261	397
შემოსავალი გაქირავებიდან	23	-	30	-
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	26	-	-	(1,666)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	26	-	(1,033)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	26	-	(454)	(9)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	26	-	(259)	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	26	-	(26)	-
კომუნალური ხარჯები	26	-	(1)	(26)
სხვა ხარჯები	26	-	(1)	(20)
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	26	-	-	(13)
დაზღვევის ხარჯები	26	-	(10)	-
სამივლინებო ხარჯები	26	-	(2)	(28)
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა	26	-	-	(12)
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	34	-	216	117
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	34	-	37	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	34	-	14	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	-	(3)	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	(2,342)	(3)	(1,695)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	34	-	-	(102)
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		-	59	57
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	22	56
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		-	-	46

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება (წარმოდგენილია კომპანიის დირექტორების, მისი შვილობილი სუბიექტების და ასევე შპს პარაგრაფი თბილისი სითის გენერალური დირექტორისა და ფინანსური დირექტორის მიერ.) შედგება ხელფასებისგან, პრემიებისგან და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოებისგან.

	2023		2022	
	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება	ხარჯი	დარიცხული ვალდებულება
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:				
- ხელფასები	(2,568)	(62)	(1,895)	(306)
- პრემიები	(298)	-	(516)	-
- დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	(71)	-	(72)	-
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**(2,937)**	**(26)**	**(2,483)**	**(306)**

(*) - 2017 წელს, ჯგუფი შევიდა წილის მართვის და ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმებაში შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორები“-თან (GCFP), რომელიც სხვა დაკავშირებული მხარეა. წილის მართვის შეთანხმება ეხება GTDF-ის ინვესტიციის წილის მართვას მის შვილობილებში და იმის უზრუნველყოფას რომ ინვესტირებული საწარმო საქმიანობს სწორად და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმება GCFP-ს უფლებას აძლებს რომ წარმართოს, იყოს ჩართული, განახორციელოს მონიტორინგი და ზედამხედველობა მართვაში მყოფი ჯგუფის ყოველდღიური საქმიანობისა. წილის მართვის ანაზღაურება ფიქსირებულია და განისაზღვრება ხელშეკრულებით, ხოლო ზოგადი მართვის მომსახურებისთვის, დამოკიდებულია პროექტის შეფასებულ თვითღირებულებაზე რომელიც მოიცავს პროექტის შეფასებულ ინვესტიციას.

სხვა უფლებები და ვალდებულებები რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის ყველა მიღებულ გარანტიას, არის დაკავშირებული მხარეებიდან, დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 36.

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები 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.

მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობა 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
შენობები	5 - 50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5 - 15
ავტომობილები	5 - 8
ავეჯი და მოწყობილობები	5 - 15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5 - 15
სხვა აქტივები	50 წლამდე
რომელთაგან:	
ცოცხალი მცენარეები	*10 - 50*
- ცოცხალი ცხოველები	*7 - 30*
- სხვა	*5 წლამდე*
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	*10*

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
თვითღირებულება										
2022 წლის 1 იანვარს	**106,716**	**125,434**	**34,415**	**2,883**	**40,894**	**5,106**	**9,475**	**567,010**	**411**	**892,344**
დამატებები	170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
გასვლები	-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
ჩამოწერები	-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
გადატანა სხვა აქტივებში	-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
2022 წლის 31 დეკემბერს	**105,853**	**125,080**	**32,920**	**2,754**	**39,559**	**4,203**	**8,760**	**559,901**	**411**	**879,441**
დამატებები	182	-	728	335	258	177	21,314	114,488	-	137,482
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	11,351	-	11,351
გასვლები	(1,131)	-	(40)	(20)	(115)	-	(19,479)	(562)	-	(21,347)
ჩამოწერები	-	-	(1)	(29)	(1)	(10)	(17)	(331)	-	(389)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,234	7,219	-	75,585	5,497	2,138	(270,673)	-	-
გადატანა საინვესტიციო ქონებიზე	-	(2,977)	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	(2,977)
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	**13**	(42)	-	(3,633)	(23,748)	**-**	(27,410)
გადატანა მარაგებში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**104,904**	**302,337**	**40,826**	**3,053**	**115,244**	**9,867**	**9,083**	**390,412**	**411**	**976,137**

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები										
2022 წლის 1 იანვარს	**-**	**(3,831)**	**(5,859)**	**(1,346)**	**(17,417)**	**(2,383)**	**(846)**	**-**	**(58)**	**(31,740)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(667)	(1,252)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,891)
გასვლები	-	-	-	84	3	11	-	-	-	98
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა	-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
2022 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(4,350)**	**(6,382)**	**(1,559)**	**(20,384)**	**(2,829)**	**(875)**	**-**	**(104)**	**(36,483)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(441)	(1,066)	(208)	(1,439)	(564)	(304)	-	(46)	(4,068)
გასვლები	-	-	-	29	58	10	13	-	-	110
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	(299)	(11)	-	209	-	101	-	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	(84)	-	-	-	-	-	(84)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა	-	-	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(5,090)**	**(7,588)**	**(1,822)**	**(21,556)**	**(3,383)**	**(1,065)**	**-**	**(150)**	**(40,654)**
2022 წლის 1 იანვარს	-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები	-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
წლის გაუფასურების ხარჯები	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
საბალანსო ღირებულება										
2022 წლის 1 იანვარს	**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
2022 წლის 31 დეკემბერს	**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**104,904**	**177,498**	**9,081**	**658**	**77,016**	**6,470**	**5,201**	**325,718**	**261**	**706,807**

(*) დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ჯგუფი ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან 2022 წელს და მოკორესპონდენტო შენობების დამატება გადავიდა 2023 წელს (შენიშვნა 10).

2022 წელს ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და გააკეთა გაუფასურების ტესტის თავდაპირველი შეფასება. ამ ანალიზზე დაყრდნობით, თაბორის მთაზე მიმდინარე სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ექსპერტებმა ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისათვის (CGU) როგორც უდიდესი თანხა გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა (FVLCD), და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

ექსპერტებმა VIU-ს შეფასებისას გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასებაში დაეყრდნენ აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს 5 წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების გამოყენებით, ქონების წმინდა მიმდინარე ღირებულების დასადგენად. გამომდინარე იქიდან რომ სავარაუდოდ ქონებისგან გაგრძელდება ფულადი ნაკადების წარმოქმნა შემდგომ პერიოდშიც, გამოითვლება მისი გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთები პერპეტუიტში (terminal value) და დისკონტირდება ახლანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

CGU-ს რეალური ღირებულების გამოსათვლელად გამოიყენება თვითღირებულების მეთოდი, ე.ი., ფასდება მიწის ნაკვეთის ღირებულება და შემდეგ ემატება მიმდინარე მშენებლობის ცვეთადი ჩანაცვლების ღირებულება (DRC). შემოსავლის მიდგომა უარყოფით ღირებულებას აჩვენებს რაც იმას ნიშნავს რომ შენობების და ნაგებობების ეკონომიკური მოძველება 100%-ს უდრის. შედეგად, შენობების და ნაგებობების DRC ეკონომიკური მოძველების გათვალისწინებით - ნულის ტოლია. ექსპერტებმა დაასკვნეს რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება მიწის ნაკვეთის (ცარიელი) საბაზრო ღირებულების ტოლია.

	31 დეკემბერი 2023	
	FVLCD	**VIU**
ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული (CGU)	65,644	(19,710)

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე მეტია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2023 წელს მენეჯმენტს არ გამოუვლენია რაიმე გაუფასურების მაჩვენებელი.

რეალური ღირებულების შეფასება კატეგორიზებულია რეალური ღირებულების მესამე დონეზე, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ შემავალ მონაცემებზე დაყრდნობით.

მიწა, შენობები და CIP გირავნობის სახით არის დადებული საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით სს საქართველოს ბანკთან, თიბისი ბანკთან და ჰალიკ ბანკთან.

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობს ჯგუფი, საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, რომელიც არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ.

2023 წელს ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე იჯარის ხელშეუკრულება თბილისში, თავისუფლების მოედანზე მდებარე საოფისე ფართებზე 3-დან 5 წლამდე ვადით. საიჯარო ფასი ინდივიდუალურად იყო შეთანხმებული და მოიცავს ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ქირავნობისა და პარკინგისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, მათ შორის ტრანზაქციების ხარჯები, საჭირო იყო დაგროვილი ცვეთის ხარჯები და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თუ არსებობს რაიმე მაჩვენებელი, რომ საინვესტიციო ქონება შეიძლება გაუფასურდეს, ჯგუფი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, როგორც აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა განაწილდეს მათი ღირებულება ნარჩენ ღირებულებაზე მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები, საოფისე ფართები	50

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		**-**	**-**
გადატანა ძირითადი საშუალებებიდან	8	2,977	2,977
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2,977**	**2,977**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯი			
2023 წლის 1 იანვარს		**-**	**-**
წლის ცვეთის ხარჯი		(6)	(6)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(6)**	**(6)**
საბალანსო ღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2,971**	**2,971**

თანხები აღიარდება მოგება/ზარალში საინვესტიციო ქონებისთვის:

	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ფართებიდან		783	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		(6)	-
მოგება წარმოქმნილი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით აღიარებიდან		**777**	**-**

შენობები უზრუნველყოფილია სს საქართველოს ბანკთან საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით (შენიშვნა 19)

10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაეცემა მოიჯარეს, იჯარით გაცემული აქტივი წარდგენილია როგორც ფინანსური იჯარის მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი თანხით. დაწყების თარიღისათვის იჯარაში წმინდა ინვესტია მოიცავს შემდეგ საიჯარო გადახდებს:

- ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის შინაარსით ფიქსირებულ გადახდებთან გათანაბრებული), გამოკლებული ნებისმიერი გადასახდელი საიჯარო წახალისება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება საწყის თარიღში (როდესაც იჯარის ვადა იწყება), იჯარაში ნაგულისხმევი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით რათა განისაზღვროს იჯარაში წმინდა ინვესტიცია.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 31 დეკემბრისთვის, შეთანხმებული ვადა 1 წლის გახანგრძლივდა რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, ჯგუფის მიერ იჯარით აღებული ქონებისთვის შეძენილი აქტივები 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	**173,488**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**173,488**
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(19,848)	-	-	-	-	-	**(19,848)**
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	**153,640**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**153,640**

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	**- 142,977**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**142,977**
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	- (16,680)	-	-	-	-	-	**(16,680)**
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	**- 126,297**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**126,297**

	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	16,680	14,697
ზარალის აღიარება ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან	(17,222)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	-	(23,888)

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა ფინანსური იჯარის მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ეფექტურადაა უზრუნველყოფილი იჯარის აქტივებით აქტივების კომპანიისათვის დაბრუნების უფლებით, მეორე მხარის გადახდისუუნაროობის შემთხვევაში. ასეთი უზრუნველყოფა შესაძლოა გაანალიზდეს შემდეგნაირად:

	2023	2022
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	127,376	106,967
- ავეჯი და მოწყობილობები	10,533	8,386
- მიწა	4,789	949
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,671	1,121
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	4,317
- ავტომობილები	206	215
- სხვა აქტივები	8,102	4,342
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,640**	**126,297**

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“).

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	-	-	127,376	111,410
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	10,533	5,214
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	1,034	-	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,671	428
- მიწა	-	-	4,789	2,415
- ავტომობილები	206	221	-	-
- სხვა აქტივები	-	-	8,102	7,616
სულ	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247
სულ	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

11 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სხვადასხვა ოფისები და სასაწყობე შენობები. ხელშეკრულება შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთიანი იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით.

აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
ოფისი	1 - 10
საწყობი	1 - 10

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული 2 საოფისე სივრცე, 2 საწყობი და მიწის ნაკვეთი 3-10 წლით. 2022 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა გაახანგრძლივა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის იჯარის ვადა 2023 წლის აპრილამდე. 2023 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა კიდევ გაახანგრძლივა იჯარის ვადა 1 ოფისის და 2 საწყობისთვის, 2024 წლის ივნისამდე.

2023 წელს შპს სასტუმრო სიღნაღში (შვილობილი) შეწყვიტა მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება. შპს სასტუმროების მართვის კომპანიამ (შვილობილი) შეწყვიტა საოფისე სივრცის იჯარის ხელშეკრულება, რადგან კომპანიამ მისი ოფი სი გადაიტანა ჯგუფის შენობაში.

მოძრაობები აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

		შენობები		
	შენიშვნა	მიწა	საოფისე ქონება	საწყობის ქონება	სულ
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	5	305	310
წლის ცვეთის ხარჯი		(4)	(210)	(681)	(895)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	8	422	430
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა		(80)	(53)	-	(133)
წლის ცვეთის ხარჯი		(3)	(177)	(467)	(647)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**-**	**846**	**163**	**1,009**

11 აქტივები გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,
- ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული ცვლადი საიჯარო გადახდები, თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისის ინდექსით ან განაკვეთით,
- თანხები რომლის გადახდაც მოსალოდნელია ჯგუფისგან ნარჩენი ღირებულების გარანტიის სახით,
- ფასი შესყიდვის უფლების გამოყენებისას, როდესაც ჯგუფს გარკვეული აქვს რომ გამოიყენებს ამ უფლებას, და
- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლება.

ჯგუფს აღიარებული აქვს შემდეგი საიჯარო ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	1,044	1,239
საწყობის ქონების საიჯარო ვალდებულება	158	192
მიწის საიჯარო ვალდებულება	-	90
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,202**	**1,521**
მათ შორის:		
გრძელვადიანი	881	1,123
მიმდინარე	321	398
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,202**	**1,521**

მოძრაობები საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

საიჯარო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხარჯი/შემოსავალი ამ მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	29	(647)	(895)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები (შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში და ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	26	(408)	(321)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე (შესულია ფინანსურ ხარჯებში)	34	(108)	(135)
წმინდა საკურსო შემოსულობა/ხარჯი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებზე	34	(50)	325
სულ		**(1,213)**	**(1,026)**

12 არამატერიალური აქტივები

ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს აქვს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიებს, ლიცენზიებსა და პატენტებს.
არამატერიალური აქტივების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს Microsoft Businees Central ERP სისტემას, რომელსაც იყენებენ ჯგუფის ქვეშ მყოფი სასტუმროს ოპერატორი სუბიექტები მისი საეთო ოპერაციებისთვის.
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა განაწილდეს მათი ღირებულება ნარჩენ ღირებულებებზე მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში:

12 არამატერიალური აქტივები (გაგრძელება)

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
უზრუნველყოფის ლიცენზიები	5 to 10
ლიცენზიები	3 to 25
პატენტები	10

	შენიშვნა	პროგრამული ლიცენზიები	ლიცენზიები	პატენტები	სულ
თვითღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		1,008	529	5	1,542
დამატებები		149	145	-	295
გადატანები სხვა აქტივებიდან		103	-	-	103
2022 წლის 31 დეკემბერს		1,260	674	5	1,940
დამატებები		527	595	-	1,122
ჩამოწერა		-	(11)	(2)	(13)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**1,787**	**1,258**	**3**	**3,049**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯი					
2022 წლის 1 იანვარს		(118)	(158)	(2)	(278)
წლის ცვეთის ხარჯი		(25)	(203)	(1)	(229)
2022 წლის 31 დეკემბერს		(143)	(361)	(3)	(507)
წლის ცვეთის ხარჯი		(60)	(266)	-	(326)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(203)**	**(627)**	**(3)**	**(833)**
დაგროვილი გაუფასურების ზარალი					
2022 წლის 1 აინავრს		(733)	-	-	(733)
2022 წლის 31 დეკემბერს		(733)	-	-	(733)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(733)**	**-**	**-**	**(733)**
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		157	371	3	531
2022 წლის 31 დეკემბერს		384	313	2	700
2023 წლის 31 დეკემბერს		**851**	**631**	**-**	**1,483**

13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	84,895	82,437
გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	3,517	16,977
გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	59	59
გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	45	1
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	**88,516**	**99,474**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(9,783)	(9,783)
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები, წმინდა	**78,733**	**89,691**

13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები (გაგრძელება)

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
დამატებები	75,233	29,284	92	7,501	112,110
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(9,758)	-	-	-	(9,758)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	-	2,009	-	-	2,009
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)	-	-	(25)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(986)	(249)	-	-	(1,235)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშება	547	-	-	-	547
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**72,679**	**16,952**	**59**	**1**	**89,691**
დამატებები	37,912	16,919	252	588	55,671
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,378)	(29,067)	(214)	(409)	(61,068)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(147)	(383)	-	(123)	(653)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(3,946)	(191)	(38)	(12)	(4,187)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(8)	(713)	-	-	(721)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**75,112**	**3,517**	**59**	**45**	**78,733**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	2023	2022
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(9,783)**	**(2,229)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წლის განმავლობაში	-	(9,758)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	-	2,009
თავდაპირველი ანარიცხის ურთიერთგაქვითვა გადახდილი ავანსების ნაშთთან	-	220
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**(9,783)**	**(9,783)**

14 მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი“ მეთოდის საფუძველზე. მზა პროდუქციის და დაუმთავრებელი წარმოების თვითღირებულება მოიცავს ნედლეულს და მასალებს, პირდაპირ შრომითი დანახარჯებს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და დაკავშირებულ საწარმოო ზედნადებ ხარჯებს (ჩვეულებრივი საწარმოო წარმადობის საფუძველზე), მაგრამ არ მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მასალები	3,177	1,469
თეთრეული	2,274	1,572
სარემონტო და სათადარიგო ნაწილები	1,826	680
ფაიფური	1,785	1,697
მასალები სტუმრებისთვის	1,423	713
საკვები	1,400	677
მინა	1,136	261
სასმელები	936	284
სამშენებლო მასალები	854	975
ვერცხლი	851	262
დასუფთავების საშუალებები	670	491
SPA-ს მარაგი	390	232
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,995	1,195
სულ მარაგები	**18,717**	**10,508**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 9,545 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 8,611 ათასი ლარი).

15 გაცემული სესხები

გაცემული სესხები, თავდაპირველად აღიარებულია მათი რეალური ღირებულებით, დამატებული პირდაპირ მიკუთვნებული ტრანზაქციის ხარჯები და შემდგომში, ფასს 9_ის შესაბამისად, ისინი ფასდება ამორტიზირებული ღირებულების მოდელით, ეფექტური განაკვეთის გამოყენებით. ამ სესხზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი აღიარებულია ფინანსური შემოსავლის მიხედვით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრული შემოსავლის სახით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	10,525	5,608
სულ გაცემული სესხები	**10,525**	**5,608**

ცვლილებები გაცემული სესხები საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს		**5,608**	**2,394**
გაცემული სესხები წლის განმავლობაში		4,046	3,213
დარიცხული პროცენტი წლის განმავლობაში		741	333
საკურსო შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა	34	130	(332)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს		**10,525**	**5,608**

ჯგუფის გაცემული სესხები მთლიანად მოდის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე და სხვა დაკავშირებულ მხარეებზე.

15 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ჯფუფი იყენებს IFRS 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაზომვისას, რომელიც იყენებს მთელი სიცოცხლის განმავლობაში გაცემული სესხებისათვის მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს. ECL-ის შეფასების მიზნებისთვის გაცემული სესხები შედის 1 სტადიაში. გაცემული სესხები არ მიეკუთვნება არც ვადაგადაცილებულ და არც გაუფასურებულ კატეგორიას. ECL 2023 წლის 31დეკემბრისთვის გაცემული სესხებისთვის არის ნული (2022 წლის 31 დეკემბრისთვის არის ნული).

16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	22,899	418
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეების მიმართ	2,551	1,082
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	1,748	865
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	709	286
მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ სამშენებლო სამუშაოსთვის	171	693
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები	143	70
სხვა მოთხოვნები	7	52
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**28,228**	**3,466**
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	1,198	1,352
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	725	1,709
გადახდილი ავანსები საიჯარო ქირისთვის	59	59
დასაქმებულთათვის გადახდილი ავანსები	2	18
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**30,212**	**6,604**

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**-**	**(4,412)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება წლის განმავლობაში	**-**	**4,412**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**-**	**-**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის არავადაგადაცილებულ და არაგაუფასურებულ კატეგორიაში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: ნული).

17 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მიზნებისთვის შეზღუდული ნაშთები ამოღებულია ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	21,200	39,188
შეზღუდული ფული	200	200
ტრანზიტული ქეში	72	-
ნაღდი ფული	65	112
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**21,537**	**39,500**

** ტრანზიტული ფული წარმოადგენს ფულად თანხებს, რომლებიც არ იყო ჩარიცხული ჯგუფის ანგარიშზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არასამუშაო საათებით გამოწვეული დროის შეფერხების გამო.*

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია (2022: ნული).

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები, განთავსებულია ქართულ ბანკში რომელსაც Fitch Ratings-ის მიერ მინიჭებული აქვს B საკრედიტო რეიტინგი (2022: B).

18 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 557,467 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს 557,467 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელის მიმართ შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 0). 2023 წელს კაპიტალის ზრდა არ მომხდარა, შესაბამისად არ განხორციელებულა ფულადი შენატანი (2022 წელს: კაპიტალის ზრდამ შეადგინა 50,438 ათასი ლარი, ხოლო ფულადი შენატანი- 50,348 ათასი ლარი დედა კომპანიის მიერ და 1,888 ათასი ლარი არამაკონტრობელი მხარის მიერ პროცენტს).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დებიტორული ნაშთი 1,748 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერს: 865 ათასი) წარმოადგენს არამაკონტროლებელი მხარის მიერ გადასახდელ პროცენტის თანხას.

2020 წლის 30 დეკემბერს სს ,,Frankston International S.A Panama-მ ჯგუფის კაპიტალი 100 000 ათასი აშშ დოლარით შეამცირა. კაპიტალის შემცირების გამო შესაბამისი გადასხდელები ჯგუფის მიერ არ იყო გადახდილი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, თუმცა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის (შენიშვნა 43), ნაწილობრივი გადახდა განხორციელდა 8,360 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

19 სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია რეალური ღირებულებით, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით და შემდგომში აისახება AC-ში ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. სესხის აღების სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივების შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რომლებიც არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით და რომელსაც აუცილებლად სჭირდება მნიშვნელოვანი დრო, რათა მომზადდეს დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება, როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საბანკო სესხები	132,379	120,083
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	285,578	129,783
სულ სესხები	**417,957**	**249,866**

ჯგუფის სესხები დენომინირებული იყო შემდეგ ვალუტებში:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
-აშშ დოლარში	311,451	143,551
-ევროში	106,506	106,315
სულ სესხები	**417,957**	**249,866**

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი ნასესხები სახსრების პირობები შემდეგია:

	გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ფონდი ქართუ	7%	აშშ დოლარი	2024	232,943	129,634
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს მტკვარი ჰოლდინგი	10.00%	აშშ დოლარი	2028	52,635	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს სპესი	10.00%	აშშ დოლარი	2023	-	149
საბანკო სესხები	საქართველოს ბანკი	6 თვის ევროს IBOR+6.5%	ევრო	2032 /2034	104,337	104,215
საბანკო სესხები	ხალიკ ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	2030 / 2031	25,873	13,768
საბანკო სესხები	თიბისი ბანკი	8%	ევრო	2036	2,169	2,100
სულ სესხები					**417,957**	**249,866**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო. ცვლილებები სესხები საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

მიწა, შენობები და CIP გირავნობის სახით არის დადებული საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით სს საქართველოს ბანკთან, თიბისი ბანკთან და ჰალიკ ბანკთან.

19 სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფის შვილობილი კომპანიები, შპს თბილისი სითი და შპს თაბორი რიზორთსი, რომლებსაც ჰქონდათ სესხები საქართველოს ბანკთან, ექვემდებარებოდნენ გარკვეულ ფინანსურ შეთანხმებებს, რომლებიც დაკავშირებულია მათ სესხებთან, რადგან კომპანიები, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ ასრულებდნენ დადგენილ შეთანხმებებს. შპს თბილისი სითიმ და შპს თაბორი რიზორთსმა მიიღეს ბანკისგან უარი დასტურისთვის, რის გამოც ბანკმა არ მოითხოვა კრედიტის თანხის დაუყონებლივ გადახდა. კომპანიების სესხები კლასიფიცირდება მათი სახელშეკრულებო ვადის პირობების მიხედვით (შენიშვნა 36).

20 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები/ მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დამატებული ღირებულების გადასახადი	-	3,029
მთლიანი სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	**-**	**3,029**
დამატებული ღირებულების გადასახადი	(7,291)	-
საშემოსავლო გადასახადი	(217)	(182)
ქონების გადასახადი	(776)	(578)
მიწის გადასახადი	-	(7)
სხვა გადასახადები	(9)	(7)
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	**(8,293)**	**(774)**
მთლიანი საგადასახადო ვალდებულებები/მოთოხვნები, წმინდა	**(8,293)**	**2,255**

21 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვალდებულებები კაპიტალის შემცირებიდან		268,940	270,200
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის		13,184	11,884
ვალდებულებები შვილობილში წილის შეძენისთვილ		12,822	-
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენიდან		5,244	5,742
სავაჭრო ვალდებულებები		1,865	1,491
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხული ვალდებულება		454	3,491
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარების ვალდებულება		44	32
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან		25	25
ვალდებულებები არამატერიალური აქტივების შეძენიდან		13	31
აპლიკაციის, ლიცენზიის და სხვა დაკავშირებული საზღაურების და დარიცხვების ვალდებულებები (ბრენდები)		9	79
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები		342	285
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		***302,942***	***293,260***
დარიცხული ხარჯები		980	810
ავანსად მიღებული დეპოზიტები		211	203
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის		-	347
სხვა მიღებული ავანსები		59,133	58,990
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		**363,266**	**353,610**

22 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა, სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევის და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა კანონმდებლობით განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დანარიცხები შვებულებისთვის	396	-
პრემიების ვალდებულება	366	860
სარგოების ვალდებულება	322	179
ხელფასების ვალდებულება	143	178
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შესატანი ვალდებულება	63	31
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**1,290**	**1,248**

23 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ჯგუფი მომხმარებლებს სთავაზობს ნომრების გაქირავებას, საკვებს და სასმელებს, გამაჯანსაღებელ კლუბსა და SPA მომსახურებებს. ამონაგები აღარდება დღგ-ს და ფასდაკლებების გამოკლებით.

ამონაგები ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, გატარებული ღამეების მიხედვით. ჯგუფს სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციების დეპარტამენტის მიერ ხდება განსაკუთრებული სტუმრებისთვის, კორპორატიული კლიენტებისა და ჯგუფებისთვის, ან სარეკლამო აქტივობის ფარგლებში.

ამონაგები საკვების და სასმელების გაყიდვიდან და ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან და SPA-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას საოპერაციო სისტემაში ასახული ფასების შესაბამისად. ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, მომსახურების გაწევის ხანგრძლივობის მიხედვით.

ჯგუფის ამონაგები მიიღება დაკავშირებულ მხარეებზე სამშენებლო და მოპირკეთების მომსახურებით საქართველოში. ამონაგები აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში როდესაც ხდება სამშენებლო მომსახურების გაწევა. შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესი ფასდება შედეგების მეთოდით, რომელიც გულისხმობს შეთანხმებული მომსახურების შესრულებული წილის შეფასებას. ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან ძირითადად გენერირდება ჯგუფის შვილობილებთან და ასევე დაკავშირებულ მხარეებთან.

ამონაგები მართვის მომსახურებიდან ძირითადად გენერირდება შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის (კომპანია) და შპს სასტუმროების მართვის კომპანიის (შვილობილი) მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან და აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

შემოსავლების აღიარების დრო არასწორად იყო გამჟღავნებული ჯგუფიის მიერ წინა პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. მენეჯმენტმა გაანალიზა შეცდომის ბუნება და ბასს 8-ის შესაბამისად, ცვლილება განხორციელდა რეტროსპექტულად და შედარება გადაიხედა შესაბამისად, უცვლელი დარჩა მთლიანი შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2023	2022
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	20,993	21,643
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	12,370	11,491
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	2,104	2,165
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	2,491	1,950
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	467	445
სულ სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	***38,425***	***37,694***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	681	658
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	773	530
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**39,879**	**38,882**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	16,965	15,606
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	22,914	23,276
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**39,879**	**38,882**

24 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	13,825	7,941
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	14	9,440	8,497
კომუნალური ხარჯები		4,979	4,769
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა მოსაკრებლები და დარიცხვები		1,506	1,098
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 29	1,452	4,887
მომსახურების ხარჯი		301	413
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულებების ხარჯები		108	417
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება	14	105	114
დაბალფასიანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების ჩამოწერა		65	16
მივლინების ხარჯები		56	27
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი	12 , 29	21	20
გაყიდული მერჩენდაიზის თვითღირებულება		15	19
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9 , 29	6	-
სხვა ხარჯები		2,119	1,273
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**33,998**	**29,491**

25 გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		1,036	79
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	887	473
მივლინების ხარჯები		102	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები		45	42
სხვა ხარჯები		75	78
სულ გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები		**2,145**	**672**

26 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	12,529	10,021
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	30	7,376	6,405
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,219	3,988
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 29	2,616	2,004
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,506	1,666
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი		1,439	1,181
დაზღვევის ხარჯები		1,123	1,115
უსაფრთხოების ხარჯები		871	964
კომუნალური ხარჯები		837	854
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		714	838
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11 , 29	647	895
პროფესიული მომსახურებები	31	640	602
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		490	456
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		390	17
ოფისის მომარაგება		333	153
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12 , 29	305	209
საბალფასიანი აქტივების იჯარის ხარჯები		252	177
კომუნიკაციის ხარჯები		232	141
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა		164	125
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		156	321
ავტომობილის მოვლა და საწვავი		145	129
მივლინების ხარჯები		143	93
სხვა ჯარიმები და საურავები		119	245
წარმომადგენლობითი ხარჯები		104	55
ტრანსპორტირების ხარჯები		81	43
დასუფთავების ხარჯები		32	34
სასტუმროს დიზაინის და მშენებლობის მომსახურებები		-	95
სხვა ხარჯები		1,081	404
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**37,544**	**33,230**

27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	27,241	18,435
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	14	9,440	8,497
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		7,376	6,405
კომუნალური ხარჯები		5,816	5,623
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 30	4,068	6,891
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,219	3,988
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		1,740	1,594
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,506	1,666
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,506	1,098
დაზღვევის ხარჯები		1,123	1,115
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		1,036	79
უსაფრთხოების ხარჯები		871	964
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11 , 29	647	895
პროფესიული მომსახურებები	31	640	602
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12 , 29	326	229
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულების ხარჯები		108	417
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		156	321
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება		105	114
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9 , 29	6	-
სხვა ხარჯები		6,757	4,460
სულ ამონაგების თვითღირებულება, დისტრიბუციის და ადმინისტრაციული ხარჯები		**73,687**	**63,393**

28 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2023	2022
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	9,929	5,070
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	649	371
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	369	621
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	190	99
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	142	85
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	2,546	1,695
	13,825	**7,941**
შესულია გაყიდვების და რეკლამის დანახარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	663	318
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	59	31
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	15	9
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	15	7
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	-	43
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	135	65
	887	**473**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	9,474	7,591
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	1,130	1,205
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	410	163
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	328	303
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	209	155
შრომითი საქმიანობის შემდგომი სხვა გასამრჯელოები	-	15
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	978	589
	12,529	**10,021**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**27,241**	**18,435**

29 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	1,452	4,887
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12	21	20
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9	6	-
		1,479	**4,907**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	2,616	2,004
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11	647	895
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12	305	209
		3,568	**3,108**
სულ ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		**5,047**	**8,015**

30 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	6,973	6,196
მიწის გადასახადის ხარჯი	208	199
დამატებითი ღირებულების გადასახადის ხარჯი	192	-
საგადასახადო საურავები და ჯარიმები	-	6
სხვა საგადასახადო ხარჯები	3	4
სულ სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	**7,376**	**6,405**

31 პროფესიული მომსახურებები

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტი და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	401	325
იურიდიული კონსულტაცია	140	159
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	54	55
საშემფასებლო მომსახურებები	3	1
სხვა პროფესიული საზღაურები	42	62
სულ პროფესიული მომსახურებები	**640**	**602**

ჯგუფისა და მისი შვილობილი კომპანიების აუდიტის პროფესიულმა მომსახურებამ 2023 წელს შეადგინა 377 ათასი ლარი (2022: 325 ათასი ლარი).

32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა

	შენიშვნა	2023	2022
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	13	-	9,758
სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	16	-	(4,412)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება		-	(2,009)
სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		**-**	**3,337**

32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა (გაგრძელება)

2022 წელს ჯგუფმა შეაჩერა ხელშეკრულება მთავარ კონტრაქტორთან შპს სასტუმრო სიღნაღის პროექტზე, ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. ჯგუფმა დაიწყო სამართლებლივი დავა და გაუფასურდა ამ კონტრაქტორისთვის გადახდილი წინასწარი გადახდა (შენიშვნა 36). გარდა ამისა, ჯგუფს იმავე წელს შეექმნა კიდევ ერთი შეჩერებული კონტრაქტი შპს Black Sea Resorts_ი სატრანსპორტო კომპანიასთან. ჯგუფმა განახორციელა სამართლებრივი დავა კონტრაქტორის წინააღმდეგ და საქმე ჯგუფის სასარგებლოდ გადაწყდა შემდგომ პერიოდში.

33 სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა

	2023	2022
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	3,338	-
შემოსულობა შვილობილების ხელსაყრელი შეძენიდან	2,275	-
საკურსო შემოსულობები ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	617	39,127
ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან აღიარებული ზარალი	(17,222)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით	(1,150)	(1,948)
ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	(18)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარებიდან	-	(23,888)
ზარალი ქონების საგადასახადო აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან	-	(2,442)
სხვა არასაოპერაციო ზარალი, წმინდა	(54)	(416)
სულ სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა	**(12,214)**	**10,433**

34 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
<u>ფინანსური შემოსავალი:</u>			
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		521	223
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	16	741	333
წმინდა საკურსო შემოსულობა/(ზარალი) უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე		130	(332)
სულ ფინანსური შემოსავალი		**1,392**	**224**
<u>ფინანსური დანახარჯები:</u>			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებისგან	40	(12,254)	(10,976)
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებისგან	40	(12,220)	(4,731)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	11	(108)	(135)
წმინდა საკურსო მოგება/ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	11	(50)	325
წმინდა საკურსო მოგება/ზარალი უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე	40	(6,589)	32,648
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(31,221)**	**17,131**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	11,351	11,253
სულ ფინანსური ხარჯები (აღიარებულია მოგება ან ზარალში)		(19,870)	28,384
სულ ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		**(18,478)**	**28,608**

35 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები

საინვესტიციო და საფინანსო ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები			
აქტივების გამოყენების უფლებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	11	(430)	(310)
იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა		133	-
სულ არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები		**(297)**	**(310)**
არაფულადი საფინანსო საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	11	430	310
საჯარო ვალდებულებების შემცირება იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით		(133)	-
სულ არაფულადი საფინანსო საქმიანობები		**297**	**310**

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი 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 ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა შეაჩერა ხელშეკრულება მთავარ კონტრატორთან ნაკისრი ვალდებულების არ შეძლების გამო. კონტრაქტორს ჯგუფისგან მიღებული აქვს ავანსები 8,071 ათასი ლარის ოდენობით, რისთვისაც კონტრაქტორს არ წარმოუდგენია შესრულებული სამუშაოს დამადასტურებელი საბუთი და არც მიღებული ავანსი დაუბრუნებია. შეაბამისად, ჯგუფმა დაიწყო სამართლებრივი სარჩელი კონტრაქტორის წინააღმდეგ.

საგადასახადო კანონმდებლობა. 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 მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებები. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითრების ფონდმა“, შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ და შპს „პარაგრაფ შეკვეთილიმ“ გააფორმეს საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მიხედვით, იმ საწარმოს მხრიდან საკრედიტო პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც თავდაპირველად შევიდა ხელშეკრულებაში, თითოეული საწარმო სოლიდარულად ვალდებულია საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით გამოშვებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტზე. 2021 წლის იანვარ-მარტის განმავლობაში შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა“ ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით 4,500 ათასი ევროს სესხი აიღო. ეს სესხი დაიფარა 2022 წლის აპრილში.

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

2016 წლის 15 მარტს, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოსთან გააფორმა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის შესახებ განმუხურში, ზუგდიდის რეგიონი. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ აიღო კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება მინიმუმ 10,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 120 ნომრიანი სასტუმროს და მინიმუმ 30 ადგილიანი ავტოსადგომის ასაშენებლად. 10,000 ათასი ლარის ინვესტირების ვალდებულება შესრულებულია. ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით შპს „ბლექ სი რივიერამ“ გასცა 1,000 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან, რომელიც შეწყდა 2024 წლის 29 მაისს. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია იყო შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2017 წლის 13 მარტს, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოსთან. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ უნდა დაასრულოს სასტუმროს ძირითადი შენობის მშენებლობა სამშენებლო ნებართვის მოპოვებიდან 4 წლის თავზე; დაასრულოს დანარჩენი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მიიღოს ექსპლუატაციაში 5 წლის განმავლობაში. 2020 წელს, ვალდებულების შესრულების ვადა გახანგრძლივდა 2027 წლის თებერვლამდე. სასტუმროს მშენებლობა არის სავალდებულო, სადაც იქნება მინიმუმ 150 ნომერი, პარკირების ადგილი, ღია და დახურული აუზები, კვების ობიექტები, რეკრეაციული spa ცენტრი. 2020 წელს შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გასცა 143 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2014 წლის 4 ივნისს, შპს „სომგომ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ გააფორმა ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთებზე სიღნაღში. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „სასტუმრო სიღნაღმიმ“ საინვესტიციო დანახარჯის ვალდებულება აიღო 20,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 135 ნომრიანი სასტუმროს ასაშენებლად ხელშეკრულების თარიღიდან 72 თვის განმავლობაში. 2023 წლის 4 დეკემბრით დათარიღებული ხელშეკრულების ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების ვადამ გადაიწია 2024 წლის 4 დეკემბრამდე. 2018 წლის 14 ივნისს, კომპანიამ შპს „სომგოსთან“ ხელშეკრულება გააფორმა სიღნაღში ზემოთხსენებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვასთან დაკავშირებით. კომპანიამ ამ კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებასთან დაკავშირებით გასცა 200 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „საქართველოს ბანკიდან“.

2019 წლის 17 იანვარს, შპს „ცისარტყელამ“ სსიპ „წიაღის ეროვნული სააგენტოდან“ მიიღო წყლის მოპოვების 25 წლიანი ლიცენზია. ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება რომ სულ მცირე განახორციელოს 3,000 ათასი ლარის ინვესტიცია 4 წლის პერიოდში სასტუმროს და სპა-ს ასაშენებლად აბასთუმანში, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. 2021 წელს შპს „ცისარტყელამ“ შეასრულა კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება და ვალდებულების შესაწყვეტად სსიპ „წიაღის ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა მოკორესპონდენტო აუდიტის დასკვნა. ასევე შეწყდა შპს „ცისარტყელას“ მიერ სს „ბანკი ქართუდან“ ამ კაპიტალური ვალდებულებისათვის გაცემული გარანტია 300 ათასი ლარის ოდენობით.

2017 წლის 19 ოქტომბერს, შპს „თბილისი სითიმ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ დადო ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთზე თავისუფლების მოედანზე, თბილისი, საქართველო. ხელშეკრულების მიხედვის, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება მიწისქვეშა პარკინგის ასაშენებლად არანაკლებ 30 ავტომობილისთვის, რეკრეაციული სივრცის მოსაწყობად სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან 12 თვის ვადაში არანაკლებ 1,000 ათასი ლარის ოდენობით. 2023 წელს, შპს თბილისი სითიმ დაასრულა 30 ადგილიანი საპარკინგე სივრცის მოწყობასთან დაკავშირებიდ და მოახდინა 1,000 ათასი ლარის ინვესტირება, შედეგად სსიპ თბილის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული გარანტიის ხელშეკრულება შესრულებულია. შპს „თბილისი სითიმ“ გასცა 100 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „ქართუ ბანკიდან“ კაპიტალური დანახარჯის ამ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. 2023 წელს გარანტია შეწყდა. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილი იყო შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას იმ შემთხვევაში როცა სხვა მხარე ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებას.

2023 წლის 13 აპრილს სხვა დაკავშირებულმა მხარემ Cement Invest B.V. (ნიდერლანდი), აიღო 89,000 ათასი აშშ დოლარის (სესხი 1) სესხი საქართველოს ბანკისგან CaucasusCement Holding BV-ის (ნიდერლანდი) 90%-ის შესაძენად. საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფის შვილობილებმა - შპს თაბორი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს ბლექ სი რიზორთსი - გამოვიდა ამ სესხის გარანტორად და უზრუნველყოფით დატვირთეს მათი სპეციფიკური უძრავი ქონება. ფინანსური გარანტია დროებითი იყო და 4 თვე გაგრძელდა. 2023 წლის 23 ოქტომბერს Cement Invest B.V.-მა (ნიდერლანდი) ახალი 110,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი აიღო საქართველოს ბანკისგან. საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფის იგივე შვილობილებმა იგივე აქტივების უზრუნველყოფით გასცეს ფინანსური გარანტიები და დამატებით უზრუნველყოფით დატვირთეს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის მიერ ფლობილი მათი წილის 100%, მოძრავ და უძრავ ქონებასთან ერთად.

ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“	1,143 ლარი	1,143 ლარი
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	200 ლარი	300 ლარი

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა სესხის უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
	შეზღუდული აქტივი	შეზღუდული აქტივი
ძირითადი საშუალებები	404,232 ლარი	554,175 ლარი

შეთანხმებებთან შესაბამისობა. შპს თბილისი სითი და შპს თაბორი რეზორთსი ექვემდებარება ფინანსურ შეთანხმებებს მათ სესხებთან დაკავშირებით. 2023 წლის დეკემბრისთვის კომპანიები არ ასრულებდნენ დადგენილ შეთანხმებას. ასეთ შეთანხმებებთან შეუსრულებობამ შეიძლება გამოიწვიოს ბანკის უარი, კომპანიების მოთხოვნაზე, კრედიტის შემდგომ გაცემაზე და მოითხოვოს კომპანიებისგან კრედიტის სრული გადახდა დარიცხულ პროცენტებთან და ჯარიმებთან ერთად(ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

შპს თბილისი სითიმ და შპს თაბორი რესორთსმა მოიპოვეს ბანკისგან უარის წერილი, მან არ ისარგებლა თავისი უფლებებით და არ ჰქონია მოთხოვნა კრედიტის თანხის დაუყოვნებლივ გადახდაზე, შესაბამისად კომპანიების სესხები კლასიფიცირდება მათი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებოს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია 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.

37 ძირითადი შვილობილები

ჯგუფის ძირითადი შვილობილები 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის ფლობილი წილი უდრის წილს ხმების უფლებაში.

					ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელი	**ძირითადი საქმიანობა**	**დაარსების თარიღი**	**შესყიდვის თარიღი**	**საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა**	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
შპს „თბილისი სითი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ“	მიწის მფლობელი	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	სასტუმროს ქონების გაქირავება	5 ივნისი 2014	23 სექტემბერი 2014	შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“	სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებები	14 იანვარი 2015		თბილისი, საქართველო	80%	80%
შპს „სი საიდი“	მიწის მფლობელი	24 ივნისი 2015		შავი ზღვის სანაპირო, ჩაქვი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა“	მიწის მფლობელი	7 მარტი 2016		შავი ზღვის სანაპირო, განმუხური, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	27 აპრილი 2016		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო კავშირი	10 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი“	მშენებლობის და მოპირკეთების მომსახურებები	26 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი“	სასტუმროს მშენებლობა	25 ივნისი 2015	31 მაისი 2017	შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“	სასტუმროს ოპერირება	22 მარტი 2018		შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი“	ჰოლდინგური კომპანია	8 აგვისტო 2018		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში“	სასტუმროს მშენებლობა	8 მაისი 2018	17 აგვისტო 2018	სიღნაღი, კახეთი, საქართველო	70%	70%
შპს „ცისარტყელა“	სასტუმროს მშენებლობა	6 სექტემბერი 2018		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	60%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	21 ნოემბერი 2018		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	18 ივლისი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	29 მარტი 2021		ბოდბე, კახეთი, საქართველო	91%	70%

37 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

2020 წლის 25 დეკემბერს ერთ-ერთი შვილობილი შპს სი შორი გაიყიდა 25,792 ათას ლარად შპს რიზორთ ჰოლდინგზე და 2020 წლის 29 დეკემბერს სხვა შვილობილი შპს ოლდ სითი გაიყიდა 6,830 ათას ლარად შპს ნიუ კაპიტალზე. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ანაზღაურება შპს ნიუ კაპიტალისგან სრულად მიღებულია ფულადი სახით.

2020 წლის 29 დეკემბერს, ერთ-ერთმა შვილობილმა შპს ცისარტყელამ დააფუძნა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს არტ ჰაუსი (სარეგისტრაციო ნომერი: 405430109) და 2020 წლის 30 დეკემბერს კომპანია მიყიდა მის შვილობილ შპს არტ ჰაუსს (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781). 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ანაზღაურება შპს არტ ჰაუსისგან სრულად მიღებულია ფულადი სახით 4,383 ათასი ლარის ოდენობით (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781).

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2023 წლის აგვისტოში მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება. ეს კორექტირება ეფუძნება მეწილეების ფაქტიურ შენატანებს ამ ცვლილების თარიღამდე.

2023 წლის სექტემბერში, შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს დემასისგან შეიძინა კომპანიის წილის 34.61% და გახდა მისი 100%-ით მფლობელი.

38 არამაკონტროლებელი წილი

ქვემოთ მოცემულია შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია იმ შვილობილი საწარმოებზე, სადაც არსებული არამაკონტროლებელი წილი არსებითია ჯგუფისთვის. თანხები მოცემულია კომპანიებს შორის ელიმინაციებამდე.

(ა) შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
გრძელვადიანი აქტივები	835	71
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(736)	(24)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**99**	**47**
მიმდინარე აქტივები	407	520
მიმდინარე ვალდებულებები	(505)	(550)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(98)**	**(30)**
წმინდა აქტივები	**1**	**17**
აკუმულირებული NCI	**1**	**(11)**

38 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	1,948	1,852
წლის (ზარალი)/მოგება	**(17)**	**74**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი/შემოსავალი	**(17)**	**74**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი მოგება	**12**	**15**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული შემოსავალი	**12**	**15**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	46	70
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	8	(60)
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	-	(26)
წმინდა ზრდა/კლება ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**54**	**(16)**

(ბ) შპს „სასტუმრო სიღნაღში“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები	83,102	58,377
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(23,635)	(12,677)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**59,467**	**45,700**
მიმდინარე აქტივები	4,336	2,373
მიმდინარე ვალდებულებები	(6,911)	(4,672)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(2,575)**	**(2,299)**
წმინდა აქტივები	**56,892**	**43,401**
აკუმულირებული NCI	**17,074**	**13,033**

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(2,251)**	**(7,488)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	**(2,251)**	**(7,488)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(675)**	**(2,246)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(675)**	**(2,246)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	386	(320)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(26,002)	(13,056)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	27,339	6,334
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	222	(294)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**1,945**	**(7,336)**

38 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბოდბე მენეჯმენტი ფლობს მის შვილობილ კომპანიებს შესაბამისი წილებით: 70% შპს სიღნაღი ჰოლდინგი და 30% შპს სასტუმრო სიღნაღი. ვინაიდან შპს სასტუმრო სიღნაღის წილის 30% მესამე პირის საკუთრებაა, შპს ბოდბე მენეჯმენტს აქვს არაპირდაპირი არამაკონტროლებელი წილი მის აქციებში, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის 9%-ს, რაც 19 ათასი ლარის წმინდა აქტივების ექვივალენტია.

(გ) შპს „ცისარტყელა“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები	61,822	39,263
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(2,169)	(2,100)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**59,653**	**37,163**
მიმდინარე აქტივები	(800)	1,045
მიმდინარე ვალდებულებები	(3,121)	(1,961)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(3,921)**	**(916)**
წმინდა აქტივები	**55,732**	**36,247**
აკუმულირებული NCI	**-**	**14,183**
მათ შორის		
გადაუხდელი კაპიტალი (*)	**-**	**(4,534)**

(*) 2021 წლის იანვარში, ხელი მოეწერა კაპიტალის 6,475 ათასი ლარით გაზრდის გადაწყვეტილებას რომელიც არამაკონტროლებელი მხარის მიერ არ გადახდილა ფულადი სახით და რაც იწვევს გადაუხდელი კაპიტალის აღიარებას იმავე თანხით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადაუხდელი კაპიტალი (არამაკონტროლებელ წილზე მისასაკუთრებელი) შეადგენდა ნულს (31 დეკემბერი 2022: 4,534 ათასი ლარი).

2023 წლის სექტემბრისთვის, შპს ცისარტყელას სრული მფლობელი გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი. 2023 წლის 31 დეკემრისთვის, საწარმოში არამაკონტროლებელი წილი (NCI) ნულის ტოლია.

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(1,933)**	**(1,787)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული ზარალი	**(1,933)**	**(1,787)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(409)**	**(1,278)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(409)**	**(1,278)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	**-**	**-**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	1,172	(800)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(15,668)	(4,989)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	14,993	5,559
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(63)	(201)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**434**	**(431)**

39 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 რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციების ძირითადი მიზანია რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი 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 გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, 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.

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.

ხელმძღვანელობა აანალიზებს და ამტკიცებს საკრედიტო რისკებს. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე რეგულარულად ამზადებენ ანგარიშებს, სადაც აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებელთა ბიზნეს და ფინანსურ შედეგებზე.

ხელმძღვანელობა იღებს და მიმოიხილავს ინფორმაციას იმ მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთობის შესახებ, რომლის კრედიტუნარიანობა უარესდება. საწარმოს ხელმძღვანელობა მიმოიხილავს პარტნიორების საქმიანობის შედეგებს და დამატებით ზომებს იღებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებთან მიმართებით.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

***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. EAD კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე გამოითვლება საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის გამოყენებით (“CCF”). CCF არის კოეფიციენტი რომელიც გვიჩვენებს ვალდებულების თანხის კონვერტირების ალბათობას საბალანსო უწყისის განფენილობაზე განსაზღვრული პერიოდისთვის. 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.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხდება ინსტრუმენტის *მთლიანი ვადის პერიოდზე. მთლიანი ვადის პერიოდი* უდრის სავალო ინსტრუმენტის დაფარვამდე დარჩენილ სახელშეკრულებო პერიოდს, კორექტირებულია მოსალოდნელი გადახდილი ავანსებით, არსებობის შემთხვევაში. სავალო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებებისთვის, ესაა სახელშეკრულებო პერიოდი რომელშიც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება რომ გააგრძელოს კრედიტი

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.

ECL მოდელირება არ ასხვავებს შესყიდულ ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილ (“POCI”) ფინანსურ აქტივებს გარდა (ა) როდესაც მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი ეფუძნება ფულად ნაკადებს რომელიც ანაზღაურებადია აქტივის თავდაპირველი აღარებისას, და არა სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით და (ბ) ECL ყოველთვის მთლიანი ვადის ECL-ია. POCI აქტივები ისეთი ფინანსური აქტივებია რომლებიც საკრედიტო გაუფასურებულია თავდაპირველი აღიარებისას, როგორიცაა წარსულში საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მოპოვებული გაუფასურებული სესხები.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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; და
  - 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. ინსტრუმენტი მოიაზრება რომ აღარაა ვალდებულების შეუსრულებლობის (ე. ი. გამოსწორდა) მდგომარეობაში როდესაც აღარ აკმაყოფილებს ვალდებულების შეუსრულებლობის კრიტერიუმებს უწყვეტი ექვსი თვის განმავლობაში. ეს ექვსი თვის პერიოდი განისაზღვრება ანალიზით რომელიც ითვალისწინებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიდრეკილებას რომ დაუბრუნდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის მდგომარეობას მდგომარეობის გამოსწორების შემდეგ გამოსწორების შესაძლო განსხვავებული დეფინიციის გამოყენებისას.

მას შემდეგ რაც თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება, იმის შეფასება არის თუ არა საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაზრდილი (“SICR”) ხდება ინდივიდუალურ და პორთფელის საფუძველზე. კორპორატიულ საწარმოებზე AC-ით გაცემული სესხების SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოცემული იდენტიფიკატორების მონიტორინგით.

SICR-ის გამოსავლენი კრიტერიუმის შესაბამისობისათვის მონიტორინგი და გადახედვა პერიოდულად ხორციელდება ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტის მიერ. ვარაუდი რომ მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი წარმოიშვა აქტივების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებულია, არ ბათილდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია მსესხებლის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდაზე თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ECL-ის შეფასების სამ საფეხურიანი მოდელი არსებობს. ფინანსური ინსტრუმენტი რომელიც არ არის კრედიტ გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ატარებს საკრედიტო ზარალის ანარიცხს 12 თვიან ECL-ზე დაყრდნობით (დონე 1). თუ SICR თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მეორე დონეში მაგრამ ეს არ ნიშნავს რომ კრედიტ გაუფასურებულია და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. თუ ფინანსური ინსტრუმენტი კრედიტ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მესამე დონეში და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. შედეგად მესამე დონეში მყოფი აქტივისთვის საწარმო წყვეტს მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებული საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოსათვლელად იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გამოკლებით.

თუ არსებობს სამხილი რომ SICR კრიტერიუმი აღარ არსებობს, ინსტრუმენტი ბრუნდება პირველ დონეზე. თუ განფენილობა გადადის რაოდენობრივ ინდიკატორზე დაყრდნობით გადადის მეორე დონეზე, ჯგუფი ახორციელებს ინდიკატორის არსებობის გაგრძელების ან ცვლილების მონიტორინგს.

ELC POCI ფინანსური აქტივებისთვის ყოველთვის ფასდება მთლიანი ვადის საფუძველზე. შესაბამისად ჯგუფი მხოლოდ მთლიანი ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კუმულაციურ ცვლილებებს აღიარებს.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფს აქვს ECL-ის შეფასების სამი მიდგომა: (i) შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე; (ii) შეფასება პორტფელის საფუძველზე: ფასდება შიდა რეიტინგი ინდივიდუალურ საფუძველზე მაგრამ იგივე საკრედიტო რისკის პარამეტრები (ე. ი. PD, LGD) გამოიყენება ELC-ის გამოთვლის პროცესში, ერთნაირი საკრედიტო რისკის რეიტინგები და სესხის პორტფელის ერთგვაროვანი სეგმენტები; და (iii) შეფასება ეფუძნება გარე რეიტინგებს. ჯგუფი შეფასებას ახორციელებს პორტფელის საფუძველზე შემდეგი ტიპის სესხებისთვის: როდესაც მსესხებლის სპეციფიკური ინფორმაცია არაა ხელმისაწვდომი. ეს მიდგომა ახდენს მთლიანად სესხების დაჯგუფებას დონეებზე ერთგვაროვან სეგმენტებში მსესხებლის სპეციფიკურ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, როგორიცაა რეპუტაცია, წარსული ზარალების მონაცემები, ადგილმდებარეობა და სხვა საპროგნოზო ინფორმაცია.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება გამოცდილი თანამშრომლების ექსპერტულ მსჯელობას საკრედიტო რისკის და წაგებიანი ფინანსური დეპარტამენტიდან. ექსპერტული მსჯელობები რეგულარულად მოწმდება რათა შემცირდეს განსხვავება შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალებს შორის.

როდესაც შეფასება ხორციელდება პორტფელურ საფუძველზე, ჯგუფი განფენილობის დონეს და ზარალის ანარიცხს განსაზღვრავს კოლექტიურ საფუძველზე. ჯგუფი განფენილობებს აანალიზებს სეგმენტების მიხედვით რომლებიც განისაზღვრება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით, როგორიცაა განფენილობები ჯგუფის შიგნით რომლებსაც ერთგვაროვანი ან მსგავსი რისკები აქვთ. განსხვავებული სეგმენტები ასახავს განსხვავებებს საკრედიტო რისკების პარამეტრებში როგორიცაა DP და LGD. ფინანსური დეპარტამენტის მიერ მიმდინარეობს დაჯგუფების შესაბამისობის მიმოხილვა პერიოდულ საფუძველზე.

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 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.

საკრედიტო რისკის პარამეტრების ძირითადი პრინციპები. EAD-ები განისაზღვრება მოსალოდნელი გადახდების პროფილზე დაყრდნობით, რაც ცვალებადია პროდუქტის ტიპის მიხედვით. EAD ეფუძნება მსესხებლის მიერ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის შემდეგ ან მთლიანი ვადის საფუძველზე ამორტიზებადი პროდუქტების ან ვადის ბოლოს ერთიანად დაფარვადი სესხებისთვის. ეს ასევე კორექტირდება მსესხებლის მიერ მოსალოდნელი დამატებითი გადახდებით. ვადაზე ადრე დაფარვა ან რეფინანსირების დაშვება ასევე ჩართულია გამოთვლაში. საკრედიტო ხაზებისთვის, EAD გამოითვლება არსებული გამოტანილი თანხის ნაშთით და ემატება „საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორი“ რაც აღრიცხავს მოსალოდნელ ჩამორჩენას დარჩენილ ლიმიტზე ვალდებულების შეუსრულებლობის თარიღისთვის. ეს დაშვებები იცვლება პროდუქტების ტიპების, მიმდინარე ლიმიტების ათვისების სხვა სასესხო სპეციფიკური მახასიათებლების მიხედვით.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის გამოთვლისას გამოიყენება ორი ტიპის PD: 12 თვიანი და მთელი პერიოდის PD. 12 თვის PD-ს შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ წარსულის ვალდებულებების შეუსრულებლობის მონაცემებს და როცა შესაძლებელია კორექტირდება მხარდამჭერი საპროგნოზო ინფორმაციით. მთლიანი ვადის PD წარმოადგენს ვალდებულების შეუსრულებლობის შეფასებულ ალბათობას რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა დადგება ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიანი დარჩენილი ვადის განმავლობაში და ესაა 12 თვის PD-ების ჯამი ინსტრუმენტის ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს სეგმენტსა და პროდუქტის ტიპზე დაყრდნობით რათა განსაზღვროს მთლიანი ვადის PD-ები, როგორიცაა 12 თვის PD-ების ექსტრაპოლაცია მიგრაციის მატრიცებზე დაყრდნობით, ადგენს მთლიანი ვადის PD-s დიაგრამებს წარსულის ვალდებულების შეუსრულებლობის მონაცემებზე დაყრდნობით, საშიშროების განაკვეთის ან სხვა მიდგომებს.

LGD წარმოადგენს ჯგუფის მოლოდინს ზარალის ოდენობაზე ვალდებულების შეუსრულებლობის განფენილობაზე. LGD ცვალებადია კონტრაგენტის მიხედვით, ტიპი და მოთხოვნის რიგითობა და უზრუნველყოფის შესაძლებლობა ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერა. 12 თვის და მთლიანი ვადის LGD-ები განისაზღვრება ფაქტორებზე დაყრდნობით რომელსაც გავლენა აქვს მოსალოდნელ დაფარვებზე ვალდებულების შეუსრულებლობის დადგომის შემდეგ. LGD-ს შეფასების მიდგომა შეიძლება დაიყოს სამ შესაძლო მიდგომად:

- LGD-ს შეფასება უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით;
- LGD-ს გამოთვლა პორტფელის საფუძველზე ანაზღაურების სტატისტიკაზე დაყრდნობით; ან
- ინდივიდუალურად განსაზღვრული LGD განსხვავებულ ფაქტორებზე და სცენარებზე დაყრდნობით.

ჯგუფი LGD-ს განსაზღვრავს უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით, როგორიცაა სავარაუდო უზრუნველყოფის ღირებულება, ისტორიული ფასდაკლებები გაყიდვებზე და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების სხვა ფაქტორები, ფული და ლიკვიდური ფასიანი ქაღალდები. LGD გამოითვლება კოლექტიურ საფუძველზე დაფარვების უახლეს ხელმისაწვდომ სტატისტიკაზე დაყრდნობით არსებული კორპორატიული სესხების პორტფელებზე და საცალო ვაჭრობის უზრუნველყოფაში ჩადებული ან მის გარეშე პროდუქტებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით. EAD არის საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის შედეგი (“CCF”) და ვალდებულების თანხა. CCF ფინანსური გარანტიებისთვის განისაზღვრება წარსულში ვალდებულებების შეუსრულებლობისას განფენილობების სტატისტიკური ანალიზზე დაყრდნობით.

გარე რეიტინგებზე დაფუძნებული შეფასების პრინციპები. გარკვეულ განფენილობებს აქვს გარე საკრედიტო რეიტინგები და ეს გამოიყენება PD-ის და LGD-ს საკრედიტო რისკის პარამეტრის შესაფასებლად ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და დაფარვის სტატისტიკა ქვეყნდება შესაბამისი სარეიტინგო სააგენტოების მიერ. ეს მიდგომა გამოყენებულია სახელმწიფოს და blue chip კორპორატიული ობლიგაციების განფენილობებისთვის.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. SICR-ის და ECL-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 ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს. ხუთი წლის შემდეგ, საპირისპირო მიდგომა გამოიყენება, რაც ნიშნავს რომ ეკონომიკური ცვლადები მიდრეკილია რომ დაუბრუნდეს გრძელვადიან საშუალო განაკვეთს (მაგ. უმუშევრობა) ან გრძელვადიან საშუალო ზრდის განაკვეთს (მაგ. მშპ). რელევანტური ეკონომიკური ცვლადის ეფექტი PD-ზე, EAD-ზე და LGD-ზე განისაზღვრება სტატისტიკური რეგრესიული ანალიზის გაკეთებით რათა გასაგები გახდეს გავლენა რაც ამ ცვლადების ცვლილებას ქონდა წარსულში, ვალდებულების შეუსრულებლობის სიხშირესა და LGD-ს და EAD-ის კომპონენტებზე.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დამატებით საბაზისო ეკონომიკური სცენარისთვის, ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტი ასევე ახდენს სხვა შესაძლო სცენარების განხილვას სხვა სცენარებთან შეწონვით. გამოყენებული სცენარები ეფუძნება ყველა მნიშვნელოვანი პროდუქტის ტიპის ანალიზს რათა დავრწმუნდეთ რომ გადახრები გამოვლინდება. რამდენიმე სცენარი და მათი გვერდითი ეფექტები გადაიხედება ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. სცენარების შეწონვა განისაზღვრება სტატისტიკური ანალიზის და ექსპერტის საკრედიტო მსჯელობების კომბინაციით, გათვალისწინებულია შესაძლო განვითარებების არეალი რომელთათვისაც თითოეული არჩეული სცენარი რეპრეზენტატიულია. SICR-ის შეფასება ხორციელდება მთლიანი ვადის PD-ის გამოყენებით, ყველა საფუძვლისთვის და სხვა სცენარებისთვის, მრავლდება ასოცირებული სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე, რაოდენობრივ და სხვა მხარდამჭერ ინდიკატორებთან ერთად. ეს განსაზღვრავს მთლიანობაში რომელ დონეშია ფინანსური ინსტრუმენტი, დონე 1, დონე 2 თუ დონე 3-ში და აქედან გამომდინარე 12 თვიანი ან მთლიანი ვადის ECL უნდა აისახოს. ამ შეფასების მიხედვით, ჯგუფი ECL-ს აფასებს ალბათობებით შეწონილი 12 თვიანი ECL-ით (დონე 1), ან ალბათობებით შეწონილი მთლიანი ვადის ECL-ით (დონეები 2 და 3). ეს ალბათობებით შეწონილი ECL-ები განისაზღვრება თითოეული სცენარის შესაბამისი ECL მოდელით და მრავლდება შესაბამისი სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე (ცვლადების შეწონვის საპირისპიროდ).

ეკონომიკური პროგნოზით, პროგნოზები და მოხდენის ალბათობები ხასიათდება მაღალი თანდაყოლილი გაურკვევლობით, შესაბამისად ფაქტიური შედეგები შესაძლოა მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს პროგნოზისგან. ჯგუფი მიიჩნევს რომ პროგნოზები საუკეთესოდ აფასებს მოსალოდნელ შედეგებს და გაანალიზებული აქვს არაწრფივობები და ასიმეტრიები ჯგუფის განსხვავებულ პორტფელებში რათა დაადგინოს რომ არჩეული სცენარები ადეკვატურად ასახავს მოსალოდნელი სცენარების არეალს.

ჯგუფი რეგულარულად გადახედავს მის მეთოდოლოგიად და დაშვებებს რათა შეამციროს ნებისმიერი მნიშვნელოვანი განსხვავება შეფასებულ და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ასეთი ტესტი ხორციელდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ.

ასეთი ECL შეფასების მეთოდოლოგიის ტესტის შედეგები წარედგინება ჯგუფის ხელმძღვანელობას მოდელების და დაშვებების გაუმჯობესების შემდგომი ნაბიჯები განისაზღვრება ავტორიზებულ პირებს შორის განხილვების შემდეგ.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში 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 და მთლიანობაში ორივე ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

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

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	169,693	(4,073)	165,620	143,497	(4,335)	139,162
აშშ დოლარი	43,620	(605,599)	(561,979)	31,322	(427,779)	(396,457)
ევრო	590	(112,239)	(111,649)	38	(112,469)	(112,431)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	27	(190)	(163)	14	(64)	(50)
სულ	**213,930**	**(722,101)**	**(508,171)**	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

თანხები ნაჩვენებია რეალური ღირებულებით წარდგენილი წარმოებულებისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ ვალუტაში რომელშიც ჯგუფი შეთანხმებულია რომ იყიდის (დადებითი თანხა) ან გაყიდის (უარყოფითი თანხა) მეორე მხარესთან პოზიციების ურთიერთჩათვლამდე. წმინდა ჯამი წარმოადგენს სავალუტო წარმოებულების რეალურ ღირებულებას. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

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

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2023	**31 დეკემბერი 2022**
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(56,198)	(39,646)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	56,198	39,646
ევროს გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(11,165)	(11,243)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	11,165	11,243
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(16)	(5)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	16	5

განფენილობა გამოთვლილია მხოლოდ იმ ფულად ბალანსებზე, რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში. ჯგუფის სავალუტო რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

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. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

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:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	**1-დან 3 თვემდე**	**3-დან 12 თვემდე**	**12 თვიდან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
31 დეკემბერი 2023						
სულ ფინანსური აქტივები	49,804	-	164,166	-	-	**213,970**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,212)	(2,124)	(510,270)	(49,149)	(126,346)	**(722,101)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	**15,592**	**(2,124)**	**(346,104)**	**(49,149)**	**(126,346)**	**(508,131)**
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**

39 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. ლიკვიდურობის რისკი იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფი ინვესტიციას ახორციელებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელებში, რათა შეეძლოს სწრაფად და შეუფერხებლად უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულის და ფულის ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 17). ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ლიკვიდური პორტფელის ფულადი სახსრები, საბანკო დეპოზიტები შესაძლოა რეალიზდეს ფულად სახსრებში ერთი დღის განმავლობაში რათა უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, ფინანსური იჯარის მთლიანი ვალდებულებების (სამომავლო ფინანსური დარიცხვების გამოკლებამდე), მთლიანი სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ჩათვლით. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ფინანსური წარმოებულები შესულია სახელშეკრულებო თანხაში რომელიც გადაიხდება ან მიიღება, გარდა შემთხვევისა როდესაც ჯგუფი მოელის რომ დახურავს წარმოებულის პოზიციას გადახდის ვადამდე, რა შემთხვევაშიც წარმოებულები ჩათვლილია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით. ხანდაზმულობის ანალიზის მიზნებისთვის, ჩართული წარმოებულები არ განცალკევდება ჰიბრიდული (კომბინირებული) ფინანსური ინსტრუმენტებისგან.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჭვანებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სესხები (შენიშვნა 19)	822	3,876	265,555	82,272	169,452	521,977
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 11)	43	136	213	915	115	1,422
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 21)	34,002	-	268,940	-	-	302,942
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**34,867**	**4,012**	**534,708**	**83,187**	**169,567**	**826,341**
31 დეკემბერი 2022						
სესხები (შენიშვნა 19)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 11)	73	198	211	916	424	1,822
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 21)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**

40 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	397,622	211,887
საკუთარი კაპიტალი	234,488	291,423
სულ კაპიტალი	**632,110**	**503,310**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	169.6%	72.7%
წმინდა ვალის მთლიან კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	62.9%	42.1%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები	19	417,957	249,866
საიჯარო ვალდებულებები	11	1,202	1,521
მთლიანი ვალი		**419,159**	**251,387**
გამოკლებული: ფული და ფულის ეკვივალენტები (მათ შორის შეზღუდული ფული)	17	(21,537)	(39,500)
წმინდა ვალი		**397,622**	**211,887**

40 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

	ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან			გამოკლებული: სხვა ლიკვიდური ფინანსური აქტივები		
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	ქვეჯამი	სულ
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
ფულადი ნაკადები						
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	101,579	(1,043)	100,536	(27,149)	(27,149)	73,387
გადახდილი პროცენტი	(11,644)	(135)	(11,779)	(223)	(223)	(12,002)
არაფულადი მოძრაობა						
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	-	310
დარიცხული პროცენტი	15,707	135	15,842	-	-	15,842
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	180	180	-	-	180
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**
ფულადი ნაკადები						
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	148,527	(761)	147,766	17,072	17,072	164,838
გადახდილი პროცენტი	(11,499)	(108)	(11,607)	(521)	(521)	(12,128)
არაფულადი მოძრაობა						
დარიცხული პროცენტი	24,474	108	24,582	-	-	24,582
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	6,589	50	6,639	1,412	1,412	8,051
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	135	135	-	-	135
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	-	430
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა	-	(173)	(173)	-	-	(173)
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**417,957**	**1,202**	**419,159**	**(21,537)**	**(21,537)**	**397,622**

41 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის 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 შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

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

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			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	10,525	-	10,525	-	5,608	-	5,608
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	28,228	28,228	-	-	3,466	3,466
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	65	21,337	-	21,402	112	39,388	-	39,500
არაფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	-	-	6,635	2,971	-	-	-	-
სულ აქტივები	**65**	**31,862**	**188,503**	**216,766**	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	417,957	-	417,957	-	249,866	-	249,866
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	302,942	302,942	-	-	293,260	293,260
სულ ვალდებულებები	**-**	**417,957**	**302,942**	**720,899**	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**

42 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. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა მიიღო 76,840 აშშ დოლარის სესხი მფლობელისგან.

სესხები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა მიიღო:

- 16,685 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს მტკვარი ჰოლფინგისგან (სხვა დაკავშირებული მხარე)
- 13,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს კოსტავა 69-დან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო).
- 5,775 ათასი აშშ დოლარის სესხი ბიძინა ივანიშვილისგან, რომელიც დაფარულ იქნა 2024 წლის აგვისტოში.
- 2,400 აშშ დოლარის სესხი შპს ლაგუნა ვერედან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მხარე).
- 1,500 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს გალერია ჰოლდინგიდან (სხვა დაკავშირებული მხარე.)
- 7,800 ათასი ლარის სეხსი შპს ლაგუნა ვერედან (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტი)
- 3,400 ათასი ლარის სესხი ჰალიკ ბანკიდან, რომელიც სრულად არის გადახდილი ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის.

2024 წლის ნოემბერში ჯგუფმა სრულად დაფარა საბანკო სესხები საქართველოს ბანკიდან, თიბისი ბანკიდან და ჰალიკ ბანკიდან. აღნიშნული გადახდები დაფინანსდა შპს GCF Partners-ის (სხვა დაკავშირებული მხარის) მიერ 2024 წლის ნოემბერში 48,750 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

ეს სესხებიც შემდგომ დაფარეს საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ მოწოდებული ახალი სესხებით.

გაცემული სესხები. ჯგუფმა შპს „ოლდ სითი პანორამაზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 30 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

გარანტიები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის, ჯგუფის შვილობილი კომპანიები: შპს თბილისი სითი, შპს თაბორი და შპს ბლექ სი რიზორთსი, რომლებმაც უზრუნველყვეს ფინანსური გარანტიები დაკავშირებულ მხარეებთან და დააგირავეს მათი ქონება, კომპანია რომელიც დებს 100%-იან წილს საქართველოს ბანკთან, Cement Invest B.V-ის (სხვა დაკავშირებული მხარე) სესხზე, გათავისუფლდა ამ ვალდებულებებისგან და გირავნობა აღარ არის ძალაში.

გირავნობა და უზრუნველყოფა. მას შემდეგ რაც ბანკის სესხი დაფარულია, დაკავშირებული უზრუნველყოფა აღარ მოქმედებს.

სხვა მოვლენები. მცირე მეწილეებმა გაზარდეს შვილობილის კაპიტალი 3,000 ათასი აშშ დოლარით საიდანაც 2,890 ათასი აშშ დოლარი გადახდილ იქნა ფულადი სახით ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების თარიღისათვის.

2024 წლის ნოემბერში Frankston International S.A-ს მიმართ კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებული გადასახდელების ნაწილი, 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, განიხილება 8,360 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

2024 წელს საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა ჯგუფს ნაღდი ანგარიშსწორებით დაუბრუნა 18,395 ათასი ლარის დღგ-ს აქტივი.

2024 წლის 20 ოქტომბერს ჯგუფის ახალმა სასტუმრომ შპს ბოდბე მენეჯმენტმა დაიწყო მუშაობა, რომელიც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარისგების თარიღისთვის გარდამავალ ეტაპზეა.

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2023 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა....1
2 ჯგუფის განვითარების გეგმები 4
3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა 4
4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ....4
5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 4
6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 10
7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები....10
8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა....11
9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით 11

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია საქართველოს კანონის "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" მოთხოვნების შესაბამისად საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის ("საწარმო") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული, როგორც "ჯგუფი" ან "საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი") 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

საწარმო დაფუძნდა 2014 წლის 11 მარტს შპს ჯისიეფ პარტნიორები-ს (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) მიერ და ფუნქციონირებს საქართველოში.

საწარმო არის შეზღუდული პასუხისმგებლობების საზოგადოება და დაფუძნებული იქნა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო"-ს მიერ. საწარმოს საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405033734

2014 წლის 14 აპრილს, საწარმოს 100% წილი შეიძინა სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" უშუალო და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა Frankston International S.A. Panama" JSC და კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილი. 2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში" მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს". 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს" მიერ და საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

ჯგუფის ძირითადი სამეურნეო საქმიანობა არის უძრავი ქონების მშენებლობა-განვითარება და მართვა ტურიზმის სექტორში, სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევა, სასტუმროების ოპერაციების მართვა და სამშენებლო მომსახურების გაწევა.

ჯგუფის შვილობილი საწარმოები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მოცემული ქვემოთ:

		ჯგუფის მიერ ფლობილი წილი, %	
საწარმოს დასახელება	**საოპერაციო სეგმენტი**	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
შპს „თბილისი სითი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია"	სასტუმროების კლასტერული მართვა	80%	80%
შპს „სი საიდი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი"	სამშენებლო მომსახურება	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი"	სასტუმროს ოპერაციები	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	70%	70%
შპს „ცისარტყელა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	60%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	91%	70%

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

2016 წლის 20 მაისს, შემდეგმა შვილობილმა საწარმოებმა: შპს ბლექ სი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს სოლოლაკი რაიზი სალიცენზიო ხელშეკრულება Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებით.

2017 წლის 3 აგვისტოს, შვილობილმა საწარმომ, შპს ბლექ სი რიზორთს-მა საცდელ რეჟიმში დაიწყო 220 ოთახიანი მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროს პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილის ოპერირება. საწარმომ ოპერირება დაიწყო Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სალიცენზიო ხელშეკრულების საფუძველზე, სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით. მარიოტთან სალიცენზიო ხელშეკრულების მიხედვით, სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყების თარიღი იყო 2018 წლის 1 აპრილი. 2019 წლის 1 აპრილს შპს ბლექ სი რიზორთს-მა მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას, შპს პარაგრაფ შეკვეთილს, რომელმაც განაგრძო სასტუმროს ოპერირება.

"პარაგრაფი რიზორთი და სპა შეკვეთილი“ არის სასტუმროს ბრენდის სახელი, რომელიც მდებარეობს შეკვეთილში (სოფელი შეკვეთილი, გურიის რეგიონი), ტურისტებისთვის მიმზიდველი და სწრაფად მზარდი ადგილი შავ ზღვაზე, მაგნიტური ქვიშის სანაპიროსა და ფიჭვის ტყეებს შორის.

5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს აქვს შესანიშნავი ხედები შავი ზღვის სანაპიროზე, 400 მ^2 აკვარიუმი ზღვის იშვიათი ბინადრებით, 115 მეტრის სიგრძის ზღვაში შეჭრილი აუზი ზღვის გაფილტრული წლით, შიდა საცურაო აუზები, ზამთრის დახურული ბაღი ეგზოტიკური მცენარეებით, კაფეები, ბარები, 7 თემატური რესტორანი, სპა და მაგნიტური ქვიშების საპროცედურო, ასევე აქვს საბავშვო კლუბი, გიგანტური ტოპოგანი, ჩოგბურთის მოედანი, სპორტული მოედნები და კინო-თეატრი. სასტუმრო აერთიანებს საინტერესო თანამედროვე დიზაინს, უნიკალურ და ექსტრავაგანტულ თვისებებს და უმაღლესი სტანდარდების შესაბამის მომსახურებას.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა 1 წლით, რამაც გამოიწვია მოდიფიკაცია. დამატებით, კომპანიის მიერ იჯარით აღებული ქონებისთვის შეძენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს, ლაქშარი ქოლექშენის, პარაგრაფ თავისუფლების მოედნის ოპერირება, რომელიც წარმოადგენს 151 ნომრიან სასტუმროს 69 ლუქსით და უდიდესი ლუქს სპა სალონით. სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას. სასტუმროს ოპერატორმა კომპანიამ სასტუმროს ოპერირების მიზნით შპს თბილისი სითისთან (მშობელი) იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი მიმდინარე პროექტები:

- შპს სოლოლაკი რაიზი - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection არის შერეული ფუნქციის შენობა, რომელიც გადმოყურებს თბილისს, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრიდან 5 წუთის სავალ გზაზე. პროექტი წარმოდგენილი იქნება როგორც 190 ნომრიანი სასტუმრო, რომელიც ოპერირებას განახორციელებს როგროც Marriott International’s Autograph Collection-ის ნაწილი. შენობაში იქნება რამდენიმე რესტორანი და უდიდესი საკონფერენციო სივრცე თბილისში. დასასვენებელ სივრცეებში განთავსდება სპა, ფიტნეს ცენტრი და დიდი გარე აუზი, რომელიც გადაჰყურებს ქალაქს. შენობა ასევე მოიცავს მაღალი კლასის 150 აპარტამენტს, საოცარი ხედებით ქალაქზე, და საოფისე და საცალო ფართებს. პროექტი საბაგირო გზით დაუკავშირდება ორ სხვა პროექტს: თაბორის მთაზე - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection და თავისუფლების მოედანზე - Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

- შპს ბლექ სი რივიერა – Paragraph Resort Ganmukhuri. პარაგრაფ განმუხური არის 160 ნომრიანი სასტუმრო განთავსებული შავი ზღვის სანაპიროზე ახლოს ანაკლიასთან, რომელიც ცნობილია ელექტრონული მუსიკის ფესტივალით, რომელიც იმართება ყოველ ზაფხულს. (სამეგრელო - ზემო სვანეთის რეგიონი, სოფელი განმუხური). სასტუმროს მოიცავს შიდა და გარე აუზებს, სპა და ფიტნეს ცენტრს, სპორტულ სივრცეებს და საბავშვო კლუბს.

- შპს თაბორი რიზორთსი - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection არის მულტიფუნქციური სარეკრეაციო კომპლექსი თბილისში, რომელიც მდებარეობს თბილისის ბოტანიკური ბაღის მომიჯნავედ. კურორტი გააერთიანებს მაღალი კლასის 170 ნომერს, 9 ფოსოიან გოლფის მოედანს, კლუბის შენობას, სხვადასხვა სპორტულ ნაგებობებს, რესტორნებს და კაფეებს. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება Paragraph Convention Center და Paragraph Luxury Collection სასტუმროებს, რაც დამსვენებლებს შესაძლებლობას მისცემს 10 წუთში ქალაქის ცენტრიდან ესტუმრონ კურორტს ეკო ტრანსპორტის გამოყენებით.

- შპს ბიზნეს დეველოპმენტი - გამაჯანსაღებელი და სპა კურორტი მწვანე კონცხზე არის მაღალი კლასის სპა კურორტის დეველოპერული პროექტი, რომელიც მდებარეობს აჭარის რეგიონში. კურორტი განთავსებულია მწვანე კონცხზე, ბათუმის უნიკალური ბოტანიკური ბაღის გვერდით და გადაჰყურებს შავ ზღვას და ბათუმს. მაღალი კლასის სასტუმრო, რომლის მართვასაც განახორციელებს საერთაშორისო ბრენდი, გააერთიანებს 120 ნომერს, გამაჯანსაღებელ სპა და ფიტნეს ცენტრს, რესტორნებს და სპორტულ ნაგებობებს. პროექტი ასევე მოიცავს აპარტამენტებს სრული მომსახურებით, განცალკევებულ გარე საცურაო აუზს, რესტორნებს და მისთვის განკუთვნილ საპარკინგე სივრცეს.

- შპს სასტუმროს სიღნაღში - ოთხ ვარსკვლავიანი სასტუმროს მდებარეობს სიღნაღთან ახლოს, 360° პანორამული ხედებით ქალაქზე და ალაზნის ველზე. პროექტი გააერთიანებს 130 ნომრიან სასტუმროს ადგილზე არსებული სხვადასხვა ნაგებობებით, როგორებიცაა სპა და ფიტნეს ცენტრები, შიდა და გარე საცურაო აუზები, ღვინის ბარი, ღვინის მარანი, მაღალი კლასის რესტორანი, დიდი საბანკეტო დარბაზი და ლაუნჯი სახურავზე, რომელთაც აქვს ხედები კახეთის რეგიონზე. ოპერაციების დაწყება დაგეგმილია 2024 წელს.

- შპს ცისარტყელა– Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani – სასტუმრო მდებარეობს ისტორიულ კურორტზე აბასთუმანში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, რომელიც ცნობილია სამკურნალო კლიმატით, და პოპულარული იყო გამაჯანსაღებელი და სამკურნალო პროცედურებით მე-19 და 20-ე საუკუნეებში. პროექტი გააერთიანებს 140 ნომრიან სასტუმროს, საოცარი ხედებით წიწვოვან ტყეზე. ნაგებობები მოიცავს სპას, საცურაო აუზს, რესტორანს, საკონფერენციო დარბაზს და ტერასას სახურავზე, 360° პანორამული არეალით.

2023 და 2022 ფინანსური წლების განმავლობაში, შპს სასტუმროების მართვის კომპანია საკონსულტაციო მომსახურებებს უწევდა ჯგუფის რამდენიმე შვილობილ საწარმოს და სასტუმროს კლასტერული მართვის მომსახურებას უწევდა შპს პარაგრაფ შეკვეთილს და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის.

2023 წლის განმავლობაში ჯგუფის შვილობილი საწარმო შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი სამშენებლო მომსახურებას უწევდა როგორც ჯგუფში შემავალ კომპანიებს, ასევე გარე მხარეებს.

თანამშრომლებთან ურთიერთობა. ჯგუფს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან. ჯგუფს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად ფოკუსირებული იქნება ახალი მიწის ნაკვეთების შეძენაზე და მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროების დეველოპმენტზე საქართველოს მასშტაბით, სასტუმროს ოპერირებაზე, სასტუმროს კლასტერულ მართვაზე და სამშენებლო მომსახურებაზე, ასევე ამონაგებების გაზრდაზე და საოპერაციო მონაცემების გაუმჯობესებაზე.

ჯგუფის გეგმა უძრავი ქონების განვითარების და მართვის სეგმენტში არის რომ დაასრულოს მიმდინარე პროექტები დროულად და დამტკიცებული ბიუჯეტის ფარგლებში. ასევე, ჯგუფს აქვს სურვილი დაამატოს ახალი შენობები არსებულ პორტფელს და გაზარდოს საწოლების/ნომრების რაოდენობა.

სასტუმროების საოპერაციო სეგმენტში ჯგუფი გეგმავს, რომ აიღოს ახალი სასტუმროები მართვაში და გააუმჯობესოს არსებული სასტუმროების საოპერაციო შედეგები.

ჯგუფი გეგმავს გაზარდოს და დივერსიფიცირება გაუკეთოს სასტუმროების პორტფელს, რომელიც შედის სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევის სეგმენტში, მაღალი ხარისხის მომსახურების გაწევით.

სამშენებლო მომსახურების სეგმენტში ჯგუფის მთავარი მიზანი არის გაზარდოს შიდა და გარე მხარეებისთვის გაწეული მომსახურების მოცულობა და ხარისხი.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა

2023 და 2022 წლებში ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

აბრევიატურები:

1	სასტუმროს საოპერაციო პერიოდი	- 2017 წლის 3 აგვისტოდან 2018 წლის 1 აპრილის ჩათვლით სასტუმრო ოპერირებდა საცდელ რეჟიმში. 2019 წლის 1 აპრილიდან ბლექ სი რიზორთსმა შეწყვიტა სასტუმროს ოპერირება და მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას - შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“.
2	GEL	- ლარი, საქართველოს ეროვნული ვალუტა
2	US$	- აშშ დოლარი
4	EUR	- ევრო
5	CapEx	- კაპიტალური დანახარჯები, რომელიც წარმოადგენს გრძელვადიანი აქტივების შეძენისთვის გადახდილ ფულად სახსრებს, ფინანსური ინსტრუმენტების გარდა.
6	FCF	- საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადებს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები
7	ROAA	- უკუგება საშუალო სულ აქტივებზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ აქტივებზე
8	ROAE	- უკუგება საშუალო სულ კაპიტალზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ კაპიტალზე
9	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე, საპროცენტო შემოსავლებამდე და ხარჯებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე
10	დაზუსტებული EBITDA	- EBITDA-ს გამოკლებული არაგანმეორებადი/ერთჯერადი შემოსავლები და ხარჯები
11	საოპერაციო ხარჯები	- განმეორებადი ხარჯების ჯამი (ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვის და მიწოდების ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები)
12	OR	- დატვირთულობის კოეფიციენტი
13	ADR	- ოთახის საშუალო დღიური განაკვეთი
14	RevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
15	TRevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
16	FTEs	- დასაქმებულთა რაოდენობა
17	სებ	- საქართველოს ეროვნული ბანკი
18	NMF	- არ არის მნიშვნელოვანი ციფრი, რომ ნაჩვენები იყოს

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, მისი ფინანსური შედეგები და ფულადი ნაკადები ფინანსურ კოეფიციენტებთან და საოპერაციო მონაცემებთან ერთად.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (პერიოდის ბოლოს ნაშთები):

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები, *მათ შორის*:	1,026,496	897,668	14.4%
ძირითადი საშუალებები	706,807	614,282	15.1%
აქტივების გამოყენების უფლებები	1,009	1,359	(25.8%)
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	78,733	89,691	(12.2%)
საოპერაციო საგადასახადო აქტივები	-	2,255	(100%)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	153,640	126,297	21.6%
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	30,212	6,604	357.5%
ფული და ფულის ეკვივალენტები	21,337	39,300	(45.7%)
ყველა სხვა აქტივი	34,758	17,880	94.4%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის*:	234,488	291,423	(19.5%)
საწესდებო კაპიტალი	557,467	557,467	0%
დაგროვილი ზარალი	(340,054)	(293,249)	16%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	217,413	264,218	(17.7%)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე მიკუთვნებული კაპიტალი	17,075	27,205	(37.2%)
სულ ვალდებულებები, *მათ შორის*:	792,008	606,245	30.6%
ნასესხები სახსრები	417,957	249,866	67.3%
საიჯარო ვალდებულებები	1,202	1,521	(21%)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	363,266	353,610	2.7%
ყველა სხვა ვალდებულება	9,583	1,248	667.9%

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მთლიანმა აქტივებმა შეადგინა 1,026,496 ათასი ლარი, რამაც შეადგინა 14.4%-იანი წლიური ზრდა. ამ მნიშვნელოვანი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის დამატებები ძირითად საშუალებებში, რომელმაც შეადგინა 148,833 ათასი ლარი, საიდანაც 11,351 ათასი ლარი დაემატა ნასესხებ სახსრებზე ხარჯის კაპიტალიზაციის შედეგად. 2023 წელს ძირითადი საშუალებების ნაწილი კლასიფიცირდა ფინანსური იჯარის მოთხოვნებად რადგან 2022 წელს ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებაში შევიდა სხვა დაკავშირებულ მხარესთან, რომლსაც გარკვეული დამატებები ქონდა 2023 წელს.

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსი 12.2%-ით შემცირდა, მიუხედავად ზრდისა ცალკეულ პროექტებზე (როგორიცაა შპს თაბორი რიზორთსი, შპს სასტუმრო სიღნაღში და შპს ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი) გამომდინარე მშენებლობის აქტიური ეტაპიდან, კლება გამოწვეულია სასტუმრო შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნიდან, რამაც შესაბამისი გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა გამოიწვია დაკავშირებული საქონლის და მომსახურების მიღების საპირისპიროდ. დამატებით, შპს ბლექ სი რიზორთსმა მიიღო ბაობაბის ხეები, და მათთან დაკავშირებული ავანსების აღიარებაც შეწყდა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაიზარდა 357.5%-ით. ეს მნიშვნელოვანი ცვლილება გამოწვეულია ბლექ სი რიზორთსიდან ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან წარმოშობილი მოთხოვნიდან (კერძოდ, ბაობაბის ხეები) რაც განხორციელდა 2023 წელს და გადაუხდელი იყო 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ჯგუფის სესხები გაიზარდა 168,091 ათასი ლარით (წლიური 67.3%-იანი ზრდა) რადგან ძირითადად მშობელი კომპანიდან, საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუდან“ და სხვა დაკავშირებული მხარიდან. სესხები ფინანსური ინსტიტუტებიდან (სს საქართველოს ბანკი, თიბისი ბანკი და ხალიკ ბანკი) არ არის სრულად დაფარული მაგრამ განხორციელებულია გრაფიკით გათვალისწინებული ძირი თანხის გადახდები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (საშუალო ნაშთები):

(საშუალო ნაშთები)	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები	962,083	869,905	10.6%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის*:	262,956	284,922	(7.7%)
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	240,816	256,541	(6.1%)
სულ ვალდებულებები	699,127	584,983	19.5%

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ კონსოლიდირებული ამონაგები	56,559	53,579	5.6%
კონსოლიდირებული საერთო მოგება	22,561	25,186	(10.4%)
კონსოლიდირებული EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები	(73,687)	(63,393)	16.2%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალი	(28,141)	(67,200)	(58.1%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო (ზარალი)/მოგება	(28,141)	21,566	(231%)
წლის ზარალი, *განეკუთვნება*:	(46,619)	(38,592)	20.8%
მშობელი საწარმოს მფლობელს	(45,547)	(35,083)	29.8%
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს	(1,072)	(3,509)	(69.4%)

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(34,464)	(6,436)	435.5%
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(133,712)	(119,135)	12.2%
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	151,625	152,943	(0.9%)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასასრულს	21,537	39,500	(45.5%)
კონსოლიდირებული CapEx	(129,666)	(115,922)	11.9%
კონსოლიდირებული FCF	(164,130)	(122,358)	34.1%

კონსოლიდირებული ფინანსური კოეფიციენტების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ROAA:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(4.7%)	(4.0%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(4.8%)	(4.4%)	
ROAE:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(17.3%)	(12.3%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(17.7%)	(13.5%)	
კონსოლიდირებული საერთო მოგების მარჟა	39.9%	47.0%	
კონსოლიდირებული EBITDA მარჟა	(40.8%)	(110.5%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA მარჟა	(40.8%)	(110.5%)	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალის მარჟა	(49.8%)	(125.4%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	(49.8%)	40.3%	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების ხვედრითი წილი (%) ამონაგებთან	(130.3%)	(118.3%)	
კონსოლიდირებული წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა:			
წლის (ზარალი)/მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან რომელიც განეკუთვნება მშობელი საწარმოს მფლობელს	(80.5%)	(65.5%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(82.4%)	(72.0%)	
CapEx-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(229.3%)	(216.4%)	
FCF-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(290.2%)	(228.2%)	
OR	54.4%	59.0%	
ADR	436	457	(4.6%)
RevPAR	237	270	(12.2%)
TRevPAR	640	667	(4%)

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული შერჩეული საოპერაციო მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ვალუტის გაცვლითი კურსები - ('სებ'):			
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.6894	2.7020	(0.5%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.9753	2.8844	3.2%
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.6279	2.9156	(9.9%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.8416	3.0792	(7.7%)
კონსოლიდირებული FTE, პერიოდის ბოლო	1,068	596	79.2%
კონსოლიდირებული FTE, საშუალო	805	607	32.6%
კონსოლიდირებული ამონაგები საშუალო FTE-ზე	70	88	(20.5%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები საშუალო FTE-ზე	(92)	(104)	(11.5%)
კონსოლიდირებული დასაქმებულთა ანაზღაურების ხარჯი საშუალო FTE-ს რაოდენობაზე	(34)	(30)	13.30%
# ოთახების რაოდენობა, წმინდა პერიოდის განმავლობაში	88,440	80,300	10.1%
დაკავებული და ანაზღაურებული ოთახების რაოდენობა პერიოდის განმავლობაში	48,095	47,353	1.6%
მიწის ნაკვეთები ($მ^2$), პერიოდის ბოლოს	771,523	779,748	(1.1%)

ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ ამონაგები იყო შემდეგი:

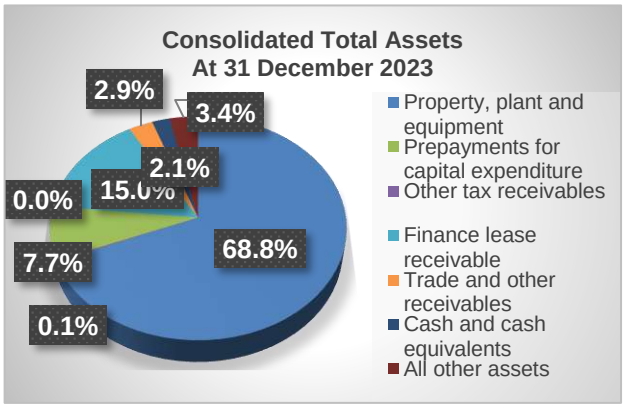
	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	20,993	21,643	(3%)
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	12,370	11,491	7.6%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	2,491	1,950	27.7%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	2,104	2,165	(2.8%)
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	467	445	5%
სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურების გაწევიდან	***38,425***	***37,694***	***1.9%***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	681	658	3.5%
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	773	530	45.8%
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	***39,879***	***38,882***	***2.6%***
ფინანსური შემოსავალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნებზე	16,680	14,697	13.5%
ამონაგები ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან	***16,680***	***14,697***	***13.5%***
სულ ამონაგები	**56,559**	**53,579**	**5.6%**

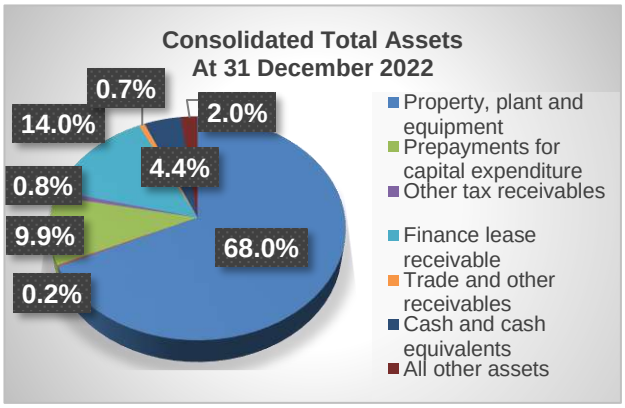
ჯგუფის შვილობილი - შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი, წარმოადგენდა ერთადერთ საწარმო რომელიც აგენერირებდა ამონაგებს სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან. საწარმომ ოპერაციები დაიწყო 2017 წლის მეოთხე კვარტალში. კონსოლიდირებულმა ამონაგებმა 2023 წელს შეადგინა 681 ათასი ლარი, წლიური 3.5%-ით ზრდა.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან ამონაგებმა 2023 წელს შეადგინა 16,680 ათასი ლარი და 14,697 ათასი ლარი 2022 წელს, წლიური 13.5%-ით ზრდა.

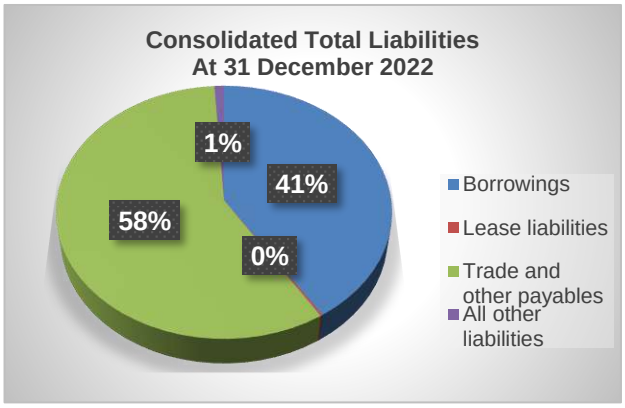
5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული სულ აქტივების შედგენილობა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

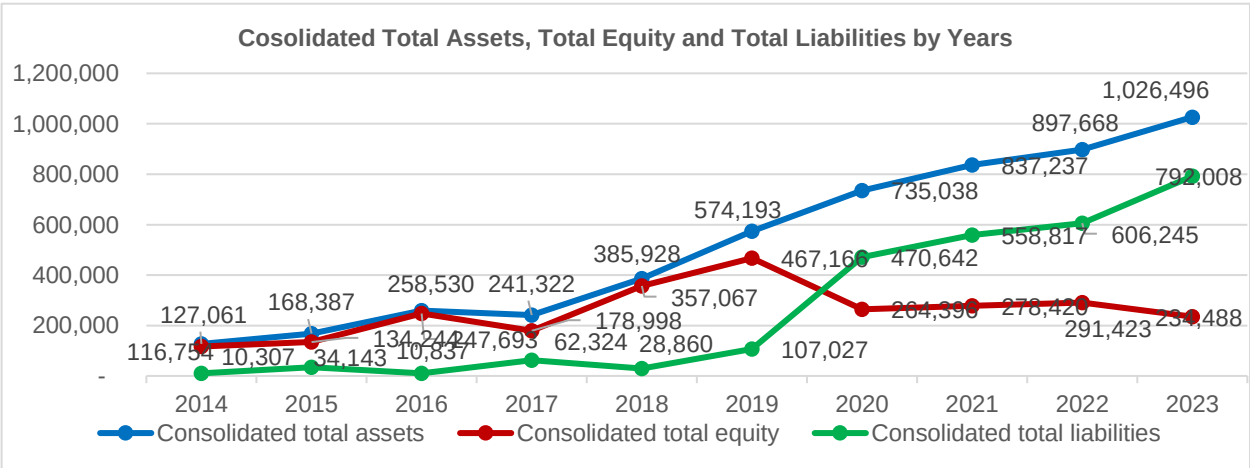




კონსოლიდირებული სულ ვალდებულებების შედგენილობა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

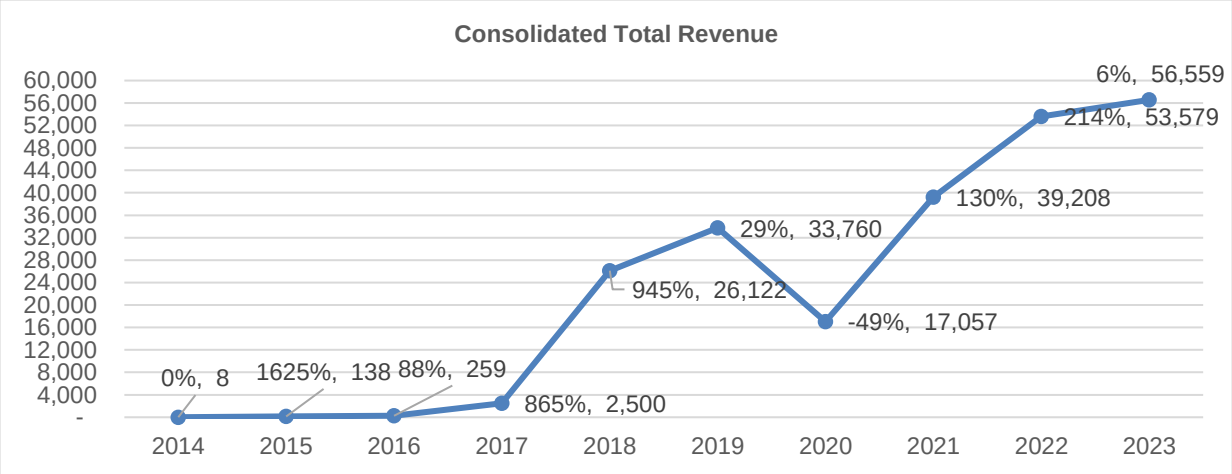


ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ აქტივები, სულ კაპიტალი და სულ ვალდებულებები 2014 დან 2023 წლების მიხედვის იყო შემდეგი:

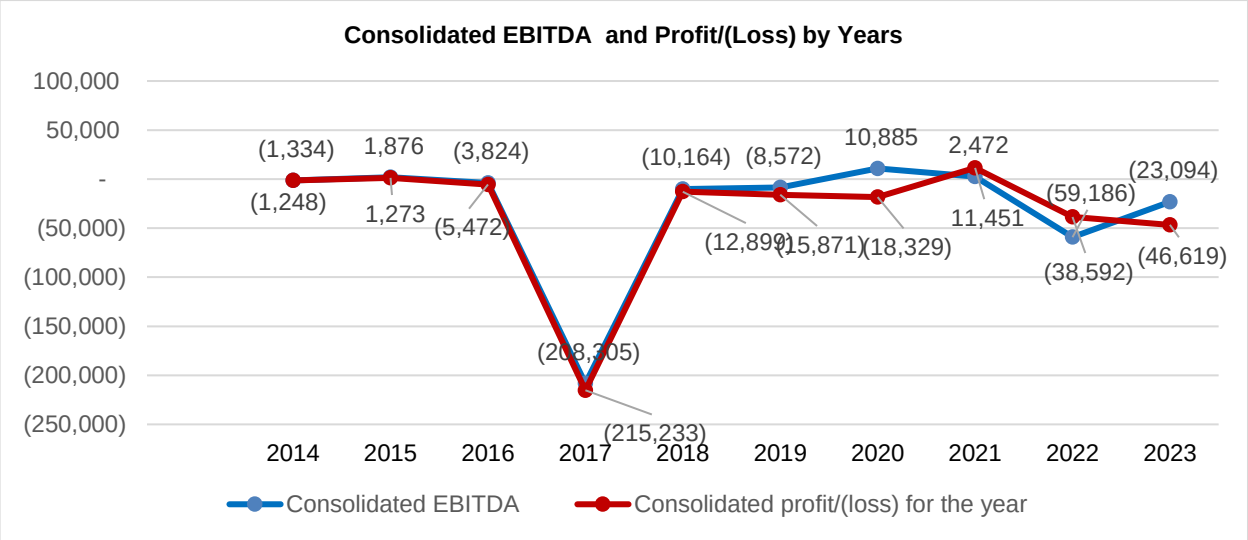


5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის სულ კონსოლიდირებული ამონაგები 2014 - 2023 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:

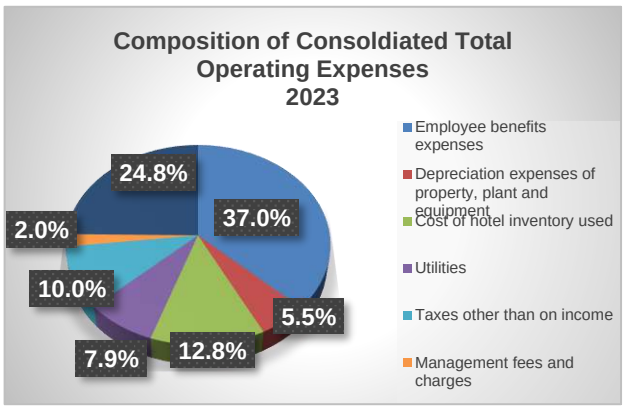


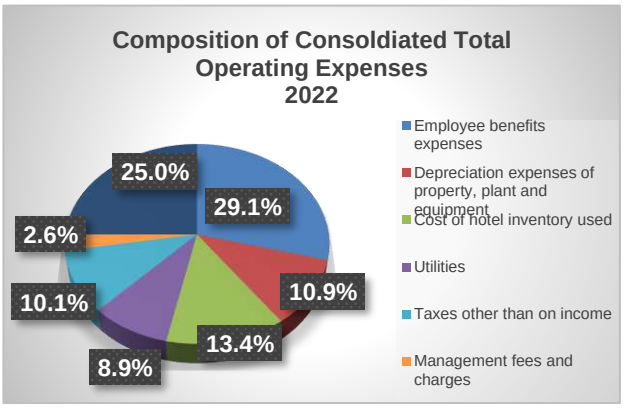
ჯგუფის კონსოლიდირებული EBITDA და მოგება/(ზარალი) 2014 - 2023 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:



5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების კომპოზიცია 2023 და 2022 წლებში იყო შემდეგი:





მთლიანად საოპერაციო ხარჯები გაიზარდა 10,294 ათასი ლარით (წლიური 16.2% ზრდა) და 2023 წელს შეადგინა 73,687 ათასი ლარი. ხარჯების ზრდის ძირითადი მიზეზია მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის გაზრდილი ფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები. ეს ზრდა ახალი სასტუმროს, შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნას უკავშირდება.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2023 წლის აგვისტოში მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება. ეს კორექტირება ეფუძნება მეწილეების ფაქტიურ შენატანებს ამ ცვლილების თარიღამდე.

2023 წლის სექტემბერში, შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს დემასისგან შეიძინა კომპანიის წილის 34.61% და გახდა მისი 100%-ით მფლობელი.

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია და საქმიანობის კარგი ფინანსური შედეგები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან. ეს დაამტკიცა Marriott International-ის მიერ აღიარებამ და შესაბამისად მინიჭებულმა ჯილდომ, მომხმარებელთა კმაყოფილებასთან დაკავშირებით, სადაც 2018 წელს აღიარებული იქნა როგორც #1, Marriott's ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმის: "intend to recommend"-ის მიხედვით, არა მხოლოდ Autograph Collection სასტუმროებს შორის, არამედ მთლიანად ევროპის მასშტაბით არსებულ ფრანჩაიზის სასტუმროების პორტფელში;

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები (გაგრძელება)

- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს საერთაშორისო სასტუმროების ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანჩიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2023 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 1,506 ათასი ლარი. (2022 წელს: 1,098 ათასი ლარი). ფრანშიზის მოსაკრებლის ზრდა დაკავშირებულია ახალი სასტუმროს შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნასთან რომელიც ოპერირებს Marriott-ის ფრანშიზით.
- 2017 წელს, ჯგუფმა წილის მართვის და მენეჯმენტ მომსახურების ხელშეკრულებები გააფორმა საქართველოს თანაინვესტირების ფონდთან, რომელიც წარმოადგენს ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. მენეჯმენტ მომსახურების საზღაურმა 2023 წელს შეადგინა 1,506 ათასი ლარი (2022: 1,666 ათასი ლარი).

8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს ჯგუფს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნები ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დანერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. ჯგუფი დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2024 წლის 24 დეკემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი
დირექტორი

დავით ლიპარტია

ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი)

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

31 დეკემბერი **2023**

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი 7
4 მნიშვნელოვანი საბუღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საბუღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 11
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 12
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 14
8 ძირითადი სამუალებები 18
9 საინვესტიციო ქონება 22
10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 23
11 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 25
12 არამატერიალური აქტივები 26
13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები 27
14 მარაგები 29
15 გაცემული სესხები 29
16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 30
17 ფული და ფულის ეკვივალენტები 31
18 საწესდებო კაპიტალი 31
19 სესხები 32
20 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები/ მოთხოვნები 33
21 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 33
22 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 34
23 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 35
24 ამონაგების თვითღირებულება 36
25 გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები 36
26 ადმინისტრაციული ხარჯები 36
27 ხარჯების ჩაშლა შინაარსის მიხედვით 37
28 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 37
29 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები 38
30 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა 38
31 პროფესიული მომსახურებები 38
32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა 38
33 სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა 40
34 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები 40
35 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები 41
36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები 41
37 ძირითადი შვილობილები 46
38 არამაკონტროლებელი წილი 47
39 ფინანსური რისკის მართვა 50
40 კაპიტალის მართვა 60
41 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 62
42 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 63
43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 63

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, გარდა ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში აღწერილი საკითხის შესაძლო ეფექტებისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება („ფინანსური ანგარიშგება“) ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ („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 გამჟღავნების მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

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 მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებს 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 საბჭოს პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

pwc

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული წაწილების 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.

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. როგორც განმარტებულია ქვემოთ, ჩვენი პირობითი მოსაზრების საფუძვლის სექციაში, ჩვენ ვასკვნით რომ სხვა ინფორმაცია შესაძლოა არსებითად მცდარი იყოს იგივე მიზეზით იმ მუხლებთან მიმართებით, რომლებიც მოხსენიებულია პირობითი დასკვნის საფუძვლის სექციაში.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას; და
- მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსური 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 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.

pwc

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, 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 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 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 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 ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, 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)

წინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913

24 დეკემბერი 2024
თბილისი, საქართველო

შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	706,807	614,282
საინვესტიციო ქონება	9	2,971	-
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	126,297
აქტივების გამოყენების უფლებები	11	1,009	1,359
არამატერიალური აქტივები	12	1,483	700
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	13	78,733	89,691
შეზღუდული ფული	17	200	200
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**791,203**	**832,529**
მიმდინარე აქტივები			
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	153,640	-
მარაგები	14	18,717	10,508
სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	20	-	2,255
გაცემული სესხები	15	10,525	5,608
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	30,212	6,604
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	21,337	39,300
სხვა აქტივები		862	864
სულ მიმდინარე აქტივები		**235,293**	**65,139**
სულ აქტივები		**1,026,496**	**897,668**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	18	557,467	557,467
აკუმულირებული ზარალი		(340,054)	(293,249)
მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი საკუთარი კაპიტალი		**217,413**	**264,218**
არამაკონტროლებელი წილი	38	**17,075**	**27,205**
სულ საკუთარი კაპიტალი		**234,488**	**291,423**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	19	174,572	115,173
საიჯარო ვალდებულებები	11	881	1,123
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**175,453**	**116,296**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	19	243,385	134,693
საიჯარო ვალდებულებები	11	321	398
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	20	8,293	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	21	363,266	353,610
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	22	1,290	1,248
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**616,555**	**489,949**
სულ ვალდებულებები		**792,008**	**606,245**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**1,026,496**	**897,668**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 24 დეკემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

5-52 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	23	39,879	38,882
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	16,680	14,697
სულ ამონაგები		**56,559**	**53,579**
ამონაგების თვითღირებულება	24	(33,998)	(28,393)
საერთო მოგება		**22,561**	**25,186**
საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული შემოსავალი	9	783	-
სხვა შემოსავალი		418	396
გაყიდვების და რეკლამის დანახარჯები	25	(2,145)	(672)
ადმინისტრაციული ხარჯები	26	(37,544)	(34,328)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა	32	-	(3,337)
გაუფასურების ზარალი	8	-	(64,878)
სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა	33	(12,214)	10,433
საოპერაციო ზარალი		**(28,141)**	**(67,200)**
ფინანსური შემოსავალი	34	1,392	33,529
ფინანსური დანახარჯები	34	(19,870)	(4,921)
ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		**(18,478)**	**28,608**
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(46,619)**	**(38,592)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**
სულ სრული ზარალი მისაკუთვნებელი:			
- მშობელი კომპანიის მფლობელზე		(45,547)	(35,083)
- არამაკონტროლებელ წილზე	38	(1,072)	(3,509)
სულ წლის სრული ზარალი		**(46,619)**	**(38,592)**

	შენიშვნა	მშობელი კომპანიის მფლობელზე მისაკუთვნებელი			არამაკონტროლებელი წილი	სულ საკუთარი კაპიტალი
		საწესდებოკაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ		
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**507,029**	**(258,166)**	**248,863**	**29,557**	**278,420**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	18	50,438	-	50,438	(784)	49,654
გადაუხდელი კაპიტალი	18	-	-	-	1,941	1,941
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**50,438**	**-**	**50,438**	**1,157**	**51,595**
სრული ზარალი:						
2022 წლის ზარალი		-	(35,083)	(35,083)	(3,509)	(38,592)
სულ 2022 წლის სრული ზარალი		**-**	**(35,083)**	**(35,083)**	**(3,509)**	**(38,592)**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(293,249)**	**264,218**	**27,205**	**291,423**
ოპერაციები მფლობელებთან მათი უფლებამოსილების ფარგლებში:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	18	-	-	-	4,717	4,717
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		-	-	-	(18,360)	(18,360)
გადაუხდელი კაპიტალი	18	-	-	-	4,534	4,534
სხვა მოძრაობა		-	(1,258)	(1,258)	51	(1,207)
სულ ოპერაციები მფლობელებთან		**-**	**(1,258)**	**(1,258)**	**(9,058)**	**(10,316)**
სრული ზარალი:						
2023 წლის ზარალი		-	(45,547)	(45,547)	(1,072)	(46,619)
სულ 2023 წლის სრული ზარალი		**-**	**(45,547)**	**(45,547)**	**(1,072)**	**(46,619)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**557,467**	**(340,054)**	**217,413**	**17,075**	**234,488**

	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		48,079	61,837
მომწოდებლებისთვის გადახდები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(54,982)	(43,663)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდები (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით)		(27,198)	(19,506)
შემოსავლების სამსახურიდან საგადასახადო აქტივების დაბრუნება		26,495	19,223
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა		(16,067)	(14,117)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლების მიღებები		332	1,426
ოპერაციებში (გამოყენებული)/მიღებული ფულადი სახსრები		**(23,341)**	**5,200**
მიღებული პროცენტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტები		541	224
გადახდილი პროცენტი სესხებზე		(11,499)	(11,644)
გადახდები სესხებზე სხვა ფინანსური ხარჯებისთვის		(57)	(81)
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე		(108)	(135)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(34,464)**	**(6,436)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(111,504)	(116,827)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(22,846)	(36,018)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		4,969	116
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		(857)	(198)
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხი	15	(4,046)	(3,213)
შემოსულობები შვილობილის გასვლიდან გასული ფულადი სახსრების გამოკლებით	37	-	37,005
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(133,712)**	**(119,135)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან, მშობელი კომპანია	18	-	50,438
შემოსულობა საწესდებო კაპიტალის ზრდიდან, არამაკონტროლებელი მხარე	18	3,802	1,888
შემოსულობები სესხებიდან		162,006	180,113
სესხების დაფარვა		(13,422)	(78,453)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის დაფარვა		(761)	(1,043)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**151,625**	**152,943**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(1,412)	(3,954)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში		**(17,963)**	**23,418**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	17	39,500	16,082
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	17	**21,537**	**39,500**

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის“ („კომპანია“ ან „GTDF“) და მისი შვილობილებისთვის (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი“ ან „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფი“ ან „GTDF ჯგუფი“).

კომპანია დაარსა 2014 წლის 11 მარტს შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორების“ მიერ (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405033734.

2014 წლის 14 აპრილს, კომპანიის 100% წილი შეიძინა „Frankston International S.A. Panama“ JSC-მ.

2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში“ მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“. 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ და საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობაა უძრავი ქონების მშენებლობა მასპინძლობის სექტორში, სასტუმროს ოპერაციების მართვა, ქონების მართვის და მშენებლობის მომსახურებები. ჯგუფი მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროების მშენებლობის და ოპერირების პროცესშია საქართველოში. ამ მიზნით, ჯგუფს შეძენილი აქვს არაერთი უძრავი ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები) თბილისსა და შავი ზღვის სანაპიროზე სოფელ შეკვეთილში (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ ჩაქვში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტი), სოფელ განმუხურში (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი), სიღნაღში (კახეთის რეგიონი) და დაბა აბასთუმანში (ადიგენის მუნიციპალიტეტი).

2017 წლის 3 აგვისტოს, შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ სოფელ შეკვეთილში დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმრო „პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილი, ავტოგრაფ ქოლექშენის“, 220 ნომრიანი სასტუმროს ტესტ რეჟიმში ოპერირება. კომპანიამ სასტუმროს ოპერირება დაიწყო „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან სალიცენზიო შეთანხმებით, Marriott-ის საერთაშორისო სისტემის და ლიცენზირებული ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური გამოყენების უფლებით, 2018 წლის 1 აპრილიდან.

2018 წლის 20 დეკემბერს, შვილობილმა შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ სალიცენზიო ხელშეკრულება გააფორმა „Global Hospitality Licensing“ S.A.R.L. (Marriott International)-თან. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „პარაგრაფ შეკვეთილმა“ დაიწყო სასტუმროს ოპერირება 2019 წლის 1 აპრილიდან. გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში, 2018 წლის 20 დეკემბრიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე, შპს „ბლექ სი რიზორთსი“ აგრძელებდა სასტუმროს ოპერირებას. 2019 წლის 1 აპრილს შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ სასტუმროს შენობისა და მიწის ნაკვეთის გადასაცემად შპს „პარაგრაფ შეკვეთილთან“ გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება, სასტუმროს საქმიანობის მიზნით.

2022 წლის იანვარში, შპს „თაბორი რიზორთსიმ“ ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ შენობის ნაწილის, მიწის ნაკვეთის და სხვა აქტივების იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით (შენიშვნა 10).

სალიცენზიო ხელშეკრულება GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L (Marriot international) 2016 წლის 20 მაისს ხელმოწერილი, შპს თბილისი სითის მიანიჭა არაექსკლუზიური უფლება გამოიყენოს Marriot_ის ლიცენზირებული ნიშნები და საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს ოპერირებაში. ეს ხელშეკრულება შეწყდა 2023 წელს, რადგან იგივე განახლებული ხელშეკრულება გაფორმდა 2023 წლის 7 მარტს, კომპანია INTERNATIONAL HOTEL LICENSINGსა და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის შორის. გარდა ამისა, შპს თბილისი სითიმ გააფორმა მესაკუთრის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING_ს შორის.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს, ლაქშარი ქოლექშენის, პარაგრაფ თავისუფლების მოედნის ოპერირება, რომელიც წარმოადგენს 151 ნომრიან სასტუმროს 69 ლუქსით და უდიდესი ლუქს სპა სალონით.

1 საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #39ა ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0162, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, ბიზნეს ცენტრი „აქსის თაუერსი“, 0179, თბილისი, საქართველო.

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

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე 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. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

COVID-19. 2020 წლის მარტში, 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. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. კომპანიაზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება 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.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის კონვენციის მიხედვით, მოდიფიცირებული ფინანსური ინსტრუმენტების პირველადი აღიარებით რეალური ღირებულების საფუძველზე. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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, 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 შედარებით, 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.

ჯგუფი აფასებს არამაკონტროლებელ წილს, რომელიც წარმოადგენს მიმდინარე წილს და მფლობელს უფლებას აძლევს ლიკვიდაციის შემთხვევაში წმინდა აქტივებიდან მიიღოს პროპორციული წილი თითოეულ ტრანზაქციაზე შემდეგი საფუძვლებიდან: (ა) რეალური ღირებულება, ან (ბ) არამაკონტროლებელი წილის პროპორციული ნაწილი შესყიდული საწარმოს წმინდა აქტივებში. იმ არამაკონტროლებელი წილის შეფასება რომელიც არ წარმოადგენს ფლობილ წილს, განისაზღვრება რეალური ღირებულებით.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

გუდვილის შეფასება ხდება შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების გამოკლებით აგრეგირებული ერთობლიობიდან გადაცემული კომპენსაციის, შეძენილ კომპანიაში არამაკონტროლებელი წილის ოდენობისა და შეძენის თარიღებამდე შეძენილ კომპანიაში არსებული წილის რეალური ღირებულებიდან. ნებისმიერი უარყოფითი თანხის („უარყოფითი გუდვილი“ ან „ხელსაყრელ ფასად შეძენა“) აღიარება ხდება მოგება ან ზარალში მას შემდეგ, რაც ხელმძღვანელობა ჩაატარებს განმეორებით შეფასებას იმისა, იქნა თუ არა იდენტიფიცირებული ყველა შეძენილი აქტივი და ყველა დაკისრებული ვალდებულება და პირობითი ვალდებულება, და გააანალიზებს მათი შეფასების სისწორეს.

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 მიმდინარე პერიოდის ხარჯად.

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“. უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება გაცემულ სესხს, სესხებს და საბანკო ნაშთებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები“ მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში “სხვა შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

3 ჯგუფის მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.6894	2.7020
ევრო 1 = ლარი	2.9753	2.8844
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.4228	3.2581

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. იმ მოვლენებთან და პირობებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ეჭვი გამოიწვიოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის დაშვების მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 4.

ცვლილებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების შეტანისათვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, 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 რომლებსაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება. ხელმძღვანელობამ ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა საწარმოს ფუნქციონირებადობის დაშვების პრინციპის საფუძველზე. ამაზე მსჯელობისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე.

2020 წლის 30 დეკემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ მმობელმა 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ მიიღო კომპანიის კაპიტალიდან 100,000 ათასი აშშ დოლარის გატანის გადაწყვეტილება. შედეგად, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 100,000 ათასი აშშ დოლარით და აღიარდა შესაბამისი ვალდებულების ნაშთი. შეთანხმების მიხედვით, კომპანიის მიერ 'Frankston International S.A. Panama' JSC-თვის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ერთი წლის ვადაში. 2023 წელს ცვლილება შევიდა კაპიტალის გატანის ხელშეკრულებაში, რამაც გადახდის ვადა 2025 წლის 30 დეკემბრამდე გაახალგრძლივა. შემდგომ პერიოდში (შენიშვნა 43) აღნიშნული გადასახდელი ნაშთი ნაწილობრივ დაიფარა 8,360 ათასი აშშ დოლარით.

2023 წელს ჯგუფმა პირველი შემოსავალი გამოიმუშავა შვილობილი შპს პარაგრაფი თბილისი სითიდან მშენებლობის დასრულების შემდეგ. როდესაც სასტუმრომ ფუნქციონირება დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს, ჯგუფმა თითქმის ერთი თვის შემოსავალი მიიღო. მენეჯმენტი ელოდება უფრო მლიერ

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას (გაგრძელება)

შესრულებას მომავალ პერიოდებში. გარდა ამისა, შპს თბილისი სითიმ გააფორმა თავისუფლების მოედანზე საოფისე ფართების რამდენიმე იჯარის ხელშეკრულება. მოსალოდნელია, რომ იჯარიდან შემოსავალი გაიზრდება მომავალ პერიოდებში. ჯგუფის დაქვემდებარებაში მყოფმა კიდევ ერთმა სააასტუმრომ, შპს ბოდბე მენეჯმენტმა ფუნქციონირება დაიწყო მომავალ პერიოდში (შენიშვნა 43), რომელიც ასევე მნიშვნელოვნად გაზრდის ჯგუფის ფინანსურ მაჩვენებელს.

ჯგუფს არ ემუქრება რაიმე სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისას მფლობელის მხრიდან მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. 2023 წელს სახსრები ძირითადად მშობლისგან იქნა მიღებული სესხების გზით. კაპიტალი შემდგომ პერიოდში იყო უზრუნველყოფილი (შენიშვნა 43).

იჯარები და ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა. იმის განსასაზღვრად, ფინანსური აქტივების და საიჯარო აქტივების ფლობის არსებითად ყველა მნიშვნელოვანი რისკი და სარგებელი გადადის თუ არა მეორე მხარეებზე, მაშინ როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობებს, კონკრეტულად რომელი რისკები და სარგებლებია ყველაზე მნიშვნელოვანი და არსებითად რისგანაც შედგება ყველა რისკი და სარგებელი.

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 ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფის ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებაში გამოყენებული ძირითადი დაშვებებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8.

ძირითადი საშუალებების და აქტივების გამოყენების უფლებების სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი, ძირითადად, გამოყენებისას მოიხმარება. 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 განმავლობაშიც 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.

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 407 ათასი ლარი (2022: 689 ათასი ლარი).

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული გადასინჯული სტანდარტები ძალაში შევიდა 2023 წლის 1 იანვარს:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები“ (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის).

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).

გარდამავალი ოფცია მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს - ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ კონსოლიდირებული 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.

ცვლილებებს ეფექტი ქონდა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკების შენიშვნებზე, მაგრამ არა ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შეფასებაზე, აღიარებასა და წარდგენაზე.

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.

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 „მოგების გადასახადი“ - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს).

ცვლილებებს არ აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ 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.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს.

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.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაშია 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 ძალაში შედის ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, არ მოქმედებს სესხის მიმდინარედ ან გრძელვადიანად შეფასებაში ანგარიშგების თარიღისთვის. 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.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს).

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა –ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება ბასსს-ს მიერ განსაზღვრული თარიღიდან ან შემდგომ).

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

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს ან მნიშვნელოვან გავლენას ექვემდებარებული საწარმოები	დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	153,640
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	11	-	(1,041)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	13	4,949	-
გაცემული სესხები	15	6,519	4,006
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	16	-	171
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	16	-	22,846
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	16	377	295
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	16	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	16	71	2
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	16	-	134
სხვა მოთხოვნები	16	4	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	12,075	-
სესხები	19	(232,943)	(52,635)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	21	(34)	(15)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	21	(19)	(293)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	21	(25)	-
სხვა ვალდებულებები	21	(57)	(37)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	21	-	(268,940)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	21	-	(454)
სხვა მიღებული ავანსები	21	-	(58,990)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	10	-	-	126,297
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	11	-	-	(1,236)
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	13	-	7,803	-
გაცემული სესხები	15	-	3,586	2,022
მომხმარებლებიდან მისაღები სახელშეკრულებო სამუშაოსთვის	16	-	213	480
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	16	-	-	58
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	16	-	-	252
გადახდილი ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	16	-	-	26
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	16	-	4	1,078
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები (*)	16	-	-	70
მოთხოვნები მეწილის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	16	-	-	865
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	16	-	11	1
ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	-	33,054	-
სესხები	19	(129,634)	-	(149)
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	21	-	(718)	(11)
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	21	-	(1)	(295)
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი საიჯარო ვალდებულებები	21	-	(16)	(2)
სხვა ვალდებულებები	21	-	(54)	(30)
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის	21	-	-	(347)
ვალდებულებები საკუთარი კაპიტალის მფლობელებთან	21	-	-	(270,200)
მართვის საზღაური და დარიცხული ვალდებულებები (*)	21	-	-	(3,491)
სხვა მიღებული ავანსები	21	-	-	(58,990)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	საერთო კონტროლს მნიშვნელოვანიდაქვემდებარებულიდაკავშირებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	-	16,680
ამონაგები აქტივების მართვიდან	23	-	652
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	23	358	323
შემოსავალი გაქირავებიდან	23	32	-
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	26	-	(1,506)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	26	(558)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	26	(684)	(32)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	26	(87)	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	26	(52)	(15)
კომუნალური ხარჯები	26	(1)	(27)
სხვა ხარჯები	26	(6)	-
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	26	-	(3)
დაზღვევის ხარჯები	26	(9)	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	26	(242)	(59)
მარკეტინგი და რეკლამირება	26	(28)	-
კომუნიკაციის ხარჯები	26	(5)	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	26	-	(24)
სამივლინებო ხარჯები	26	(64)	- (26)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	26	-	(50) (31)
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	34	-	462 280
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	34	-	25 -
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	34	-	25 -
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	(11,698)	- (522)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	34	-	- (77)
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		-	117 -
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	384 -

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშირებული მხარე
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციაზე	10	-	-	14,697
ამონაგები აქტივების მართვიდან	23	-	-	530
ამონაგები თავდაპირველი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	23	-	261	397
შემოსავალი გაქირავებიდან	23	-	30	-
მართვის საზღაური და დარიცხვები (*)	26	-	-	(1,666)
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა	26	-	(1,033)	-
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	26	-	(454)	(9)
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა	26	-	(259)	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	26	-	(26)	-
კომუნალური ხარჯები	26	-	(1)	(26)
სხვა ხარჯები	26	-	(1)	(20)
მებაღეობისა და გამწვანების ხარჯები	26	-	-	(13)
დაზღვევის ხარჯები	26	-	(10)	-
სამივლინებო ხარჯები	26	-	(2)	(28)
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა	26	-	-	(12)
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	34	-	216	117
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	34	-	37	-
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე	34	-	14	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	-	(3)	-
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებიდან	34	(2,342)	(3)	(1,695)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	34	-	-	(102)
სხვა არასაოპერაციო ქირის შემოსავალი		-	59	57
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალები		-	22	56
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		-	-	46

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება (წარმოდგენილია კომპანიის დირექტორების, მისი შვილობილი სუბიექტების და ასევე შპს პარაგრაფი თბილისი სითის გენერალური დირექტორისა და ფინანსური დირექტორის მიერ.) შედგება ხელფასებისგან, პრემიებისგან და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოებისგან.

	2023		2022	
		დარიცხული ხარჯი		დარიცხული ხარჯი
		ვალდებულება		ვალდებულება
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:				
- ხელფასები	(2,568)	(62)	(1,895)	(306)
- პრემიები	(298)	-	(516)	-
- დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	(71)	-	(72)	-
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	(2,937)	(26)	(2,483)	(306)

(*) - 2017 წელს, ჯგუფი შევიდა წილის მართვის და ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმებაში შპს „ჯი სი ეფ პარტნიორები“-თან (GCFP), რომელიც სხვა დაკავშირებული მხარეა. წილის მართვის შეთანხმება ეხება GTDF-ის ინვესტიციის წილის მართვას მის შვილობილებში და იმის უზრუნველყოფას რომ ინვესტირებული საწარმო საქმიანობს სწორად და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ზოგადი მართვის მომსახურების შეთანხმება GCFP-ს უფლებას აძლევს რომ წარმართოს, იყოს ჩართული, განახორციელოს მონიტორინგი და ზედამხედველობა მართვაში მყოფი ჯგუფის ყოველდღიური საქმიანობისა. წილის მართვის ანაზღაურება ფიქსირებულია და განისაზღვრება ხელშეკრულებით, ხოლო ზოგადი მართვის მომსახურებისთვის, დამოკიდებულია პროექტის შეფასებულ თვითღირებულებაზე რომელიც მოიცავს პროექტის შეფასებულ ინვესტიციას.

სხვა უფლებები და ვალდებულებები რომლებიც უკავშირდება ჯგუფის ყველა მიღებულ გარანტიას, არის დაკავშირებული მხარეებიდან, დეტალები განმარტებულია შენიშვნაში 36.

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები 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.

მიწა და დაუმთავრებელი მშენებლობა 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
შენობები	5 - 50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5 - 15
ავტომობილები	5 - 8
ავეჯი და მოწყობილობები	5 - 15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5 - 15
სხვა აქტივები	50 წლამდე
რომელთაგან:	
ცოცხალი მცენარეები	*10 - 50*
- *ცოცხალი ცხოველები*	*7 - 30*
- *სხვა*	*5 წლამდე*
იჯარით დადებულ ქონების კეთილმოწყობა	*10*

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
თვითღირებულება										
2022 წლის 1 იანვარს	106,716	125,434	34,415	2,883	40,894	5,106	9,475	567,010	411	892,344
დამატებები	170	-	308	255	756	339	3,477	110,014	-	115,319
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	11,202	-	11,202
გასვლები	-	-	-	(149)	-	(6)	(30)	(476)	-	(661)
ჩამოწერები	-	-	(5)	-	-	(14)	(9)	(122)	-	(150)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	116,226	2,907	-	7,048	-	579	(126,760)	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	(1,033)	(116,580)	(4,705)	(235)	(9,139)	(1,222)	(4,732)	-	-	(137,646)
გადატანა სხვა აქტივებში	-	-	-	-	-	-	-	(967)	-	(967)
2022 წლის 31 დეკემბერს	105,853	125,080	32,920	2,754	39,559	4,203	8,760	559,901	411	879,441
დამატებები	182	-	728	335	258	177	21,314	114,488	-	137,482
ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	11,351	-	11,351
გასვლები	(1,131)	-	(40)	(20)	(115)	-	(19,479)	(562)	-	(21,347)
ჩამოწერები	-	-	(1)	(29)	(1)	(10)	(17)	(331)	-	(389)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,234	7,219	-	75,585	5,497	2,138	(270,673)	-	-
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან	-	(2,977)	-	-	-	-	-	-	-	(2,977)
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	13	(42)	-	(3,633)	(23,748)	-	(27,410)
გადატანა მარაგებში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
2023 წლის 31 დეკემბერს	104,904	302,337	40,826	3,053	115,244	9,867	9,083	390,412	411	976,137

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა (*)	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სულ
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები										
2022 წლის 1 იანვარს	-	(3,831)	(5,859)	(1,346)	(17,417)	(2,383)	(846)	-	(58)	(31,740)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(667)	(1,252)	(381)	(3,509)	(763)	(273)	-	(46)	(6,891)
გასვლები	-	-	-	84	3	11	-	-	-	98
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	148	880	84	539	306	244	-	-	2,201
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა	-	-	(151)	-	-	-	-	-	-	(151)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(4,350)	(6,382)	(1,559)	(20,384)	(2,829)	(875)	-	(104)	(36,483)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(441)	(1,066)	(208)	(1,439)	(564)	(304)	-	(46)	(4,068)
გასვლები	-	-	-	29	58	10	13	-	-	110
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	(299)	(11)	-	209	-	101	-	-	-
გადატანა იჯარაში წმინდა ინვესტიციაში	-	-	-	(84)	-	-	-	-	-	(84)
დაუმთავრებელ მშენებლობაში კაპიტალიზებული ცვეთა	-	-	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(5,090)	(7,588)	(1,822)	(21,556)	(3,383)	(1,065)	-	(150)	(40,654)
2022 წლის 1 იანვარს	-	(119,749)	(23,871)	-	(16,672)	-	(1,315)	(2,191)	-	(163,798)
წლის გაუფასურების ხარჯები	-	-	(286)	(573)	-	(14)	(1,502)	(62,503)	-	(64,878)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
წლის გაუფასურების ხარჯები	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	(119,749)	(24,157)	(573)	(16,672)	(14)	(2,817)	(64,694)	-	(228,676)
საბალანსო ღირებულება										
2022 წლის 1 იანვარს	**106,716**	**1,854**	**4,685**	**1,537**	**6,805**	**2,723**	**7,314**	**564,819**	**353**	**696,806**
2022 წლის 31 დეკემბერს	**105,853**	**981**	**2,381**	**622**	**2,503**	**1,360**	**5,068**	**495,207**	**307**	**614,282**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**104,904**	**177,498**	**9,081**	**658**	**77,016**	**6,470**	**5,201**	**325,718**	**261**	**706,807**

(*) დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმრო ქონების მშენებლობას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების კატეგორიაში.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ჯგუფი ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებს აღიარებს როგორც გადატანას ძირითადი საშუალებების კატეგორიიდან 2022 წელს და მოკორესპონდენტო შენობების დამატება გადავიდა 2023 წელს (შენიშვნა 10).

2022 წელს ხელმძღვანელობამ გამოავლინა გაუფასურების ინდიკატორები და გააკეთა გაუფასურების ტესტის თავდაპირველი შეფასება. ამ ანალიზზე დაყრდნობით, თაბორის მთაზე მიმდინარე სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება მნიშვნელოვნად განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის. ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი ექსპერტის, შპს „იუ ეიჩ ვაის“ დაქირავება, რათა განისაზღვროს ანაზღაურებადი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის.

ექსპერტებმა ანაზღაურებადი ღირებულება განსაზღვრეს ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისათვის (CGU) როგორც უდიდესი თანხა გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა (FVLCD), და გამოყენების ღირებულებას (VIU) შორის.

ექსპერტებმა VIU-ს შეფასებისას გამოიყენეს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF) მეთოდი და შეფასებაში დაეყრდნენ აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს 5 წლიანი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების გამოყენებით, ქონების წმინდა მიმდინარე ღირებულების დასადგენად. გამომდინარე იქიდან რომ სავარაუდოდ ქონებისგან გაგრძელდება ფულადი ნაკადების წარმოქმნა შემდგომ პერიოდშიც, გამოითვლება მისი გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთები პერპეტუიტში (terminal value) და დისკონტირდება ახლანდელ ღირებულებამდე.

შემოსავლის მიდგომა (გამოყენების ღირებულება) უარყოფით მიმდინარე ღირებულებას აჩვენებს.

CGU-ს რეალური ღირებულების გამოსათვლელად გამოიყენება თვითღირებულების მეთოდი, ე.ი., ფასდება მიწის ნაკვეთის ღირებულება და შემდეგ ემატება მიმდინარე მშენებლობის ცვეთადი ჩანაცვლების ღირებულება (DRC). შემოსავლის მიდგომა უარყოფით ღირებულებას აჩვენებს რაც იმას ნიშნავს რომ შენობების და ნაგებობების ეკონომიკური მოძველება 100%-ს უდრის. შედეგად, შენობების და ნაგებობების DRC ეკონომიკური მოძველების გათვალისწინებით - ნულის ტოლია. ექსპერტებმა დაასკვნეს რომ ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება მიწის ნაკვეთის (ცარიელი) საბაზრო ღირებულების ტოლია.

	31 დეკემბერი 2023	
	FVLCD	VIU
ფულადი სახსრების წარმომქნელი ერთეული (CGU)	65,644	(19,710)

CGU-ს საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 130,522 ათას ლარს, რაც მის ანაზღაურებად ღირებულება 65,644 ათას ლარზე მეტია და 64,878 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2023 წელს მენეჯმენტს არ გამოუვლენია რაიმე გაუფასურების მაჩვენებელი.

რეალური ღირებულების შეფასება კატეგორიზებულია რეალური ღირებულების მესამე დონეზე, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ შემავალ მონაცემებზე დაყრდნობით.

მიწა, შენობები და CIP გირავნობის სახით არის დადებული საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით სს საქართველოს ბანკთან, თიბისი ბანკთან და ჰალიკ ბანკთან.

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობს ჯგუფი, საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, რომელიც არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ.

2023 წელს ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე იჯარის ხელშეუკრულება თბილისში, თავისუფლების მოედანზე მდებარე საოფისე ფართებზე 3-დან 5 წლამდე ვადით. საიჯარო ფასი ინდივიდუალურად იყო შეთანხმებული და მოიცავს ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს ქირავნობისა და პარკინგისთვის.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, მათ შორის ტრანზაქციების ხარჯები, საჭირო იყო დაგროვილი ცვეთის ხარჯები და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. თუ არსებობს რაიმე მაჩვენებელი, რომ საინვესტიციო ქონება შეიძლება გაუფასურდეს, ჯგუფი აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, როგორც აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა განაწილდეს მათი ღირებულება ნარჩენ ღირებულებაზე მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები, საოფისე ფართები	50

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
გადატანა მარაგებიდან	8	2,977	2,977
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2,977**	**2,977**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯი			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
წლის ცვეთის ხარჯი		(6)	(6)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(6)**	**(6)**
საბალანსო ღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2,971**	**2,971**

თანხები აღიარდება მოგება/ზარალში საინვესტიციო ქონებისთვის:

	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ფართებიდან		783	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი		(6)	-
მოგება წარმოქმნილი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებით აღიარებიდან		777	-

შენობები უზრუნველყოფილია სს საქართველოს ბანკთან საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით (შენიშვნა 19)

10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან

როდესაც ჯგუფი წარმოადგენს მეიჯარეს იჯარაში რომელშიც იჯარის საგნის ფლობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაეცემა მოიჯარეს, იჯარით გაცემული აქტივი წარდგენილია როგორც ფინანსური იჯარის მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი თანხით. დაწყების თარიღისათვის იჯარაში წმინდა ინვესტია მოიცავს შემდეგ საიჯარო გადახდებს:

- ფიქსირებული გადახდები (მათ შორის შინაარსით ფიქსირებულ გადახდებთან გათანაბრებული), გამოკლებული ნებისმიერი გადასახდელი საიჯარო წახალისება.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება საწყის თარიღში (როდესაც იჯარის ვადა იწყება), იჯარაში ნაგულისხმევი დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით რათა განისაზღვროს იჯარაში წმინდა ინვესტიცია.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან“ მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 31 დეკემბრისთვის, შეთანხმებული ვადა 1 წლის გახანგრძლივდა რამაც მოდიფიკაცია გამოიწვია. დამატებით, ჯგუფის მიერ იჯარით აღებული ქონებისთვის შეძენილი აქტივები 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნებში.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	173,488	-	-	-	-	-	173,488
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	(19,848)	-	-	-	-	-	(19,848)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	153,640	-	-	-	-	-	153,640

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების ხანდაზმულობის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	1 წელი	2 წელი	3 წელი	4 წელი	5 წელი	5 წელზე მეტი	სულ
არადისკონტირებული ფინანსური იჯარის გადახდების მოთხოვნები	- 142,977	-	-	-	-	-	142,977
გამოუმუშავებელი ფინანსური შემოსავალი	- (16,680)	-	-	-	-	-	(16,680)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	- 126,297	-	-	-	-	-	126,297

	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	16,680	14,697
ზარალის აღიარება ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან	(17,222)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის თავდაპირველი აღიარებისას	-	(23,888)

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა ფინანსური იჯარის მოთხოვნისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ფინანსური იჯარის მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულის ტოლია (2022 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

10 მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან (გაგრძელება)

ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ეფექტურადაა უზრუნველყოფილი იჯარის აქტივებით აქტივების კომპანიისათვის დაბრუნების უფლებით, მეორე მხარის გადახდისუუნარობის შემთხვევაში. ასეთი უზრუნველყოფა შესაძლოა გაანალიზდეს შემდეგნაირად:

	2023	2022
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:		
- შენობები	127,376	106,967
- ავეჯი და მოწყობილობები	10,533	8,386
- მიწა	4,789	949
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	1,671	1,121
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	4,317
- ავტომობილები	206	215
- სხვა აქტივები	8,102	4,342
სულ მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**153,640**	**126,297**

უზრუნველყოფის ფინანსური ეფექტი წარდგენილია უზრუნველყოფის ცალკეული ღირებულებების განმარტებებით ისეთი აქტივებისთვის (i) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები უდრის ან აღემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას („ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები“) და (ii) რომელთა უზრუნველყოფაც და სხვა საკრედიტო გაუმჯობესებები ნაკლებია აქტივის საბალანსო ღირებულებაზე („არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები“).

უზრუნველყოფის ეფექტი 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	-	-	127,376	111,410
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	10,533	5,214
- დანადგარები და აღჭურვილობა	963	1,034	-	-
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,671	428
- მიწა	-	-	4,789	2,415
- ავტომობილები	206	221	-	-
- სხვა აქტივები	-	-	8,102	7,616
სულ	**1,169**	**1,255**	**152,471**	**127,083**

უზრუნველყოფის ეფექტი 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის:

	ჭარბი უზრუნველყოფის მქონე აქტივები		არასაკმარისად უზრუნველყოფილი აქტივები	
	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება	აქტივების საბალანსო ღირებულება	უზრუნველყოფის რეალური ღირებულება
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან უზრუნველყოფილია შემდეგით:				
- შენობები	106,967	113,867	-	-
- ავეჯი და მოწყობილობები	-	-	8,386	6,884
- დანადგარები და აღჭურვილობა	-	-	4,317	3,161
- კომპიუტერები და აღჭურვილობა	-	-	1,121	672
- მიწა	949	1,034	-	-
- ავტომობილები	-	-	215	117
- სხვა აქტივები	-	-	4,342	4,247
სულ	**107,916**	**114,901**	**18,381**	**15,081**

11 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული სხვადასხვა ოფისები და სასაწყობე შენობები. ხელშეკრულება შეიძლება შედგებოდეს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტებისგან. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასების საფუძველზე. თუმცა ყველა იჯარა სადაც ჯგუფი მოიჯარეა, არჩეულია რომ არ გაიყოს იჯარის და არასაიჯარო კომპონენტად და სანაცვლოდ აღირიცხოს როგორც ერთიანი იჯარის კომპონენტები.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ფასდება თვითღირებულებით და მოიცავს შემდეგს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველი შეფასება,
- საიჯარო გადახდები, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით,
- ყველა თავდაპირველი პირდაპირი ხარჯი, და
- აქტივის იმ კონდიციამდე აღდგენის ხარჯი რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულებით.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით წრფივი მეთოდით. თუ ჯგუფს შეეძლება საიმედოდ შეაფასოს რომ გამოიყენებს შესყიდვის უფლებას, აქტივების გამოყენების უფლებები გაიცვითება საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადით.

აქტივების გამოყენების უფლებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდით საიჯარო ხელშეკრულების მოსალოდნელი შემდეგი პერიოდების მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადები წლებში
ოფისი	1 - 10
საწყობი	1 - 10

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული 2 საოფისე სივრცე, 2 საწყობი და მიწის ნაკვეთი 3-10 წლით. 2022 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა გაახანგრძლივა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის იჯარის ვადა 2023 წლის აპრილამდე. 2023 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა კიდევ გაახანგრძლივა იჯარის ვადა 1 ოფისის და 2 საწყობისთვის, 2024 წლის ივნისამდე.

2023 წელს შპს სასტუმრო სიღნაღში (შვილობილი) შეწყვიტა მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება. შპს სასტუმროების მართვის კომპანიამ (შვილობილი) შეწყვიტა საოფისე სივრცის იჯარის ხელშეკრულება, რადგან კომპანიამ მისი ოფი სი გადაიტანა ჯგუფის შენობაში.

მოძრაობები აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

		შენობები		
	შენიშვნა	მიწა	საოფისე ქონება	საწყობის ქონება	სულ
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		**87**	**1,273**	**584**	**1,944**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	5	305	310
წლის ცვეთის ხარჯი		(4)	(210)	(681)	(895)
2022 წლის 31 დეკემბერს		**83**	**1,068**	**208**	**1,359**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		-	8	422	430
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა		(80)	(53)	-	(133)
წლის ცვეთის ხარჯი		(3)	(177)	(467)	(647)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**-**	**846**	**163**	**1,009**

11 აქტივები გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს შემდეგი საიჯარო გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას:

- ფიქსირებული გადახდები (მოიცავს შინაარსობრივად ფიქსირებულ გადახდებს), გამოკლებული ნებისმიერი საიჯარო წახალისების მოთხოვნა,
- ინდექსზე ან განაკვეთზე დაფუძნებული ცვლადი საიჯარო გადახდები, თავდაპირველად ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისის ინდექსით ან განაკვეთით,
- თანხები რომლის გადახდაც მოსალოდნელია ჯგუფისგან ნარჩენი ღირებულების გარანტიის სახით,
- ფასი შესყიდვის უფლების გამოყენებისას, როდესაც ჯგუფს გარკვეული აქვს რომ გამოიყენებს ამ უფლებას, და
- იჯარის შეწყვეტისათვის ჯარიმების გადახდა, თუ იჯარის პირობებში ასახულია რომ ჯგუფი გამოიყენებს ამ უფლება.

ჯგუფს აღიარებული აქვს შემდეგი საიჯარო ვალდებულებები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	1,044	1,239
საწყობის ქონების საიჯარო ვალდებულება	158	192
მიწის საიჯარო ვალდებულება	-	90
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,202**	**1,521**
მათ შორის:		
გრძელვადიანი	881	1,123
მიმდინარე	321	398
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**1,202**	**1,521**

მოძრაობები საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

საიჯარო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხარჯი/შემოსავალი ამ მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	29	(647)	(895)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები (შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში და ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	26	(408)	(321)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე (შესულია ფინანსურ ხარჯებში)	34	(108)	(135)
წმინდა საკურსო შემოსულობა/ხარჯი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	34	(50)	325
სულ		**(1,213)**	**(1,026)**

12 არამატერიალური აქტივები

ჯგუფის არამატერიალურ აქტივებს აქვს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა და ძირითადად მოიცავს პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიებს, ლიცენზიებსა და პატენტებს. არამატერიალური აქტივების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს Microsoft Businees Central ERP სისტემას, რომელსაც იყენებენ ჯგუფის ქვეშ მყოფი სასტუმროს ოპერატორი სუბიექტები მისი საეთო ოპერაციებისთვის.
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდით, რათა განაწილდეს მათი ღირებულება ნარჩენ ღირებულებებზე მათი სავარაუდო სასარგებლო ვადის განმავლობაში:

12 არამატერიალური აქტივები (გაგრძელება)

	სასარგებლომოხმარების ვადა წლებში
უზრუნველყოფის ლიცენზიები	5 to 10
ლიცენზიები	3 to 25
პატენტები	10

	შენიშვნა	პროგრამული ლიცენზიები	ლიცენზიები	პატენტები	სულ
თვითღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		1,008	529	5	1,542
დამატებები		149	145	-	295
გადატანები სხვა აქტივებიდან		103	-	-	103
2022 წლის 31 დეკემბერს		1,260	674	5	1,940
დამატებები		527	595	-	1,122
ჩამოწერა		-	(11)	(2)	(13)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**1,787**	**1,258**	**3**	**3,049**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯი					
2022 წლის 1 იანვარს		(118)	(158)	(2)	(278)
წლის ცვეთის ხარჯი		(25)	(203)	(1)	(229)
2022 წლის 31 დეკემბერს		(143)	(361)	(3)	(507)
წლის ცვეთის ხარჯი		(60)	(266)	-	(326)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(203)**	**(627)**	**(3)**	**(833)**
დაგროვილი გაუფასურების ზარალი					
2022 წლის 1 აიწავრს		(733)	-	-	(733)
2022 წლის 31 დეკემბერს		(733)	-	-	(733)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**(733)**	**-**	**-**	**(733)**
საბალანსო ღირებულება					
2022 წლის 1 იანვარს		157	371	3	531
2022 წლის 31 დეკემბერს		384	313	2	700
2023 წლის 31 დეკემბერს		**851**	**631**	**-**	**1,483**

13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გადახდილი ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	84,895	82,437
გადახდილი ავანსები მირითადი საშუალებების შესაძენად	3,517	16,977
გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	59	59
გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	45	1
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები	**88,516**	**99,474**
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები	(9,783)	(9,783)
სულ კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები, წმინდა	**78,733**	**89,691**

13 კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსები (გაგრძელება)

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გადახდილი ავანსები ქონების შენებლობისთვის	გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შესაძენად	გადახდილი ავანსები არამატერიალური აქტივების შესაძენად	გადახდილი ავანსები სხვა აქტივების შესაძენად	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**59,751**	**5,541**	**27**	**1**	**65,320**
დამატებები	75,233	29,284	92	7,501	112,110
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,917)	(19,082)	(53)	(5,772)	(56,824)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(3,126)	(537)	(7)	(55)	(3,725)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(17,065)	11	-	(1,674)	(18,728)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(9,758)	-	-	-	(9,758)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	-	2,009	-	-	2,009
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)	-	-	(25)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(986)	(249)	-	-	(1,235)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშება	547	-	-	-	547
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**72,679**	**16,952**	**59**	**1**	**89,691**
დამატებები	37,912	16,919	252	588	55,671
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(31,378)	(29,067)	(214)	(409)	(61,068)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(147)	(383)	-	(123)	(653)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა, შესაბამის ვალდებულებებთან ურთიერთგაქვითვით	(3,946)	(191)	(38)	(12)	(4,187)
გამოუყენებელი სარეზერვო თანხების კომპენსირება	(8)	(713)	-	-	(721)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**75,112**	**3,517**	**59**	**45**	**78,733**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	2023	2022
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	**(9,783)**	**(2,229)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი წლის განმავლობაში	-	(9,758)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	-	2,009
თავდაპირველი ანარიცხის ურთიერთგაქვითვა გადახდილი ავანსების ნაშთთან	-	220
ამოუღებადი მოთხოვნების ჩამოწერა	-	(25)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	**(9,783)**	**(9,783)**

14 მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება „საშუალო შეწონილი“ მეთოდის საფუძველზე. მზა პროდუქციის და დაუმთავრებელი წარმოების თვითღირებულება მოიცავს ნედლეულს და მასალებს, პირდაპირ შრომითი დანახარჯებს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და დაკავშირებულ საწარმოო ზედნადებ ხარჯებს (ჩვეულებრივი საწარმოო წარმადობის საფუძველზე), მაგრამ არ მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სამზარეულოს მასალები	3,177	1,469
თეთრეული	2,274	1,572
სარემონტო და სათადარიგო ნაწილები	1,826	680
ფაიფური	1,785	1,697
მასალები სტუმრებისთვის	1,423	713
საკვები	1,400	677
მინა	1,136	261
სასმელები	936	284
სამშენებლო მასალები	854	975
ვერცხლი	851	262
დასუფთავების საშუალებები	670	491
SPA-ს მარაგი	390	232
სასტუმროს სხვა მარაგი	1,995	1,195
სულ მარაგები	**18,717**	**10,508**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 9,545 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 8,611 ათასი ლარი).

15 გაცემული სესხები

გაცემული სესხები, თავდაპირველად აღიარებულია მათი რეალური ღირებულებით, დამატებული პირდაპირ მიკუთვნებული ტრანზაქციის ხარჯები და შემდგომში, ფასს 9_ის შესაბამისად, ისინი ფასდება ამორტიზირებული ღირებულების მოდელით, ეფექტური განაკვეთის გამოყენებით. ამ სესხზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი აღიარებულია ფინანსური შემოსავლის მიხედვით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და სხვა სრული შემოსავლის სახით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	10,525	5,608
სულ გაცემული სესხები	**10,525**	**5,608**

ცვლილებები გაცემული სესხები საბალანსო ღირებულებებში იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	2023	2022
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს		**5,608**	**2,394**
გაცემული სესხები წლის განმავლობაში		4,046	3,213
დარიცხული პროცენტი წლის განმავლობაში		741	333
საკურსო შემოსულობები/(ზარალები), წმინდა	34	130	(332)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს		**10,525**	**5,608**

ჯგუფის გაცემული სესხები მთლიანად მოდის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე და სხვა დაკავშირებულ მხარეებზე.

15 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს IFRS 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაზომვისას, რომელიც იყენებს მთელი სიცოცხლის განმავლობაში გაცემული სესხებისათვის მოსალოდნელი ზარალის რეზერვს. ECL-ის შეფასების მიზნებისთვის გაცემული სესხები შედის 1 სტადიაში. გაცემული სესხები არ მიეკუთვნება არც ვადაგადაცილებულ და არც გაუფასურებულ კატეგორიას. ECL 2023 წლის 31დეკემბრისთვის გაცემული სესხებისთვის არის ნული (2022 წლის 31 დეკემბრისთვის არის ნული).

16 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	22,899	418
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეების მიმართ	2,551	1,082
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისთვის	1,748	865
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	709	286
მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ სამშენებლო სამუშაოსთვის	171	693
მართვის საზღაურის და დარიცხვების მოთხოვნები	143	70
სხვა მოთხოვნები	7	52
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**28,228**	**3,466**
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	1,198	1,352
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	725	1,709
გადახდილი ავანსები საიჯარო ქირისთვის	59	59
დასაქმებულთათვის გადახდილი ავანსები	2	18
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**30,212**	**6,604**

მოძრაობა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2023	2022
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 1 იანვარს	-	**(4,412)**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება წლის განმავლობაში	-	**4,412**
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები 31 დეკემბერს	-	**-**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის არავადაგადაცილებულ და არაგაუფასურებულ კატეგორიაში. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: ნული).

17 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მიზნებისთვის შეზღუდული ნაშთები ამოღებულია ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	21,200	39,188
შეზღუდული ფული	200	200
ტრანზიტში ქეში	72	-
ნაღდი ფული	65	112
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**21,537**	**39,500**

* *ტრანზიტში ფული წარმოადგენს ფულად თანხებს, რომლებიც არ იყო ჩარიცხული ჯგუფის ანგარიშზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით არასამუშაო საათებით გამოწვეული დროის შეფერხების გამო*

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია (2022: ნული).

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები, განთავსებულია ქართულ ბანკში რომელსაც Fitch Ratings-ის მიერ მინიჭებული აქვს B საკრედიტო რეიტინგი (2022: B).

18 საწესდებო კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 557,467 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერს 557,467 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელის მიმართ შეადგენდა ნულს (2022 წლის 31 დეკემბერს: 0). 2023 წელს კაპიტალის ზრდა არ მომხდარა, შესაბამისად არ განხორციელებულა ფულადი შენატანი (2022 წელს: კაპიტალის ზრდამ შეადგინა 50,438 ათასი ლარი, ხოლო ფულადი შენატანი- 50,348 ათასი ლარი დედა კომპანიის მიერ და 1,888 ათასი ლარი არამაკონტროლებელი მხარის მიერ პროცენტს).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დებიტორული ნაშთი 1,748 ათასი ლარი (2022 წლის 31 დეკემბერს: 865 ათასი) წარმოადგენს არამაკონტროლებელი მხარის მიერ გადასახდელ პროცენტის თანხას.

2020 წლის 30 დეკემბერს სს „Frankston International S.A Panama-მ ჯგუფის კაპიტალი 100 000 ათასი აშშ დოლარით შეამცირა. კაპიტალის შემცირების გამო შესაბამისი გადასხდელები ჯგუფის მიერ არ იყო გადახდილი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, თუმცა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის (შენიშვნა 43), ნაწილობრივი გადახდა განხორციელდა 8,360 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

19 სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია რეალური ღირებულებით, გაწეული ტრანზაქციის ხარჯების გამოკლებით და შემდგომში აისახება AC-ში ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. სესხის აღების სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივების შეძენას, მშენებლობას ან წარმოებას, რომლებიც არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით და რომელსაც აუცილებლად სჭირდება მნიშვნელოვანი დრო, რათა მომზადდეს დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება, როგორც ამ აქტივების ხარჯების ნაწილი.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საბანკო სესხები	132,379	120,083
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	285,578	129,783
სულ სესხები	**417,957**	**249,866**

ჯგუფის სესხები დენომინირებული იყო შემდეგ ვალუტებში:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დენომინირებული:		
-აშშ დოლარში	311,451	143,551
-ევროში	106,506	106,315
სულ სესხები	**417,957**	**249,866**

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი ნასესხები სახსრების პირობები შემდეგია:

	გამცემი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	ფონდი ქართუ	7%	აშშ დოლარი	2024	232,943	129,634
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს მტკვარი ჰოლდინგი	10.00%	აშშ დოლარი	2028	52,635	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	შპს სპესი	10.00%	აშშ დოლარი	2023	-	149
საბანკო სესხები	საქართველოს ბანკი	6 თვის ევროს IBOR+6.5%	ევრო	2032 /2034	104,337	104,215
საბანკო სესხები	ხალიკ ბანკი	8.30%	აშშ დოლარი	2030 / 2031	25,873	13,768
საბანკო სესხები	თიბისი ბანკი	8%	ევრო	2036	2,169	2,100
სულ სესხები					**417,957**	**249,866**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო. ცვლილებები სესხები საბალანსო ღირებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 40.

მიწა, შენობები და CIP გირავნობის სახით არის დადებულ საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულებით სს საქართველოს ბანკთან, თიბისი ბანკთან და ხალიკ ბანკთან.

19 სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფის შვილობილი კომპანიები, შპს თბილისი სითი და შპს თაბორი რიზორთსი, რომლებსაც ჰქონდათ სესხები საქართველოს ბანკთან, ექვემდებარებოდნენ გარკვეულ ფინანსურ შეთანხმებებს, რომლებიც დაკავშირებულია მათ სესხებთან, რადგან კომპანიები, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ ასრულებდნენ დადგენილ შეთანხმებებს. შპს თბილისი სითიმ და შპს თაბორი რიზორთსმა მიიღეს ბანკისგან უარი დასტურისთვის, რის გამოც ბანკმა არ მოითხოვა კრედიტის თანხის დაუყოვნებლივ გადახდა. კომპანიების სესხები კლასიფიცირდება მათი სახელშეკრულებო ვადის პირობების მიხედვით (შენიშვნა 36).

20 სხვა საგადასახადო ვალდებულებები/ მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დამატებული ღირებულების გადასახადი	-	3,029
მთლიანი სხვა საგადასახადო მოთხოვნები	-	3,029
დამატებული ღირებულების გადასახადი	(7,291)	-
საშემოსავლო გადასახადი	(217)	(182)
ქონების გადასახადი	(776)	(578)
მიწის გადასახადი	-	(7)
სხვა გადასახადები	(9)	(7)
სულ სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	(8,293)	(774)
მთლიანი საგადასახადო ვალდებულებები/მოთოხვნები, წმინდა	(8,293)	2,255

21 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ვალდებულებები კაპიტალის შემცირებიდან		268,940	270,200
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის		13,184	11,884
ვალდებულებები შვილობილში წილის შეძენისთვილ		12,822	-
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენიდან		5,244	5,742
სავაჭრო ვალდებულებები		1,865	1,491
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხული ვალდებულება		454	3,491
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარების ვალდებულება		44	32
ვალდებულებები მარაგების შეძენიდან		25	25
ვალდებულებები არამატერიალური აქტივების შეძენიდან		13	31
აპლიკაციის, ლიცენზიის და სხვა დაკავშირებული საზღაურების და დარიცხვების ვალდებულებები (ბრენდები)		9	79
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები		342	285
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		*302,942*	*293,266*
დარიცხული ხარჯები		980	810
ავანსად მიღებული დეპოზიტები		211	203
მიღებული ავანსები სამშენებლო ხელშეკრულებებისთვის		-	347
სხვა მიღებული ავანსები		59,133	58,990
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		363,266	353,610

22 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა, სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევის და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა კანონმდებლობით განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დანარიცხები შვებულებისთვის	396	-
პრემიების ვალდებულება	366	860
სარგოების ვალდებულება	322	179
ხელფასების ვალდებულება	143	178
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შესატანი ვალდებულება	63	31
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**1,290**	**1,248**

23 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ჯგუფი მომხმარებლებს სთავაზობს ნომრების გაქირავებას, საკვებს და სასმელებს, გამაჯანსაღებელ კლუბსა და SPA მომსახურებებს. ამონაგები აღარდება დღგ-ს და ფასდაკლებების გამოკლებით.

ამონაგები ნომრების გაქირავებიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, გატარებული ღამეების მიხედვით. ჯგუფს სტანდარტული და სპეციალური განაკვეთები აქვს ნომრების გაქირავებისთვის. სპეციალური განაკვეთის შეთავაზება გაყიდვების და რეზერვაციების დეპარტამენტის მიერ ხდება განსაკუთრებული სტუმრებისთვის, კორპორატიული კლიენტებისა და ჯგუფებისთვის, ან სარეკლამო აქტივობის ფარგლებში.

ამონაგები საკვების და სასმელების გაყიდვიდან და ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან და SPA-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მომხმარებლის მიერ პროდუქტის მიღებისას საოპერაციო სისტემაში ასახული ფასების შესაბამისად. ამონაგები სხვა მომსახურებების გაწევიდან აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, მომსახურების გაწევის ხანგრძლივობის მიხედვით.

ჯგუფის ამონაგები მიიღება დაკავშირებულ მხარეებზე სამშენებლო და მოპირკეთების მომსახურებით საქართველოში. ამონაგები აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში როდესაც ხდება სამშენებლო მომსახურების გაწევა. შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესი ფასდება შედეგების მეთოდით, რომელიც გულისხმობს შეთანხმებული მომსახურების შესრულებული წილის შეფასებას. ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან ძირითადად გენერირდება ჯგუფის შვილობილებთან და ასევე დაკავშირებულ მხარეებთან.

ამონაგები მართვის მომსახურებიდან ძირითადად გენერირდება შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის (კომპანია) და შპს სასტუმროების მართვის კომპანიის (შვილობილი) მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან და აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

შემოსავლების აღიარების დრო არასწორად იყო გამჟღავნებული ჯგუფიის მიერ წინა პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. მენეჯმენტმა გაანალიზა შეცდომის ბუნება და ბასს 8-ის შესაბამისად, ცვლილება განხორციელდა რეტროსპექტულად და შედარება გადაიხედა შესაბამისად, უცვლელი დარჩა მთლიანი შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებიდან.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2023	2022
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	20,993	21,643
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	12,370	11,491
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	2,104	2,165
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	2,491	1,950
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	467	445
სულ სასტუმროს მომსახურების ამონაგები	***38,425***	***37,694***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	681	658
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	773	530
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**39,879**	**38,882**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	16,965	15,606
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	22,914	23,276
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**39,879**	**38,882**

24 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	13,825	7,941
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	14	9,440	8,497
კომუნალური ხარჯები		4,979	4,769
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა მოსაკრებლები და დარიცხვები		1,506	1,098
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 29	1,452	4,887
მომსახურების ხარჯი		301	413
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულებების ხარჯები		108	417
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება	14	105	114
დაბალფასიანი ძირითადი საშუალებების ერთეულების ჩამოწერა		65	16
მივლინების ხარჯები		56	27
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი	12 , 29	21	20
გაყიდული მერჩენდაიზის თვითღირებულება		15	19
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9 , 29	6	-
სხვა ხარჯები		2,119	1,273
სულ ამონაგების თვითღირებულება		**33,998**	**29,491**

25 გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		1,036	79
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	887	473
მივლინების ხარჯები		102	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები		45	42
სხვა ხარჯები		75	78
სულ გაყიდვების და რეკლამების დანახარჯები		**2,145**	**672**

26 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	12,529	10,021
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	30	7,376	6,405
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,219	3,988
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 29	2,616	2,004
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,506	1,666
მომსახურების დარიცხვის ხარჯი		1,439	1,181
დაზღვევის ხარჯები		1,123	1,115
უსაფრთხოების ხარჯები		871	964
კომუნალური ხარჯები		837	854
ბანკის საზღაური და საკომისიოების დარიცხვა		714	838
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11 , 29	647	895
პროფესიული მომსახურებები	31	640	602
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		490	456
მებაღეობის და გამწვანების ხარჯები		390	17
ოფისის მომარაგება		333	153
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12 , 29	305	209
საბალანსო აქტივების იჯარის ხარჯები		252	177
კომუნიკაციის ხარჯები		232	141
კორპორატიული მასპინძლობა და გართობა		164	125
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		156	321
ავტომობილის მოვლა და საწვავი		145	129
მივლინების ხარჯები		143	93
სხვა ჯარიმები და საურავები		119	245
წარმომადგენლობითი ხარჯები		104	55
ტრანსპორტირების ხარჯები		81	43
დასუფთავების ხარჯები		32	34
სასტუმროს დიზაინის და მშენებლობის მომსახურებები		-	95
სხვა ხარჯები		1,081	404
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**37,544**	**33,230**

27 ხარჯების ჩამლა შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2023	2022
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	28	27,241	18,435
გამოყენებული სასტუმროს მარაგის თვითღირებულება	14	9,440	8,497
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		7,376	6,405
კომუნალური ხარჯები		5,816	5,623
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8 , 30	4,068	6,891
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		3,219	3,988
დარიცხული მომსახურებების ხარჯები		1,740	1,594
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება და დარიცხვები		1,506	1,666
ფრანშიზა, ლიცენზია და სხვა საკომისიოები და დარიცხვები		1,506	1,098
დაზღვევის ხარჯები		1,123	1,115
მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის ხარჯები		1,036	79
უსაფრთხოების ხარჯები		871	964
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11 , 29	647	895
პროფესიული მომსახურებები	31	640	602
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12 , 29	326	229
სხვა სამშენებლო ხელშეკრულების ხარჯები		108	417
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		156	321
მშენებლობაზე გამოყენებული მასალების თვითღირებულება		105	114
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9 , 29	6	-
სხვა ხარჯები		6,757	4,460
სულ ამონაგების თვითღირებულება, დისტრიბუციის და ადმინისტრაციული ხარჯები		**73,687**	**63,393**

28 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

	2023	2022
<u>შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	9,929	5,070
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	649	371
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	369	621
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	190	99
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	142	85
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	2,546	1,695
	13,825	**7,941**
<u>შესულია გაყიდვების და რეკლამის დანახარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	663	318
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	59	31
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	15	9
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	15	7
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	-	43
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	135	65
	887	**473**
<u>შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:</u>		
ხელფასები და სარგოები	9,474	7,591
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემიები	1,130	1,205
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	410	163
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	328	303
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანები	209	155
შრომითი საქმიანობის შემდგომი სხვა გასამრჯელოები	-	15
დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	978	589
	12,529	**10,021**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	**27,241**	**18,435**

29 ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
შესულია ამოწაგების თვითღირებულებაში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	1,452	4,887
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12	21	20
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	9	6	-
		1,479	4,907
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:			
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	2,616	2,004
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯები	11	647	895
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯები	12	305	209
		3,568	3,108
სულ ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		5,047	8,015

30 სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	6,973	6,196
მიწის გადასახადის ხარჯი	208	199
დამატებითი ღირებულების გადასახადს ხარჯი	192	-
საგადასახადო საურავები და ჯარიმები	-	6
სხვა საგადასახადო ხარჯები	3	4
სულ სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	7,376	6,405

31 პროფესიული მომსახურებები

	2023	2022
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტი და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	401	325
იურიდიული კონსულტაცია	140	159
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	54	55
საშემფასებლო მომსახურებები	3	1
სხვა პროფესიული საზღაურები	42	62
სულ პროფესიული მომსახურებები	640	602

ჯგუფისა და მისი შვილობილ კომპანიების აუდიტის პროფესიულმა მომსახურებამ 2023 წელს შეადგინა 377 ათასი ლარი (2022: 325 ათასი ლარი).

32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა

	შენიშვნა	2023	2022
კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	13	-	9,758
სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება	16	-	(4,412)
გადახდილი ავანსების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კომპენსირება		-	(2,009)

სულ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	-	3,337

32 მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, წმინდა (გაგრძელება)

2022 წელს ჯგუფმა შეაჩერა ხელშეკრულება მთავარკონტრაქტორთან შპს სასტუმროსიღნაღის პროექტზე, ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. ჯგუფმა დაიწყო სამართლებრივი დავა და გაუქმდა ამ კონტრაქტორისთვის გადახდილი წინასწარი გადახდა (შენიშვნა 36). გარდა ამისა, ჯგუფს იმავე წელს შეექმნა კიდევ ერთი შეჩერებული კონტრაქტი შპს Black Sea Resorts_ი სატრანსპორტო კომპანიასთან. ჯგუფმა განახორციელა სამართლებრივი დავა კონტრაქტორის წინააღმდეგ და საქმე ჯგუფის სასარგებლოდ წყდება შემდგომ პერიოდში.

33 სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა

	2023	2022
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	3,338	-
შემოსულობა შვილობილების ხელსაყრელი შეძენიდან	2,275	-
საკურსო შემოსულობები ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	617	39,127
ფინანსური იჯარის მოდიფიკაციიდან აღიარებული ზარალი	(17,222)	-
ზარალი უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან, შემცირებული შემოსულობებით	(1,150)	(1,948)
ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	(18)	-
ზარალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნების თავდაპირველი აღიარებიდან	-	(23,888)
ზარალი ქონების საგადასახადო აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან	-	(2,442)
სხვა არასაოპერაციო ზარალი, წმინდა	(54)	(416)
სულ სხვა (ზარალები)/შემოსულობები, წმინდა	**(12,214)**	**10,433**

34 ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

	შენიშვნა	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი:			
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		521	223
საპროცენტო შემოსავალი დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებზე	16	741	333
წმინდა საკურსო შემოსულობა/(ზარალი) უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე		130	(332)
სულ ფინანსური შემოსავალი		**1,392**	**224**
ფინანსური დანახარჯები:			
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებისგან	40	(12,254)	(10,976)
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე არაფინანსური ინსტიტუტებისგან	40	(12,220)	(4,731)
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	11	(108)	(135)
წმინდა საკურსო მოგება/ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე	11	(50)	325
წმინდა საკურსო მოგება/ზარალი უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე	40	(6,589)	32,648
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(31,221)**	**17,131**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	11,351	11,253
სულ ფინანსური ხარჯები (აღიარებულია მოგება ან ზარალში)		(19,870)	28,384
სულ ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, წმინდა		**(18,478)**	**28,608**

35 მნიშვნელოვანი არაფულადი საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობები

საინვესტიციო და საფინანსო ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2023	2022
არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები			
აქტივების გამოყენების უფლებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	11	(430)	(310)
იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა		133	-
სულ არაფულადი საინვესტიციო საქმიანობები		(297)	(310)
არაფულადი საფინანსო საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	11	430	310
საჯარო ვალდებულებების შემცირება იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით		(133)	-
სულ არაფულადი საფინანსო საქმიანობები		297	310

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი 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 ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა შეაჩერა ხელშეკრულება მთავარ კონტრატორთან ნაკისრი ვალდებულების არ შეძლების გამო. კონტრაქტორს ჯგუფისგან მიღებული აქვს ავანსები 8,071 ათასი ლარის ოდენობით, რისთვისაც კონტრაქტორს არ წარმოუდგენია შესრულებული სამუშაოს დამადასტურებელი საბუთი და არც მიღებული ავანსი დაუბრუნებია. შეაბამისად, ჯგუფმა დაიწყო სამართლებრივი სარჩელი კონტრაქტორის წინააღმდეგ.

საგადასახადო კანონმდებლობა. 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 მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებები. 2019 წლის 8 ნოემბერს, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითრების ფონდმა“, შპს „ბლექ სი რიზორთსიმ“ და შპს „პარაგრაფ შეკვეთილიმ“ გააფორმეს საკრედიტო ხაზის საერთო ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების მიხედვით, იმ საწარმოს მხრიდან საკრედიტო პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც თავდაპირველად შევიდა ხელშეკრულებაში, თითოეული საწარმო სოლიდარულად ვალდებულია საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით გამოშვებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტზე. 2021 წლის იანვარ-მარტის განმავლობაში შპს „საქართველოს ტურიზმის

განვითარების ფონდმა“ ამ საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებით 4,500 ათასი ევროს სესხი აიღო. ეს სესხი დაიფარა 2022 წლის აპრილში.

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

2016 წლის 15 მარტს, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოსთან გააფორმა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთების შესყიდვის შესახებ განმუხურში, ზუგდიდის რეგიონი. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ბლექ სი რივიერამ“ აიღო კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება მინიმუმ 10,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 120 ნომრიანი სასტუმროს და მინიმუმ 30 ადგილიანი ავტოსადგომის ასაშენებლად. 10,000 ათასი ლარის ინვესტირების ვალდებულება შესრულებულია. ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით შპს „ბლექ სი რივიერამ“ გასცა 1,000 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან, რომელიც შეწყდა 2024 წლის 29 მაისს. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია იყო შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2017 წლის 13 მარტს, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოსთან. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ უნდა დაასრულოს სასტუმროს ძირითადი შენობის მშენებლობა სამშენებლო ნებართვის მოპოვებიდან 4 წლის თავზე; დაასრულოს დანარჩენი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და მიიღოს ექსპლუატაციაში 5 წლის განმავლობაში. 2020 წელს, ვალდებულების შესრულების ვადა გახანგრძლივდა 2027 წლის თებერვლამდე. სასტუმროს მშენებლობა არის სავალდებულო, სადაც იქნება მინიმუმ 150 ნომერი, პარკირების ადგილი, ღია და დახურული აუზები, კვების ობიექტები, რეკრეაციული spa ცენტრი. 2020 წელს შპს „ბიზნეს დეველოპმენტმა“ გასცა 143 ათასი ლარის საბანკო გარანტია ქართუ ბანკიდან ამ კაპიტალურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

2014 წლის 4 ივნისს, შპს „სომგომ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ გააფორმა ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთებზე სიღნაღში. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „სასტუმრო სიღნაღმიმ“ საინვესტიციო დანახარჯის ვალდებულება აიღო 20,000 ათასი ლარის ინვესტირებაზე სულ მცირე 135 ნომრიანი სასტუმროს ასაშენებლად ხელშეკრულების თარიღიდან 72 თვის განმავლობაში. 2023 წლის 4 დეკემბრით დათარიღებული ხელშეკრულების ცვლილებით, ვალდებულების შესრულების ვადამ გადაიწია 2024 წლის 4 დეკემბრამდე. 2018 წლის 14 ივნისს, კომპანიამ შპს „სომგოსთან“ ხელშეკრულება გააფორმა სიღნაღში ზემოთხსენებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვასთან დაკავშირებით. კომპანიამ ამ კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულებასთან დაკავშირებით გასცა 200 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „საქართველოს ბანკიდან“.

2019 წლის 17 იანვარს, შპს „ცისარტყელამ“ სსიპ „წიაღის ეროვნული სააგენტოდან“ მიიღო წყლის მოპოვების 25 წლიანი ლიცენზია. ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება რომ სულ მცირე განახორციელოს 3,000 ათასი ლარის ინვესტიცია 4 წლის პერიოდში სასტუმროს და სპა-ს ასაშენებლად აბასთუმანში, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. 2021 წელს შპს „ცისარტყელამ“ შეასრულა კაპიტალური დანახარჯის ვალდებულება და ვალდებულების შესაწყვეტად სსიპ „წიაღის ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა მოკორესპონდენტო აუდიტის დასკვნა. ასევე შეწყდა შპს „ცისარტყელას“ მიერ სს „ბანკი ქართუდან“ ამ კაპიტალური ვალდებულებისათვის გაცემული გარანტია 300 ათასი ლარის ოდენობით.

2017 წლის 19 ოქტომბერს, შპს „თბილისი სითიმ“ სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან“ დადო ხელშეკრულება რომ მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთზე თავისუფლების მოედანზე, თბილისი, საქართველო. ხელშეკრულების მიხედვის, კომპანიამ აიღო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულება მიწისქვეშა პარკინგის ასაშენებლად არანაკლებ 30 ავტომობილისთვის, რეკრეაციული სივრცის მოსაწყობად სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან 12 თვის ვადაში არანაკლებ 1,000 ათასი ლარის ოდენობით. 2023 წელს, შპს თბილისი სითიმ დაასრულა 30 ადგილიანი საპარკინგე სივრცის მოწყობასთან დაკავშირებიდ და მოახდინა 1,000 ათასი ლარის ინვესტირება, შედეგად სსიპ თბილის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული გარანტიის ხელშეკრულება შესრულებულია. შპს „თბილისი სითიმ“ გასცა 100 ათასი ლარის საბანკო გარანტია სს „ქართუ ბანკიდან“ კაპიტალური დანახარჯის ამ ვალდებულებასთან

დაკავშირებით. 2023 წელს გარანტია შეწყდა. ხელშეკრულება უზრუნველყოფილი იყო შპს „სოლოლაკი რაიზის“ ქონებით.

36 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

გარანტიები. გარანტიები არის გამოუთხოვადი რწმუნება რომ ჯგუფი შეასრულებს აღებულ ვალდებულებას იმ შემთხვევაში როცა სხვა მხარე ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებას.

2023 წლის 13 აპრილს სხვა დაკავშირებულმა მხარემ Cement Invest B.V. (ნიდერლანდი), აიღო 89,000 ათასი აშშ დოლარის (სესხი 1) სესხი საქართველოს ბანკისგან CaucasusCement Holding BV-ის (ნიდერლანდი) 90%-ის შესაძენად. საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფის შვილობილებმა - შპს თაბორი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს ბლექ სი რიზორთსი - გამოვიდა ამ სესხის გარანტორად და უზრუნველყოფით დატვირთეს მათი სპეციფიკური უძრავი ქონება. ფინანსური გარანტია დროებითი იყო და 4 თვე გაგრძელდა. 2023 წლის 23 ოქტომბერს Cement Invest B.V.-მა (ნიდერლანდი) ახალი 110,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი აიღო საქართველოს ბანკისგან. საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის ჯგუფის იგივე შვილობილებმა იგივე აქტივების უზრუნველყოფით გასცეს ფინანსური გარანტიები და დამატებით უზრუნველყოფით დატვირთეს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის მიერ ფლობილი მათი წილის 100%, მომრავ და უძრავ ქონებასთან ერთად.

ჯგუფმა გასცა შემდეგი ვალდებულებების გარანტია (ათასეულებში):

ბენეფიციარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“	1,143 ლარი	1,143 ლარი
სსიპ „თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო“	200 ლარი	300 ლარი

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა სესხის უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
	შეზღუდული აქტივი	შეზღუდული აქტივი
ძირითადი საშუალებები	404,232 ლარი	554,175 ლარი

შეთანხმებებთან შესაბამისობა. შპს თბილისი სითი და შპს თაბორი რეზორთსი ექვემდებარება ფინანსურ შეთანხმებებს მათ სესხებთან დაკავშირებით. 2023 წლის დეკემბრისთვის კომპანიები არ ასრულებდნენ დადგენილ შეთანხმებას. ასეთ შეთანხმებებთან შეუსრულებობამ შეიძლება გამოიწვიოს ბანკის უარი, კომპანიების მოთხოვნაზე, კრედიტის შემდგომ გაცემაზე და მოითხოვოს კომპანიებისგან კრედიტის სრული გადახდა დარიცხულ პროცენტებთან და ჯარიმებთან ერთად(ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

შპს თბილისი სითიმ და შპს თაბორი რესორთსმა მოიპოვეს ბანკისგან უარის წერილი, მან არ ისარგებლა თავისი უფლებებით და არ ჰქონია მოთხოვნა კრედიტის თანხის დაუყოვნებლივ გადახდაზე, შესაბამისად კომპანიების სესხები კლასიფიცირდება მათი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით.

გარემოსთან დაკავშირებული საკითხები. საქართველოს გარემოს დაცვის რეგულაციები დგინდება და აღსრულება ხორციელდება სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ და გადაიხედება მუდმივად. ჯგუფი პერიოდულად აფასებს მის ვალდებულებებს გარემოს დაცვის რეგულაციებთან დაკავშირებით. როდესაც ვალდებულებები განისაზღვრება, ისინი მაშინვე აღიარდება. პოტენციური ვალდებულებები, რომლებიც წარმოშვება არსებული რეგულაციების ცვლილებიდან, სამოქალაქო სარჩელებიდან ან კანონმდებლობიდან, არ შეიძლება შეფასდეს მაგრამ შესაძლოა არსებითი იყოს. მიმდინარე კანონმდებლობის სააღსრულებლო კლიმატში, ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია რომ არ არსებობს მნიშვნელოვანი ვალდებულებები გარემოს ზიანისთვის.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულფუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

37 ძირითადი შვილობილები

ჯგუფის ძირითადი შვილობილები 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის ფლობილი წილი უდრის წილს ხმების უფლებაში.

					ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელი	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის ადგილი / რეგისტრაციის ქვეყანა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს „თბილისი სითი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ“	მიწის მფლობელი	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	17 მარტი 2014		სოლოლაკის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	სასტუმროს ქონების გაქირავება	5 ივნისი 2014	23 სექტემბერი 2014	შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“	სასტუმროების ქსელის მართვის მომსახურებები	14 იანვარი 2015		თბილისი, საქართველო	80%	80%
შპს „სი საიდი“	მიწის მფლობელი	24 ივნისი 2015		შავი ზღვის სანაპირო, ჩაქვი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა“	მიწის მფლობელი	7 მარტი 2016		შავი ზღვის სანაპირო, განმუხური, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს/ ბიზნესცენტრის მშენებლობა	27 აპრილი 2016		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	სამგზირო კავშირი	10 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი“	მშენებლობის და მოპირკეთების მომსახურებები	26 აპრილი 2017		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი“	სასტუმროს მშენებლობა	25 ივნისი 2015	31 მაისი 2017	შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“	სასტუმროს ოპერირება	22 მარტი 2018		შავი ზღვის სანაპირო, სოფელი შეკვეთილი, საქართველო	100%	100%
შპს „სიღნაღი ჰოლდინგი“	ჰოლდინგური კომპანია	8 აგვისტო 2018		თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „სასტუმრო სიღნაღში“	სასტუმროს მშენებლობა	8 მაისი 2018	17 აგვისტო 2018	სიღნაღი, კახეთი, საქართველო	70%	70%
შპს „ცისარტყელა“	სასტუმროს მშენებლობა	6 სექტემბერი 2018		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	60%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	21 ნოემბერი 2018		თაბორის მთა, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	18 ივლისი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხური“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		თავისუფლების მოედანი, თბილისი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		შავი ზღვის სანაპირო, მწვანე კონცხი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	27 ნოემბერი 2019		დაბა აბასთუმანი, ადიგენის მუნიციპალიტეტი, საქართველო	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი“	სასტუმროს ოპერირება (უმოქმედო)	29 მარტი 2021		ბოდბე, კახეთი, საქართველო	91%	70%

37 ძირითადი შვილობილები (გაგრძელება)

2020 წლის 25 დეკემბერს ერთ-ერთი შვილობილი შპს სი შორი გაიყიდა 25,792 ათას ლარად შპს რიზორთ ჰოლდინგზე და 2020 წლის 29 დეკემბერს სხვა შვილობილი შპს ოლდ სითი გაიყიდა 6,830 ათას ლარად შპს ნიუ კაპიტალზე. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ანაზღაურება შპს ნიუ კაპიტალისგან სრულად მიღებულია ფულადი სახით.

2020 წლის 29 დეკემბერს, ერთ-ერთმა შვილობილმა შპს ცისარტყელამ დააფუძნა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს არტ ჰაუსი (სარეგისტრაციო ნომერი: 405430109) და 2020 წლის 30 დეკემბერს კომპანია მიყიდა მის შვილობილ შპს არტ ჰაუსს (სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781). 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ანაზღაურება შპს არტ ჰაუსისგან სრულად მიღებულია ფულადი სახით 4,383 ათასი ლარის ოდენობით(სარეგისტრაციო ნომერი: 405429781).

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2023 წლის აგვისტოში მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება. ეს კორექტირება ეფუძნება მეწილეების ფაქტიურ შენატანებს ამ ცვლილების თარიღამდე.

2023 წლის სექტემბერში, შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს დემასისგან შეიძინა კომპანიის წილის 34.61% და გახდა მისი 100%-ით მფლობელი.

38 არამაკონტროლებელი წილი

ქვემოთ მოცემულია შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია იმ შვილობილი საწარმოებზე, სადაც არსებული არამაკონტროლებელი წილი არსებითია ჯგუფისთვის. თანხები მოცემულია კომპანიებს შორის ელიმინაციებამდე.

(ა) შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები	835	71
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(736)	(24)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	99	47
მიმდინარე აქტივები	407	520
მიმდინარე ვალდებულებები	(505)	(550)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	(98)	(30)
წმინდა აქტივები	1	17
აკუმულირებული NCI	1	(11)

38 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	1,948	1,852
წლის (ზარალი)/მოგება	(17)	74
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი/შემოსავალი	(17)	74
NCI-ზე მისაკუთვნებელი მოგება	12	15
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული შემოსავალი	12	15
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	-	-

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	46	70
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	8	(60)
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	-	(26)
წმინდა ზრდა/კლება ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	54	(16)

(ბ) შპს „სასტუმრო სიღნაღში“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები	83,102	58,377
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(23,635)	(12,677)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	59,467	45,700
მიმდინარე აქტივები	4,336	2,373
მიმდინარე ვალდებულებები	(6,911)	(4,672)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	(2,575)	(2,299)
წმინდა აქტივები	56,892	43,401
აკუმულირებული NCI	17,074	13,033

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	(2,251)	(7,488)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ წლის სრული ზარალი	(2,251)	(7,488)
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	(675)	(2,246)
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	(675)	(2,246)
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	-	-

	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	386	(320)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(26,002)	(13,056)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	27,339	6,334
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	222	(294)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	1,945	(7,336)

38 არამაკონტროლებელი წილი (გაგრძელება)

ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბოდბე მენეჯმენტი ფლობს მის შვილობილ კომპანიებს შესაბამისი წილებით: 70% შპს სიღნაღი ჰოლდინგი და 30% შპს სასტუმრო სიღნაღი. ვინაიდან შპს სასტუმრო სიღნაღის წილის 30% მესამე პირის საკუთრებაა, შპს ბოდბე მენეჯმენტს აქვს არაპირდაპირი არამაკონტროლებელი წილი მის აქციებში, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის 9%-ს, რაც 19 ათასი ლარის წმინდა აქტივების ექვივალენტია.

(გ) შპს „ცისარტყელა“:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი აქტივები	61,822	39,263
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(2,169)	(2,100)
წმინდა გრძელვადიანი აქტივები	**59,653**	**37,163**
მიმდინარე აქტივები	(800)	1,045
მიმდინარე ვალდებულებები	(3,121)	(1,961)
წმინდა მიმდინარე აქტივები	**(3,921)**	**(916)**
წმინდა აქტივები	**55,732**	**36,247**
აკუმულირებული NCI	**-**	**14,183**
მათ შორის		
გადაუხდელი კაპიტალი (*)	**-**	**(4,534)**

(*) 2021 წლის იანვარში, ხელი მოეწერა კაპიტალის 6,475 ათასი ლარით გაზრდის გადაწყვეტილებას რომელიც არამაკონტროლებელი მხარის მიერ არ გადახდილა ფულადი სახით და რაც იწვევს გადაუხდელი კაპიტალის აღიარებას იმავე თანხით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გადაუხდელი კაპიტალი (არამაკონტროლებელ წილზე მისასაკუთრებელი) შეადგენდა ნულს (31 დეკემბერი 2022: 4,534 ათასი ლარი).

2023 წლის სექტემბრისთვის, შპს ცისარტყელას სრული მფლობელი გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი. 2023 წლის 31 დეკემრისთვის, საწარმოში არამაკონტროლებელი წილი (NCI) ნულის ტოლია.

სრული შემოსავლის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
სულ ამონაგები	-	-
წლის ზარალი	**(1,933)**	**(1,787)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული ზარალი	**(1,933)**	**(1,787)**
NCI-ზე მისაკუთვნებელი ზარალი	**(409)**	**(1,278)**
სულ NCI-ზე მისაკუთვნებელი სრული ზარალი	**(409)**	**(1,278)**
NCI-თვის გადახდილი დივიდენდები	-	-

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	1,172	(800)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(15,668)	(4,989)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	14,993	5,559
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	(63)	(201)
წმინდა ზრდა/(კლება) ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	**434**	**(431)**

39 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 რისკების ჩათვლით), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციების ძირითადი მიზანია რისკის ზღვრების დადგენა და იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ნებისმიერი 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 გასესხების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან, 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.

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.

ხელმძღვანელობა აანალიზებს და ამტკიცებს საკრედიტო რისკებს. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით სტრუქტურული ანალიზის საფუძველზე რეგულარულად ამზადებენ ანგარიშებს, სადაც აქცენტი გაკეთებულია მომხმარებელთა ბიზნეს და ფინანსურ შედეგებზე.

ხელმძღვანელობა იღებს და მიმოიხილავს ინფორმაციას იმ მომხმარებლებთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთობის შესახებ, რომლის კრედიტუნარიანობა უარესდება. საწარმოს ხელმძღვანელობა მიმოიხილავს პარტნიორების საქმიანობის შედეგებს და დამატებით ზომებს იღებს ვადაგადაცილებულ ნაშთებთან მიმართებით.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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. EAD კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე გამოითვლება საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის გამოყენებით (“CCF”). CCF არის კოეფიციენტი რომელიც გვიჩვენებს ვალდებულების თანხის კონვერტირების ალბათობას საბალანსო უწყისის განფენილობაზე განსაზღვრული პერიოდისთვის. 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.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხდება ინსტრუმენტის *მთლიანი ვადის პერიოდზე. მთლიანი ვადის პერიოდი* უდრის სავალო ინსტრუმენტის დაფარვამდე დარჩენილ სახელშეკრულებო პერიოდს, კორექტირებულია მოსალოდნელი გადახდილი ავანსებით, არსებობის შემთხვევაში. სავალო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ხელშეკრულებებისთვის, ესაა სახელშეკრულებო პერიოდი რომელშიც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე სახელშეკრულებო ვალდებულება რომ გააგრძელოს კრედიტი

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.

ECL მოდელირება არ ასხვავებს შესყიდულ ან საკრედიტო გაუფასურებიდან წარმოქმნილ (“POCI”) ფინანსურ აქტივებს გარდა (ა) როდესაც მთლიანი საბალანსო ღირებულება და დისკონტირების განაკვეთი ეფუძნება ფულად ნაკადებს რომელიც ანაზღაურებადია აქტივის თავდაპირველი აღარებისას, და არა სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით და (ბ) ECL ყოველთვის მთლიანი ვადის ECL-ია. POCI აქტივები ისეთი ფინანსური აქტივებია რომლებიც საკრედიტო

გაუფასურებულია თავდაპირველი აღიარებისას, როგორიცაა წარსულში საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მოპოვებული გაუფასურებული სესხები.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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; და
  - 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. ინსტრუმენტი მოიაზრება რომ აღარაა ვალდებულების შეუსრულებლობის (ე. ი. გამოსწორდა) მდგომარეობაში როდესაც აღარ აკმაყოფილებს ვალდებულების შეუსრულებლობის კრიტერიუმებს უწყვეტი ექვსი თვის განმავლობაში. ეს ექვსი თვის პერიოდი განისაზღვრება ანალიზით რომელიც ითვალისწინებს ფინანსური ინსტრუმენტის მიდრეკილებას რომ დაუბრუნდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის მდგომარეობას მდგომარეობის გამოსწორების შემდეგ გამოსწორების შესაძლო განსხვავებული დეფინიციის გამოყენებისას.

მას შემდეგ რაც თავდაპირველი აღიარება ხორციელდება, იმის შეფასება არის თუ არა საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაზრდილი (“SICR”) ხდება ინდივიდუალურ და პორთფელის საფუძველზე. კორპორატიულ საწარმოებზე AC-ით გაცემული სესხების SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე ქვემოთ მოცემული იდენტიფიკატორების მონიტორინგით.

SICR-ის გამოსავლენი კრიტერიუმის შესაბამისობისათვის მონიტორინგი და გადახედვა პერიოდულად ხორციელდება ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტის მიერ. ვარაუდი რომ მნიშვნელოვანი საკრედიტო რისკი წარმოიშვა აქტივების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებულია, არ ბათილდება.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია მსესხებლის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდაზე თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ECL-ის შეფასების სამ საფეხურიანი მოდელი არსებობს. ფინანსური ინსტრუმენტი რომელიც არ არის კრედიტ გაუფასურებული თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ატარებს საკრედიტო ზარალის ანარიცხს 12 თვიან ECL-ზე დაყრდნობით (დონე 1). თუ SICR თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მეორე დონეში მაგრამ ეს არ ნიშნავს რომ კრედიტ გაუფასურებულია და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. თუ ფინანსური ინსტრუმენტი კრედიტ გაუფასურებულია, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მესამე დონეში და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მთლიანი ვადის ECL-ებს. შედეგად მესამე დონეში მყოფი აქტივისთვის საწარმო წყვეტს მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დაფუძნებული საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოსათვლელად იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გამოკლებით.

თუ არსებობს სამხილი რომ SICR კრიტერიუმი აღარ არსებობს, ინსტრუმენტი ბრუნდება პირველ დონეზე. თუ განფენილობა გადადის რაოდენობრივ ინდიკატორზე დაყრდნობით გადადის მეორე დონეზე, ჯგუფი ახორციელებს ინდიკატორის არსებობის გაგრძელების ან ცვლილების მონიტორინგს.

ELC POCI ფინანსური აქტივებისთვის ყოველთვის ფასდება მთლიანი ვადის საფუძველზე. შესაბამისად ჯგუფი მხოლოდ მთლიანი ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის კუმულაციურ ცვლილებებს აღიარებს.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფს აქვს ECL-ის შეფასების სამი მიდგომა: (i) შეფასება ინდივიდუალურ საფუძველზე; (ii) შეფასება პორტფელის საფუძველზე: ფასდება შიდა რეიტინგი ინდივიდუალურ საფუძველზე მაგრამ იგივე საკრედიტო რისკის პარამეტრები (ე. ი. PD, LGD) გამოიყენება ELC-ის გამოთვლის პროცესში, ერთნაირი საკრედიტო რისკის რეიტინგები და სესხის პორტფელის ერთგვაროვანი სეგმენტები; და (iii) შეფასება ეფუძნება გარე რეიტინგებს. ჯგუფი შეფასებას ახორციელებს პორტფელის საფუძველზე შემდეგი ტიპის სესხებისთვის: როდესაც მსესხებლის სპეციფიკური ინფორმაცია არაა ხელმისაწვდომი. ეს მიდგომა ახდენს მთლიანად სესხების დაჯგუფებას დონეებზე ერთგვაროვან სეგმენტებში მსესხებლის სპეციფიკურ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, როგორიცაა რეპუტაცია, წარსული ზარალების მონაცემები, ადგილმდებარეობა და სხვა საპროგნოზო ინფორმაცია.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება. ინდივიდუალური შეფასება ძირითადად ეფუძნება გამოცდილი თანამშრომლების ექსპერტულ მსჯელობას საკრედიტო რისკის და წაგებიანი ფინანსური დეპარტამენტიდან. ექსპერტული მსჯელობები რეგულარულად მოწმდება რათა შემცირდეს განსხვავება შეფასებებსა და ფაქტობრივ ზარალებს შორის.

როდესაც შეფასება ხორციელდება პორტფელურ საფუძველზე, ჯგუფი განფენილობის დონეს და ზარალის ანარიცხს განსაზღვრავს კოლექტიურ საფუძველზე. ჯგუფი განფენილობებს აანალიზებს სეგმენტების მიხედვით რომლებიც განისაზღვრება საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებით, როგორიცაა განფენილობები ჯგუფის შიგნით რომლებსაც ერთგვაროვანი ან მსგავსი რისკები აქვთ. განსხვავებული სეგმენტები ასახავს განსხვავებებს საკრედიტო რისკების პარამეტრებში როგორიცაა DP და LGD. ფინანსური დეპარტამენტის მიერ მიმდინარეობს დაჯგუფების შესაბამისობის მიმოხილვა პერიოდულ საფუძველზე.

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 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.

საკრედიტო რისკის პარამეტრების ძირითადი პრინციპები. EAD-ები განისაზღვრება მოსალოდნელი გადახდების პროფილზე დაყრდნობით, რაც ცვალებადია პროდუქტის ტიპის მიხედვით. EAD ეფუძნება მსესხებლის მიერ სახელშეკრულებო დაფარვებს 12 თვის შემდეგ ან მთლიანი ვადის საფუძველზე ამორტიზებადი პროდუქტების ან ვადის ბოლოს ერთიანად დაფარვადი სესხებისთვის. ეს ასევე კორექტირდება მსესხებლის მიერ მოსალოდნელი დამატებითი გადახდებით. ვადაზე ადრე დაფარვა ან რეფინანსირების დაშვება ასევე ჩართულია გამოთვლაში. საკრედიტო ხაზებისთვის, EAD გამოითვლება არსებული გამოტანილი თანხის ნაშთით და ემატება „საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორი“ რაც აღრიცხავს მოსალოდნელ ჩამორჩენას დარჩენილ ლიმიტზე ვალდებულების შეუსრულებლობის თარიღისთვის. ეს დაშვებები იცვლება პროდუქტების ტიპების, მიმდინარე ლიმიტების ათვისების სხვა სასესხო სპეციფიკური მახასიათებლების მიხედვით.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL-ის გამოთვლისას გამოიყენება ორი ტიპის PD: 12 თვიანი და მთელი პერიოდის PD. 12 თვის PD-ს შეფასება ეფუძნება უახლეს ხელმისაწვდომ წარსულის ვალდებულებების შეუსრულებლობის მონაცემებს და როცა შესაძლებელია კორექტირდება მხარდამჭერი საპროგნოზო ინფორმაციით. მთლიანი ვადის PD წარმოადგენს ვალდებულების შეუსრულებლობის შეფასებულ ალბათობას რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა დადგება ფინანსური ინსტრუმენტის მთლიანი დარჩენილი ვადის განმავლობაში და ესაა 12 თვის PD-ების ჯამი ინსტრუმენტის ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს განსხვავებულ სტატისტიკურ მიდგომებს სეგმენტსა და პროდუქტის ტიპზე დაყრდნობით რათა განსაზღვროს მთლიანი ვადის PD-ები, როგორიცაა 12 თვის PD-ების ექსტრაპოლაცია მიგრაციის მატრიცებზე დაყრდნობით, ადგენს მთლიანი ვადის PD-s დიაგრამებს წარსულის ვალდებულების შეუსრულებლობის მონაცემებზე დაყრდნობით, საშიშროების განაკვეთის ან სხვა მიდგომებს.

LGD წარმოადგენს ჯგუფის მოლოდინს ზარალის ოდენობაზე ვალდებულების შეუსრულებლობის განფენილობაზე. LGD ცვალებადია კონტრაგენტის მიხედვით, ტიპი და მოთხოვნის რიგითობა და უზრუნველყოფის შესაძლებლობა ან სხვა საკრედიტო მხარდაჭერა. 12 თვის და მთლიანი ვადის LGD-ები განისაზღვრება ფაქტორებზე დაყრდნობით რომელსაც გავლენა აქვს მოსალოდნელ დაფარვებზე ვალდებულების შეუსრულებლობის დადგომის შემდეგ. LGD-ს შეფასების მიდგომა შეიძლება დაიყოს სამ შესაძლო მიდგომად:

- LGD-ს შეფასება უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით;
- LGD-ს გამოთვლა პორტფელის საფუძველზე ანაზღაურების სტატისტიკაზე დაყრდნობით; ან
- ინდივიდუალურად განსაზღვრული LGD განსხვავებულ ფაქტორებზე და სცენარებზე დაყრდნობით.

ჯგუფი LGD-ს განსაზღვრავს უზრუნველყოფის სპეციფიკურ მახასიათებლებზე დაყრდნობით, როგორიცაა სავარაუდო უზრუნველყოფის ღირებულება, ისტორიული ფასდაკლებები გაყიდვებზე და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების სხვა ფაქტორები, ფული და ლიკვიდური ფასიანი ქაღალდები. LGD გამოითვლება კოლექტიურ საფუძველზე დაფარვების უახლეს ხელმისაწვდომ სტატისტიკაზე დაყრდნობით არსებული კორპორატიული სესხების პორტფელებზე და სალარო ვაჭრობის უზრუნველყოფაში ჩადებული ან მის გარეშე პროდუქტებისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით. EAD არის საკრედიტო კონვერტირების ფაქტორის შედეგი (“CCF”) და ვალდებულების თანხა. CCF ფინანსური გარანტიებისთვის განისაზღვრება წარსულში ვალდებულებების შეუსრულებლობისას განფენილობების სტატისტიკური ანალიზზე დაყრდნობით.

გარე რეიტინგებზე დაფუძნებული შეფასების პრინციპები. გარკვეულ განფენილობებს აქვს გარე საკრედიტო რეიტინგები და ეს გამოიყენება PD-ის და LGD-ს საკრედიტო რისკის პარამეტრის შესაფასებლად ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და დაფარვის სტატისტიკა ქვეყნდება შესაბამისი სარეიტინგო სააგენტოების მიერ. ეს მიდგომა გამოყენებულია სახელმწიფოს და blue chip კორპორატიული ობლიგაციების განფენილობებისთვის.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. SICR-ის და ECL-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 ხუთი წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს. ხუთი წლის შემდეგ, საპირისპირო მიდგომა გამოიყენება, რაც ნიშნავს რომ ეკონომიკური ცვლადები მიდრეკილია რომ დაუბრუნდეს გრძელვადიან საშუალო განაკვეთს (მაგ. უმუშევრობა) ან გრძელვადიან საშუალო ზრდის განაკვეთს (მაგ. მშპ). რელევანტური ეკონომიკური ცვლადის ეფექტი PD-ზე, EAD-ზე და LGD-ზე განისაზღვრება სტატისტიკური რეგრესიული ანალიზის გაკეთებით რათა გასაგები გახდეს გავლენა რაც ამ ცვლადების ცვლილებას ქონდა წარსულში, ვალდებულების შეუსრულებლობის სიხშირესა და LGD-ს და EAD-ის კომპონენტებზე.

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დამატებით საბაზისო ეკონომიკური სცენარისთვის, ჯგუფის ფინანსური დეპარტამენტი ასევე ახდენს სხვა შესაძლო სცენარების განხილვას სხვა სცენარებთან შეწონვით. გამოყენებული სცენარები ეფუძნება ყველა მნიშვნელოვანი პროდუქტის ტიპის ანალიზს რათა დავრწმუნდეთ რომ გადახრები გამოვლინდება. რამდენიმე სცენარი და მათი გვერდითი ეფექტები გადაიხედება ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. სცენარების შეწონვა განისაზღვრება სტატისტიკური ანალიზის და ექსპერტის საკრედიტო მსჯელობების კომბინაციით, გათვალისწინებულია შესაძლო განვითარებების არეალი რომელთათვისაც თითოეული არჩეული სცენარი რეპრეზენტატიულია. SICR-ის შეფასება ხორციელდება მთლიანი ვადის PD-ის გამოყენებით, ყველა საფუძვლისთვის და სხვა სცენარებისთვის, მრავლდება ასოცირებული სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე, რაოდენობრივ და სხვა მხარდამჭერ ინდიკატორებთან ერთად. ეს განსაზღვრავს მთლიანობაში რომელ დონეშია ფინანსური ინსტრუმენტი, დონე 1, დონე 2 თუ დონე 3-ში და აქედან გამომდინარე 12 თვიანი ან მთლიანი ვადის ECL უნდა აისახოს. ამ შეფასების მიხედვით, ჯგუფი ECL-ს აფასებს ალბათობებით შეწონილი 12 თვიანი ECL-ით (დონე 1), ან ალბათობებით შეწონილი მთლიანი ვადის ECL-ით (დონეები 2 და 3). ეს ალბათობებით შეწონილი ECL-ები განისაზღვრება თითოეული სცენარის შესაბამისი ECL მოდელით და მრავლდება შესაბამისი სცენარის შეწონილ ღირებულებაზე (ცვლადების შეწონვის საპირისპიროდ).

ეკონომიკური პროგნოზით, პროგნოზები და მოხდენის ალბათობები ხასიათდება მაღალი თანდაყოლილი გაურკვევლობით, შესაბამისად ფაქტიური შედეგები შესაძლოა მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს პროგნოზისგან. ჯგუფი მიიჩნევს რომ პროგნოზები საუკეთესოდ აფასებს მოსალოდნელ შედეგებს და გაანალიზებული აქვს არაწრფივობები და ასიმეტრიები ჯგუფის განსხვავებულ პორტფელებში რათა დაადგინოს რომ არჩეული სცენარები ადეკვატურად ასახავს მოსალოდნელი სცენარების არეალს.

ჯგუფი რეგულარულად გადახედავს მის მეთოდოლოგიად და დაშვებებს რათა შეამციროს ნებისმიერი მნიშვნელოვანი განსხვავება შეფასებულ და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ასეთი ტესტი ხორციელდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ.

ასეთი ECL შეფასების მეთოდოლოგიის ტესტის შედეგები წარედგინება ჯგუფის ხელმძღვანელობას მოდელების და დაშვებების გაუმჯობესების შემდგომი ნაბიჯები განისაზღვრება ავტორიზებულ პირებს შორის განხილვების შემდეგ.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში 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 და მთლიანობაში ორივე ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

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

	31 დეკემბერი 2023			31 დეკემბერი 2022		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	169,693	(4,073)	165,620	143,497	(4,335)	139,162
აშშ დოლარი	43,620	(605,599)	(561,979)	31,322	(427,779)	(396,457)
ევრო	590	(112,239)	(111,649)	38	(112,469)	(112,431)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი	27	(190)	(163)	14	(64)	(50)
სულ	**213,930**	**(722,101)**	**(508,171)**	**174,871**	**(544,647)**	**(369,776)**

39 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

თანხები ნაჩვენებია რეალური ღირებულებით წარდგენილი წარმოებულებისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, იმ ვალუტაში რომელშიც ჯგუფი შეთანხმებულია რომ იყიდის (დადებითი თანხა) ან გაყიდის (უარყოფითი თანხა) მეორე მხარესთან პოზიციების ურთიერთჩათვლამდე. წმინდა ჯამი წარმოადგენს სავალუტო წარმოებულების რეალურ ღირებულებას. ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

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

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(56,198)	(39,646)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	56,198	39,646
ევროს გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(11,165)	(11,243)
ევროს გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	11,165	11,243
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით (2022: 10%)	(16)	(5)
დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის გაუფასურება 10%-ით (2022: 10%)	16	5

განფენილობა გამოთვლილია მხოლოდ იმ ფულად ბალანსებზე, რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში. ჯგუფის სავალუტო რისკის განფენილობა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ წარმოადგენს წლის განმავლობაში არსებულ ტიპიურ განფენილობას.

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. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

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:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 55 წელზე მეტი წლამდე		სულ
31 დეკემბერი 2023						
სულ ფინანსური აქტივები	49,804	-	164,166	-	-	**213,970**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,212)	(2,124)	(510,270)	(49,149)	(126,346)	**(722,101)**
მგრძნობელობის სხვაობა **2023 წლის 31 დეკემბერს**	**15,592**	**(2,124)**	**(346,104)**	**(49,149)**	**(126,346)**	**(508,131)**
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	42,966	-	130,380	1,525	-	**174,871**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(23,363)	(1,103)	(401,592)	(41,532)	(77,057)	**(544,647)**
მგრძნობელობის სხვაობა **2022 წლის 31 დეკემბერს**	**19,603**	**(1,103)**	**(271,212)**	**(40,007)**	**(77,057)**	**(369,776)**

39 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. ლიკვიდურობის რისკი იმართება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფი ინვესტიციას ახორციელებს ლიკვიდური აქტივების დივერსიფიცირებულ პორტფელებში, რათა შეეძლოს სწრაფად და შეუფერხებლად უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულის და ფულის ეკვივალენტებისგან (შენიშვნა 17). ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ლიკვიდური პორტფელის ფულადი სახსრები, საბანკო დეპოზიტები შესაძლოა რეალიზდეს ფულად სახსრებში ერთი დღის განმავლობაში რათა უპასუხოს გაუთვალისწინებელ ლიკვიდურობის მოთხოვნებს.

ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია, ფინანსური იჯარის მთლიანი ვალდებულებების (სამომავლო ფინანსური დარიცხვების გამოკლებამდე), მთლიანი სასესხო ვალდებულებების და ფინანსური გარანტიების ჩათვლით. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. ფინანსური წარმოებულები შესულია სახელშეკრულებო თანხაში რომელიც გადაიხდება ან მიიღება, გარდა შემთხვევისა როდესაც ჯგუფი მოელის რომ დახურავს წარმოებულის პოზიციას გადახდის ვადამდე, რა შემთხვევაშიც წარმოებულები ჩათვლილია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე დაყრდნობით. ხანდაზმულობის ანალიზის მიზნებისთვის, ჩართული წარმოებულები არ განცალკევდება ჰიბრიდული (კომბინირებული) ფინანსური ინსტრუმენტებისგან.

როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამოყენებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სესხები (შენიშვნა 19)	822	3,876	265,555	82,272	169,452	521,977
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 11)	43	136	213	915	115	1,422
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 21)	34,002	-	268,940	-	-	302,942
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**34,867**	**4,012**	**534,708**	**83,187**	**169,567**	**826,341**
31 დეკემბერი 2022						
სესხები (შენიშვნა 19)	826	2,576	150,196	74,344	96,239	324,181
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 11)	73	198	211	916	424	1,822
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 21)	23,060	-	270,200	-	-	293,260
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**23,959**	**2,774**	**420,607**	**75,260**	**96,663**	**619,263**

40 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

- შეინარჩუნოს ჯგუფის უნარი რომ გააგრძელოს არსებობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, მფლობელს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, და
- შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება დააკორექტიროს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდები, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები რათა შეამციროს ვალი. ინდუსტრიის სხვა მოთამაშეების მსგავსად, ჯგუფი ახორციელებს კაპიტალის მონიტორინგს ლევერიჯის კოეფიციენტზე დაყრდნობით.

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, და
- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
წმინდა ვალი	397,622	211,887
საკუთარი კაპიტალი	234,488	291,423
სულ კაპიტალი	**632,110**	**503,310**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	169.6%	72.7%
წმინდა ვალის მთლიან კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	62.9%	42.1%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები	19	417,957	249,866
საიჯარო ვალდებულებები	11	1,202	1,521
მთლიანი ვალი		**419,159**	**251,387**
გამოკლებული: ფული და ფულის ეკვივალენტები	17	(21,537)	(39,500)
(მათ შორის შეზღუდული ფული)			
წმინდა ვალი		**397,622**	**211,887**

40 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

	ვალდებულებები საფინანსო საქმიანობებიდან			გამოკლებული: სხვა ლიკვიდური ფინანსური აქტივები		
	სესხები	საოჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	ქვეჯამი	სულ
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს	**176,872**	**2,399**	**179,271**	**(16,082)**	**(16,082)**	**163,189**
ფულადი ნაკადები						
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	101,579	(1,043)	100,536	(27,149)	(27,149)	73,387
გადახდილი პროცენტი	(11,644)	(135)	(11,779)	(223)	(223)	(12,002)
არაფულადი მოძრაობა						
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	310	310	-	-	310
დარიცხული პროცენტი	15,707	135	15,842	-	-	15,842
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	(32,648)	(325)	(32,973)	3,954	3,954	(29,019)
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	180	180	-	-	180
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**249,866**	**1,521**	**251,387**	**(39,500)**	**(39,500)**	**211,887**
ფულადი ნაკადები						
ფულადი ნაკადები, გარდა პროცენტებისა	148,527	(761)	147,766	17,072	17,072	164,838
გადახდილი პროცენტი	(11,499)	(108)	(11,607)	(521)	(521)	(12,128)
არაფულადი მოძრაობა						
დარიცხული პროცენტი	24,474	108	24,582	-	-	24,582
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	6,589	50	6,639	1,412	1,412	8,051
აღიარებული სხვა საგადასახადო აქტივი	-	135	135	-	-	135
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	-	430
საოჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა	-	(173)	(173)	-	-	(173)
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**417,957**	**1,202**	**419,159**	**(21,537)**	**(21,537)**	**397,622**

41 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის 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 შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

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

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			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	10,525	-	10,525	-	5,608	-	5,608
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	28,228	28,228	-	-	3,466	3,466
- მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	-	-	153,640	153,640	-	-	126,297	126,297
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	65	21,337	-	21,402	112	39,388	-	39,500
არაფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	-	-	6,635	2,971	-	-	-	-
სულ აქტივები	**65**	**31,862**	**188,503**	**216,766**	**112**	**44,996**	**129,763**	**174,871**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	417,957	-	417,957	-	249,866	-	249,866
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	302,942	302,942	-	-	293,260	293,260
სულ ვალდებულებები	**-**	**417,957**	**302,942**	**720,899**	**-**	**249,866**	**293,260**	**543,126**

42 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. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად ხვდება რეალური ღირებულებით შეფასებულის კატეგორიაში ხოლო შემდეგ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულების კატეგორიაში.

43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა მიიღო 76,840 აშშ დოლარის სესხი მფლობელისგან.

სესხები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფმა მიიღო:

- 16,685 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს მტკვარი ჰოლფინგისგან (სხვა დაკავშირებული მხარე)
- 13,000 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს კოსტავა 69-დან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო).
- 5,775 ათასი აშშ დოლარის სესხი ბიძინა ივანიშვილისგან, რომელიც დაფარულ იქნა 2024 წლის აგვისტოში.
- 2,400 აშშ დოლარის სესხი შპს ლაგუნა ვერედან (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მხარე).
- 1,500 ათასი აშშ დოლარის სესხი შპს გალერია ჰოლდინგიდან (სხვა დაკავშირებული მხარე.)
- 7,800 ათასი ლარის სესხი შპს ლაგუნა ვერედან (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი სუბიექტი)
- 3,400 ათასი ლარის სესხი ჰალიკ ბანკიდან, რომელიც სრულად არის გადახდილი ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის.

2024 წლის ნოემბერში ჯგუფმა სრულად დაფარა საბანკო სესხები საქართველოს ბანკიდან, თიბისი ბანკიდან და ჰალიკ ბანკიდან. აღნიშნული გადახდები დაფინანსდა შპს GCF Partners-ის (სხვა დაკავშირებული მხარის) მიერ 2024 წლის ნოემბერში 48,750 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

ეს სესხებიც შემდგომ დაფარეს საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს“ მიერ მოწოდებული ახალი სესხებით.

გაცემული სესხები. ჯგუფმა შპს „ოლდ სითი პანორამაზე“ (სხვა დაკავშირებული მხარე) გასცა 30 ათასი აშშ დოლარის სესხი.

გარანტიები. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის, ჯგუფის შვილობილი კომპანიები: შპს თბილისი სითი, შპს თაბორი და შპს ბლექ სი რიზორთსი, რომლებმაც უზრუნველყვეს ფინანსური გარანტიები დაკავშირებულ მხარეებთან და დააგირავეს მათი ქონება, კომპანია რომელიც დებს 100%-იან წილს საქართველოს ბანკთან, Cement Invest B.V-ის (სხვა დაკავშირებული მხარე) სესხზე, გათავისუფლდა ამ ვალდებულებებისგან და გირავნობა აღარ არის ძალაში.

გირავნობა და უზრუნველყოფა. მას შემდეგ რაც ბანკის სესხი დაფარულია, დაკავშირებული უზრუნველყოფა აღარ მოქმედებს.

სხვა მოვლენები. მცირე მეწილეებმა გაზარდეს შვილობილის კაპიტალი 3,000 ათასი აშშ დოლარით საიდანაც 2,890 ათასი აშშ დოლარი გადახდილ იქნა ფულადი სახით ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების თარიღისათვის.

2024 წლის ნოემბერში Frankston International S.A-ს მიმართ კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებული გადასახდელების ნაწილი, 100,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით, განიხილება 8,360 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

43 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)

2024 წელს საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა ჯგუფს ნაღდი ანგარიშსწორებით დაუბრუნა 18,395 ათასი ლარის დღგ-ს აქტივი.

2024 წლის 20 ოქტომბერს ჯგუფის ახალმა სასტუმრომ შპს ბოდბე მენეჯმენტმა დაიწყო მუშაობა, რომელიც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარისგების თარიღისთვის გარდამავალ ეტაპზეა.

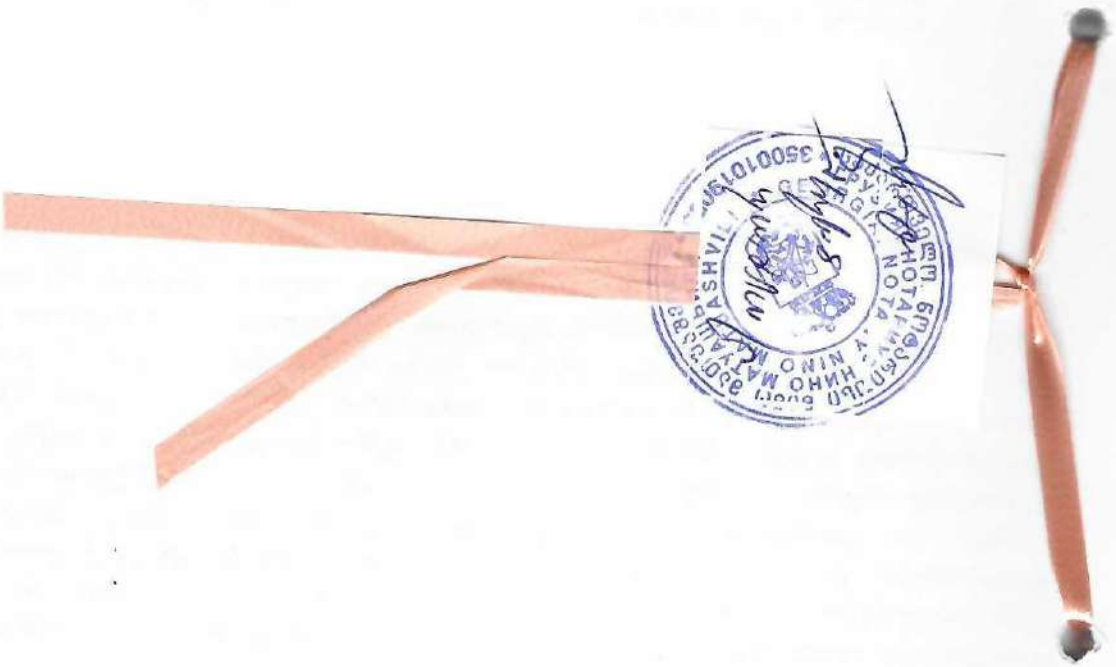
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241692011
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	24.12.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნინო მათუაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 / 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	47816321462324

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 - 138.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 24.84 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი



საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2023 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1	ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა	1
2	ჯგუფის განვითარების გეგმები	4
3	ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა	4
4	ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ	4
5	ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები	4
6	დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	10
7	ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები	10
8	ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა	11
9	ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით	11

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია საქართველოს კანონის "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" მოთხოვნების შესაბამისად საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისთვის ("საწარმო") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული, როგორც "ჯგუფი" ან "საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი ჯგუფი") 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის.

საწარმო დაფუძნდა 2014 წლის 11 მარტს შპს ჯისიეფ პარტნიორები-ს (საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი) მიერ და ფუნქციონირებს საქართველოში.

საწარმო არის შეზღუდული პასუხისმგებლობების საზოგადოება და დაფუძნებული იქნა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, დარეგისტრირებულია სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო"-ს მიერ. საწარმოს საიდენტიფიკაციო ნომერია: 405033734

2014 წლის 14 აპრილს, საწარმოს 100% წილი შეიძინა სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" უშუალო და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა Frankston International S.A. Panama" JSC და კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილი. 2020 წლის 31 დეკემბერს, 'Frankston International S.A. Panama' JSC-მ „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში" მისი ფლობილი 100% წილი გადასცა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს". 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია სრულად კონტროლდებოდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდ „ქართუს" მიერ და საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი იყო ბატონი უტა ივანიშვილი.

ჯგუფის ძირითადი სამეურნეო საქმიანობა არის უძრავი ქონების მშენებლობა-განვითარება და მართვა ტურიზმის სექტორში, სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევა, სასტუმროების ოპერაციების მართვა და სამშენებლო მომსახურების გაწევა.

ჯგუფის შვილობილი საწარმოები 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის მოცემული ქვემოთ:

საწარმოს დასახელება	საოპერაციო სეგმენტი	ჯგუფის მიერ ფლობილი წილი, %	
		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს „თბილისი სითი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი ჰილზ"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სოლოლაკი რაიზი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმროების მართვის კომპანია"	სასტუმროების კლასტერული მართვა	80%	80%
შპს „სი საიდი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ბლექ სი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „თაბორი რიზორთსი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „ჯითიდიეფ სოლუშენსი"	სამშენებლო მომსახურება	100%	100%
შპს „ბიზნეს დეველოპმენტი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი"	სასტუმროს ოპერაციები	100%	100%
შპს „სილნაღი ჰოლდინგი"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	100%	100%
შპს „სასტუმრო სილნაღში"	უძრავი ქონების განვითარება და მართვა	70%	70%
შპს „ცისარტყელა"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	60%
შპს „პარაგრაფ თაბორი რიზორთსი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „რადიუს განმუხტური"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ მწვანე კონცხი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „პარაგრაფ აბასთუმანი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	100%	100%
შპს „ბოდბე მენეჯმენტი"	სასტუმროს ოპერაციები (უმოქმედო)	91%	70%

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

2016 წლის 20 მაისს, შემდეგმა შვილობილმა საწარმოებმა: შპს ბლექ სი რიზორთსი, შპს თბილისი სითი და შპს სოლოლაკი რაიზი სალიცენზიო ხელშეკრულება Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებით.

2017 წლის 3 აგვისტოს, შვილობილმა საწარმომ, შპს ბლექ სი რიზორთს-მა საცდელ რეჟიმში დაიწყო 220 ოთახიანი მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროს პარაგრაფ რიზორთ ენდ სპა შეკვეთილის ოპერირება. საწარმომ ოპერირება დაიწყო Global Hospitality Licensing S.A.R.L.-თან (Marriott International) სალიცენზიო ხელშეკრულების საფუძველზე, სავაჭრო ნიშნების შეზღუდული, არაექსკლუზიური უფლებით და მარიოტის საერთაშორისო სისტემების გამოყენებით. მარიოტთან სალიცენზიო ხელშეკრულების მიხედვით, სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყების თარიღი იყო 2018 წლის 1 აპრილი. 2019 წლის 1 აპრილს შპს ბლექ სი რიზორთს-მა მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას, შპს პარაგრაფ შეკვეთილს, რომელმაც განაგრძო სასტუმროს ოპერირება.

"პარაგრაფი რიზორთი და სპა შეკვეთილი" არის სასტუმროს ბრენდის სახელი, რომელიც მდებარეობს შეკვეთილში (სოფელი შეკვეთილი, გურიის რეგიონი), ტურისტებისთვის მიმზიდველი და სწრაფად მზარდი ადგილი შავ ზღვაზე, მაგნიტური ქვიშის სანაპიროსა და ფიჭვის ტყეებს შორის.

5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს აქვს შესანიშნავი ხედები შავი ზღვის სანაპიროზე, 400 მ^2 აკვარიუმი ზღვის იშვიათი ბინადრებით, 115 მეტრის სიგრძის ზღვაში შეჭრილი აუზი ზღვის გაფილტრული წლით, შიდა საცურაო აუზები, ზამთრის დახურული ბაღი ეგზოტიკური მცენარეებით, კაფეები, ბარები, 7 თემატური რესტორანი, სპა და მაგნიტური ქვიშების საპროცედურო, ასევე აქვს საბავშვო კლუბი, გიგანტური ტოპოგანი, ჩოგბურთის მოედანი, სპორტული მოედნები და კინო-თეატრი. სასტუმრო აერთიანებს საინტერესო თანამედროვე დიზაინს, უნიკალურ და ექსტრავაგანტულ თვისებებს და უმაღლესი სტანდარდების შესაბამის მომსახურებას.

2022 წლის იანვარში, ჯგუფმა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა შპს „ფინსერვისთან" მიწის ნაწილის, შენობის და მოძრავი ქონების 2 წლით იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეთანხმებული ვადა გახანგრძლივდა 1 წლით, რამაც გამოიწვია მოდიფიკაცია. დამატებით, კომპანიის მიერ იჯარით აღებული ქონებისთვის შეძენილი აქტივები გადავიდა ფინანსური იჯარიდან მოთხოვნების კატეგორიაში 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის.

2023 წლის 25 ნოემბერს შპს პარაგრაფ თბილისი სითიმ დაიწყო მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს, ლაქშარი ქოლექშენის, პარაგრაფ თავისუფლების მოედნის ოპერირება, რომელიც წარმოადგენს 151 ნომრიან სასტუმროს 69 ლუქსით და უდიდესი ლუქს სპა სალონით. სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას. სასტუმროს ოპერატორმა კომპანიამ სასტუმროს ოპერირების მიზნით შპს თბილისი სითისთან (მშობელი) იჯარის ხელშეკრულება გააფორმა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი მიმდინარე პროექტები:

- შპს სოლოლაკი რაიზი - Paragraph Hotel & Convention Center, Tbilisi – Autograph Collection არის შერეული ფუნქციის შენობა, რომელიც გადმოყურებს თბილისს, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრიდან 5 წუთის სავალ გზაზე. პროექტი წარმოდგენილი იქნება როგორც 190 ნომრიანი სასტუმრო, რომელიც ოპერირებას განახორციელებს როგორც Marriott International's Autograph Collection-ის ნაწილი. შენობაში იქნება რამდენიმე რესტორანი და უდიდესი საკონფერენციო სივრცე თბილისში. დასასვენებელ სივრცეებში განთავსდება სპა, ფიტნეს ცენტრი და დიდი გარე აუზი, რომელიც გადაჰყურებს ქალაქს. შენობა ასევე მოიცავს მაღალი კლასის 150 აპარტამენტს, საოცარი ხედებით ქალაქზე, და საოფისე და საცალო ფართებს. პროექტი საბაგირო გზით დაუკავშირდება ორ სხვა პროექტს: თაბორის მთაზე - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection და თავისუფლების მოედანზე - Paragraph Hotel Freedom Square, Tbilisi – Luxury Collection.

1 ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

- შპს ბლექ სი რივიერა – Paragraph Resort Ganmukhuri. პარაგრაფ განმუხური არის 160 ნომრიანი სასტუმრო განთავსებული შავი ზღვის სანაპიროზე ახლოს ანაკლიასთან, რომელიც ცნობილია ელექტრონული მუსიკის ფესტივალით, რომელიც იმართება ყოველ ზაფხულს. (სამეგრელო - ზემო სვანეთის რეგიონი, სოფელი განმუხური). სასტუმროს მოიცავს შიდა და გარე აუზებს, სპა და ფიტნეს ცენტრს, სპორტულ სივრცეებს და საბავშვო კლუბს.

- შპს თაბორი რიზორთსი - Paragraph Golf & Spa Resort Tabori Hill, Tbilisi – Autograph Collection არის მულტიფუნქციური სარეკრეაციო კომპლექსი თბილისში, რომელიც მდებარეობს თბილისის ბოტანიკური ბაღის მომიჯნავედ. კურორტი გააერთიანებს მაღალი კლასის 170 ნომერს, 9 ფოსოიან გოლფის მოედანს, კლუბის შენობას, სხვადასხვა სპორტულ ნაგებობებს, რესტორნებს და კაფეებს. სასტუმრო საბაგირო გზით დაუკავშირდება Paragraph Convention Center და Paragraph Luxury Collection სასტუმროებს, რაც დამსვენებლებს შესაძლებლობას მისცემს 10 წუთში ქალაქის ცენტრიდან ესტუმრონ კურორტს ეკო ტრანსპორტის გამოყენებით.

- შპს ბიზნეს დეველოპმენტი - გამაჯანსაღებელი და სპა კურორტი მწვანე კონცხზე არის მაღალი კლასის სპა კურორტის დეველოპერული პროექტი, რომელიც მდებარეობს აჭარის რეგიონში. კურორტი განთავსებულია მწვანე კონცხზე, ბათუმის უნიკალური ბოტანიკური ბაღის გვერდით და გადაჰყურებს შავ ზღვას და ბათუმს. მაღალი კლასის სასტუმრო, რომლის მართვასაც განახორციელებს საერთაშორისო ბრენდი, გააერთიანებს 120 ნომერს, გამაჯანსაღებელ სპა და ფიტნეს ცენტრს, რესტორნებს და სპორტულ ნაგებობებს. პროექტი ასევე მოიცავს აპარტამენტებს სრული მომსახურებით, განცალკევებულ გარე საცურაო აუზს, რესტორნებს და მისთვის განკუთვნილ საპარკინგე სივრცეს.

- შპს სასტუმროს სიღნაღში - ოთხ ვარსკვლავიანი სასტუმროს მდებარეობს სიღნაღთან ახლოს, 360° პანორამული ხედებით ქალაქზე და ალაზნის ველზე. პროექტი გააერთიანებს 130 ნომრიან სასტუმროს ადგილზე არსებული სხვადასხვა ნაგებობებით, როგორებიცაა სპა და ფიტნეს ცენტრები, შიდა და გარე საცურაო აუზები, ღვინის ბარი, ღვინის მარანი, მაღალი კლასის რესტორანი, დიდი საბანკეტო დარბაზი და ლაუნჯი სახურავზე, რომელთაც აქვს ხედები კახეთის რეგიონზე. ოპერაციების დაწყება დაგეგმილია 2024 წელს.

- შპს ცისარტყელა– Paragraph Wellness Resort & Spa, Abastumani – სასტუმრო მდებარეობს ისტორიულ კურორტზე აბასთუმანში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, რომელიც ცნობილია სამკურნალო კლიმატით, და პოპულარული იყო გამაჯანსაღებელი და სამკურნალო პროცედურებით მე-19 და 20-ე საუკუნეებში. პროექტი გააერთიანებს 140 ნომრიან სასტუმროს, საოცარი ხედებით წიწვოვან ტყეზე. ნაგებობები მოიცავს სპას, საცურაო აუზს, რესტორანს, საკონფერენციო დარბაზს და ტერასას სახურავზე, 360° პანორამული არეალით.

2023 და 2022 ფინანსური წლების განმავლობაში, შპს სასტუმროების მართვის კომპანია საკონსულტაციო მომსახურებებს უწევდა ჯგუფის რამდენიმე შვილობილ საწარმოს და სასტუმროს კლასტერული მართვის მომსახურებას უწევდა შპს პარაგრაფ შეკვეთილს და შპს პარაგრაფ თბილისი სითის.

2023 წლის განმავლობაში ჯგუფის შვილობილი საწარმო შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი სამშენებლო მომსახურებას უწევდა როგორც ჯგუფში შემავალ კომპანიებს, ასევე გარე მხარეებს.

თანამშრომლებთან ურთიერთობა. ჯგუფს კარგად ორგანიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

ურთიერთობა მომწოდებლებთან და მომხმარებლებთან. ჯგუფს მჭიდრო პროფესიული ურთიერთობა აქვს დამყარებული მომხმარებელზე ზრუნვის, ერთგულებისა და ხარისხიანი მომსახურების მეშვეობით.

ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად ფოკუსირებული იქნება ახალი მიწის ნაკვეთების შეძენაზე და მაღალი პროფილის მდიდრული სასტუმროების დეველოპმენტზე საქართველოს მასშტაბით, სასტუმროს ოპერირებაზე, სასტუმროს კლასტერულ მართვაზე და სამშენებლო მომსახურებაზე, ასევე ამონაგებების გაზრდაზე და საოპერაციო მონაცემების გაუმჯობესებაზე.

ჯგუფის გეგმა უძრავი ქონების განვითარების და მართვის სეგმენტში არის რომ დაასრულოს მიმდინარე პროექტები დროულად და დამტკიცებული ბიუჯეტის ფარგლებში. ასევე, ჯგუფს აქვს სურვილი დაამატოს ახალი შენობები არსებულ პორტფელს და გაზარდოს საწოლების/ნომრების რაოდენობა.

სასტუმროების საოპერაციო სეგმენტში ჯგუფი გეგმავს, რომ აიღოს ახალი სასტუმროები მართვაში და გააუმჯობესოს არსებული სასტუმროების საოპერაციო შედეგები.

ჯგუფი გეგმავს გაზარდოს და დივერსიფიცირება გაუკეთოს სასტუმროების პორტფელს, რომელიც შედის სასტუმროების კლასტერული მართვის მომსახურების გაწევის სეგმენტში, მაღალი ხარისხის მომსახურების გაწევით.

სამშენებლო მომსახურების სეგმენტში ჯგუფის მთავარი მიზანი არის გაზარდოს შიდა და გარე მხარეებისთვის გაწეული მომსახურების მოცულობა და ხარისხი.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევების და განვითარების შედეგების მიმოხილვა

2023 და 2022 წლებში ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

აბრევიატურები:

1	სასტუმროს საოპერაციო პერიოდი	- 2017 წლის 3 აგვისტოდან 2018 წლის 1 აპრილის ჩათვლით სასტუმრო ოპერირებდა საცდელ რეჟიმში. 2019 წლის 1 აპრილიდან ბლექ სი რიზორთსმა შეწყვიტა სასტუმროს ოპერირება და მთელი ქონება იჯარით გადასცა შვილობილ კომპანიას - შპს „პარაგრაფ შეკვეთილი“.
2	GEL	- ლარი, საქართველოს ეროვნული ვალუტა
2	US$	- აშშ დოლარი
4	EUR	- ევრო
5	CapEx	- კაპიტალური დანახარჯები, რომელიც წარმოადგენს გრძელვადიანი აქტივების შეძენისთვის გადახდილ ფულად სახსრებს, ფინანსური ინსტრუმენტების გარდა.
6	FCF	- საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადებს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები
7	ROAA	- უკუგება საშუალო სულ აქტივებზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ აქტივებზე
8	ROAE	- უკუგება საშუალო სულ კაპიტალზე, პერიოდის მოგება/(ზარალი) გაყოფილი იგივე პერიოდის ყოველთვიური საშუალო სულ კაპიტალზე
9	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე, საპროცენტო შემოსავლებამდე და ხარჯებამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე
10	დაზუსტებული EBITDA	- EBITDA-ს გამოკლებული არაგანმეორებადი/ერთჯერადი შემოსავლები და ხარჯები
11	საოპერაციო ხარჯები	- განმეორებადი ხარჯების ჯამი (ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვის და მიწოდების ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები)
12	OR	- დატვირთულობის კოეფიციენტი
13	ADR	- ოთახის საშუალო დღიური განაკვეთი
14	RevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
15	TRevPAR	- სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურებიდან შეფარდებული სულ ხელმისაწვდომ ოთახებზე
16	FTEs	- დასაქმებულთა რაოდენობა
17	სეგ	- საქართველოს ეროვნული ბანკი
18	NMF	- არ არის მნიშვნელოვანი ციფრი, რომ ნაჩვენები იყოს

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის, მისი ფინანსური შედეგები და ფულადი ნაკადები ფინანსურ კოეფიციენტებთან და საოპერაციო მონაცემებთან ერთად.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (პერიოდის ბოლოს ნაშთები):

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები, *მათ შორის:*	1,026,496	897,668	14.4%
ძირითადი საშუალებები	706,807	614,282	15.1%
აქტივების გამოყენების უფლებები	1,009	1,359	(25.8%)
კაპიტალური დანახარჯებისთვის გადახდილი ავანსები	78,733	89,691	(12.2%)
საოპერაციო საგადასახადო აქტივები	-	2,255	(100%)
მოთხოვნები ფინანსური იჯარიდან	153,640	126,297	21.6%
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	30,212	6,604	357.5%
ფული და ფულის ეკვივალენტები	21,337	39,300	(45.7%)
ყველა სხვა აქტივი	34,758	17,880	94.4%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის:*	234,488	291,423	(19.5%)
საწესდებო კაპიტალი	557,467	557,467	0%
დაგროვილი ზარალი	(340,054)	(293,249)	16%
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	217,413	264,218	(17.7%)
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე მიკუთვნებული კაპიტალი	17,075	27,205	(37.2%)
სულ ვალდებულებები, *მათ შორის:*	792,008	606,245	30.6%
ნასესხები სახსრები	417,957	249,866	67.3%
საიჯარო ვალდებულებები	1,202	1,521	(21%)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	363,266	353,610	2.7%
ყველა სხვა ვალდებულება	9,583	1,248	667.9%

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მთლიანმა აქტივებმა შეადგინა 1,026,496 ათასი ლარი, რამაც შეადგინა 14.4%-იანი წლიური ზრდა. ამ მნიშვნელოვანი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის დამატებები ძირითად საშუალებებში, რომელმაც შეადგინა 148,833 ათასი ლარი, საიდანაც 11,351 ათასი ლარი დაემატა ნასესხებ სახსრებზე ხარჯის კაპიტალიზაციის შედეგად. 2023 წელს ძირითადი საშუალებების ნაწილი კლასიფიცირდა ფინანსური იჯარის მოთხოვნებად რადგან 2022 წელს ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებაში შევიდა სხვა დაკავშირებულ მხარესთან, რომლსაც გარკვეული დამატებები ქონდა 2023 წელს.

კაპიტალური დანახარჯისთვის გადახდილი ავანსი 12.2%-ით შემცირდა, მიუხედავად ზრდისა ცალკეულ პროექტებზე (როგორიცაა შპს თაბორი რიზორთსი, შპს სასტუმრო სიღნაღში და შპს ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი) გამომდინარე მშენებლობის აქტიური ეტაპიდან, კლება გამოწვეულია სასტუმრო შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნიდან, რამაც შესაბამისი გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა გამოიწვია დაკავშირებული საქონლის და მომსახურების მიღების საპირისპიროდ. დამატებით, შპს ბლექ სი რიზორთსმა მიიღო ბაობაბის ხეები, და მათთან დაკავშირებული ავანსების აღიარებაც შეწყდა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაიზარდა 357.5%-ით. ეს მნიშვნელოვანი ცვლილება გამოწვეულია ბლექ სი რიზორთსიდან ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან წარმოშობილი მოთხოვნიდან (კერძოდ, ბაობაბის ხეები) რაც განხორციელდა 2023 წელს და გადაუხდელი იყო 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ჯგუფის სესხები გაიზარდა 168,091 ათასი ლარით (წლიური 67.3%-იანი ზრდა) რადგან ძირითადად მშობელი კომპანიდან, საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუდან" და სხვა დაკავშირებული მხარიდან. სესხები ფინანსური ინსტიტუტებიდან (სს საქართველოს ბანკი, თიბისი ბანკი და ხალიკ ბანკი) არ არის სრულად დაფარული მაგრამ განხორციელებულია გრაფიკით გათვალისწინებული ძირი თანხის გადახდები.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი (საშუალო ნაშთები):

(საშუალო ნაშთები)	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ აქტივები	962,083	869,905	10.6%
სულ საკუთარი კაპიტალი, *მათ შორის:*	262,956	284,922	(7.7%)
მშობელი საწარმოს მფლობელზე მიკუთვნებული კაპიტალი	240,816	256,541	(6.1%)
სულ ვალდებულებები	699,127	584,983	19.5%

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
სულ კონსოლიდირებული ამონაგები	56,559	53,579	5.6%
კონსოლიდირებული საერთო მოგება	22,561	25,186	(10.4%)
კონსოლიდირებული EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA	(23,094)	(59,186)	(61%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები	(73,687)	(63,393)	16.2%
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალი	(28,141)	(67,200)	(58.1%)
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო (ზარალი)/მოგება	(28,141)	21,566	(231%)
წლის ზარალი, *განკუთვნება:*	(46,619)	(38,592)	20.8%
მშობელი საწარმოს მფლობელს	(45,547)	(35,083)	29.8%
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს	(1,072)	(3,509)	(69.4%)

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(34,464)	(6,436)	435.5%
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(133,712)	(119,135)	12.2%
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	151,625	152,943	(0.9%)
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასასრულს	21,537	39,500	(45.5%)
კონსოლიდირებული CapEx	(129,666)	(115,922)	11.9%
კონსოლიდირებული FCF	(164,130)	(122,358)	34.1%

კონსოლიდირებული ფინანსური კოეფიციენტების შერჩეული მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ROAA:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(4.7%)	(4.0%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(4.8%)	(4.4%)	
ROAE:			
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება რომელიც განეკუთვნება მშობელ საწარმოს	(17.3%)	(12.3%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(17.7%)	(13.5%)	
კონსოლიდირებული საერთო მოგების მარჟა	39.9%	47.0%	
კონსოლიდირებული EBITDA მარჟა	(40.8%)	(110.5%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული EBITDA მარჟა	(40.8%)	(110.5%)	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ზარალის მარჟა	(49.8%)	(125.4%)	
კონსოლიდირებული დაზუსტებული საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	(49.8%)	40.3%	
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების ხვედრითი წილი (%) ამონაგებთან	(130.3%)	(118.3%)	
კონსოლიდირებული წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა:			
წლის (ზარალი)/მოგება განგრძობითი ოპერაციებიდან რომელიც განეკუთვნება მშობელი საწარმოს მფლობელს	(80.5%)	(65.5%)	
პერიოდის/წლის (ზარალი)/მოგება	(82.4%)	(72.0%)	
CapEx-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(229.3%)	(216.4%)	
FCF-ის შეფარდება (%) ამონაგებთან	(290.2%)	(228.2%)	
OR	54.4%	59.0%	
ADR	436	457	(4.6%)
RevPAR	237	270	(12.2%)
TRevPAR	640	667	(4%)

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული შერჩეული საოპერაციო მონაცემები იყო შემდეგი:

	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ვალუტის გაცვლითი კურსები - ('სებ'):			
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.6894	2.7020	(0.5%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის ბოლოს)	2.9753	2.8844	3.2%
1 აშშ დოლარი = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.6279	2.9156	(9.9%)
1 ევრო = ლარი (პერიოდის საშუალო)	2.8416	3.0792	(7.7%)
კონსოლიდირებული FTE, პერიოდის ბოლო	1,068	596	79.2%
კონსოლიდირებული FTE, საშუალო	805	607	32.6%
კონსოლიდირებული ამონაგები საშუალო FTE-ზე	70	88	(20.5%)
კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯები საშუალო FTE-ზე	(92)	(104)	(11.5%)
კონსოლიდირებული დასაქმებულთა ანაზღაურების ხარჯი საშუალო FTE-ს რაოდენობაზე	(34)	(30)	13.30%
# ოთახების რაოდენობა, წმინდა პერიოდის განმავლობაში	88,440	80,300	10.1%
დაკავებული და ანაზღაურებული ოთახების რაოდენობა პერიოდის განმავლობაში	48,095	47,353	1.6%
მიწის ნაკვეთები ($მ^2$), პერიოდის ბოლოს	771,523	779,748	(1.1%)

ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ ამონაგები იყო შემდეგი:

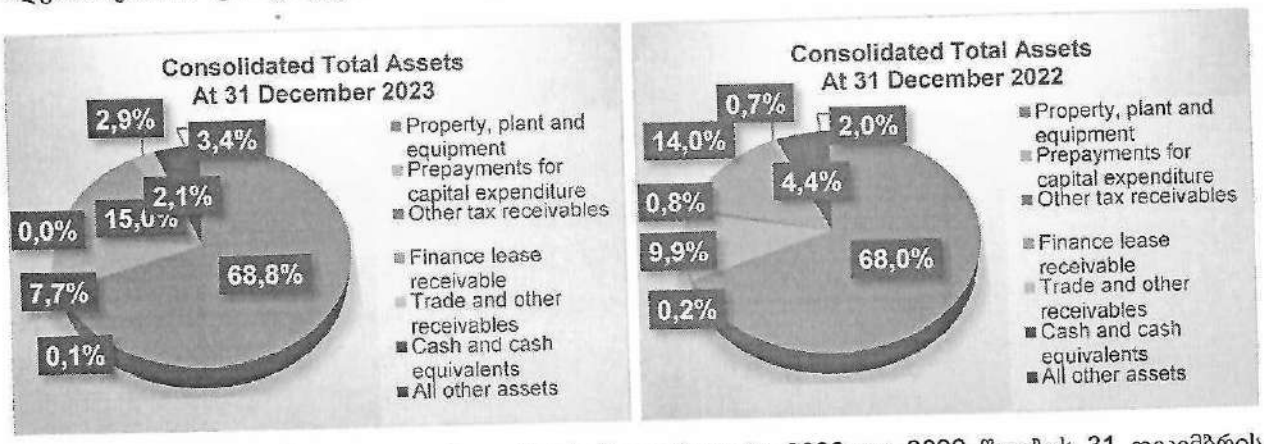
	2023	2022	წლიური ცვლილება, %
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	20,993	21,643	(3%)
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	12,370	11,491	7.6%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	2,491	1,950	27.7%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	2,104	2,165	(2.8%)
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	467	445	5%
სულ ამონაგები სასტუმროს მომსახურების გაწევიდან	***38,425***	***37,694***	***1.9%***
ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	681	658	3.5%
ამონაგები გაწეული მართვის მომსახურებიდან	773	530	45.8%
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	***39,879***	***38,882***	***2.6%***
ფინანსური შემოსავალი ფინანსური იჯარის მოთხოვნებზე	16,680	14,697	13.5%
ამონაგები ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან	***16,680***	***14,697***	***13.5%***
სულ ამონაგები	**56,559**	**53,579**	**5.6%**

ჯგუფის შვილობილი - შპს ჯითიდიეფ სოლუშენსი, წარმოადგენდა ერთადერთ საწარმო რომელიც აგენერირებდა ამონაგებს სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან. საწარმომ ოპერაციები დაიწყო 2017 წლის მეოთხე კვარტალში. კონსოლიდირებულმა ამონაგებმა 2023 წელს შეადგინა 681 ათასი ლარი, წლიური 3.5%-ით ზრდა.

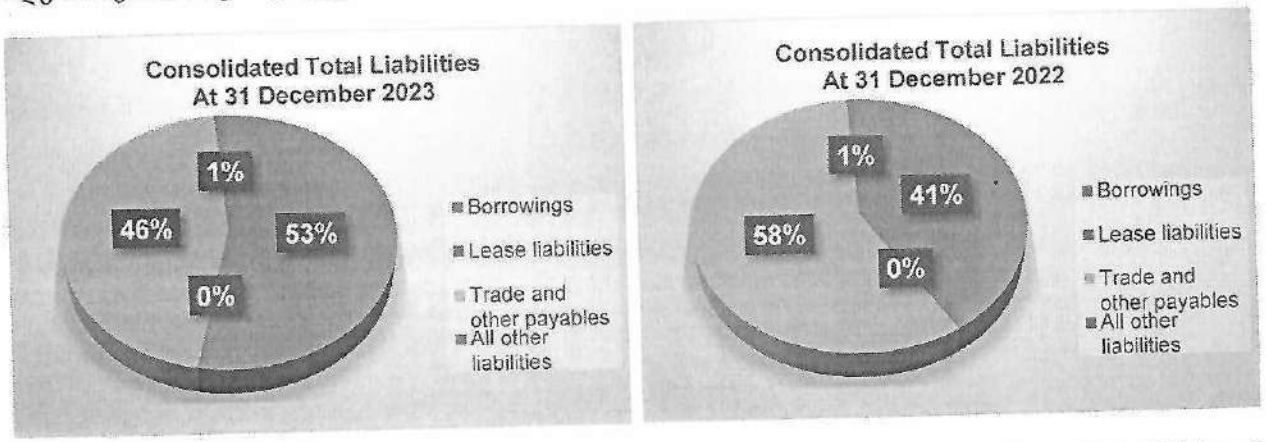
ფინანსური იჯარის მოთხოვნებიდან ამონაგებმა 2023 წელს შეადგინა 16,680 ათასი ლარი და 14,697 ათასი ლარი 2022 წელს, წლიური 13.5%-ით ზრდა.

5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

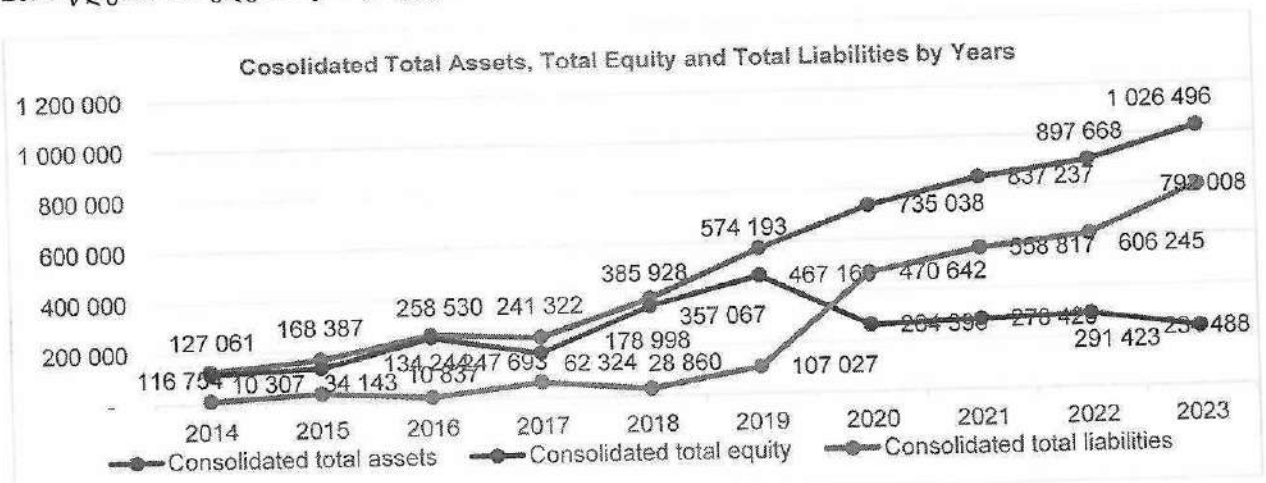
კონსოლიდირებული სულ აქტივების შედგენილობა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:



კონსოლიდირებული სულ ვალდებულებების შედგენილობა 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

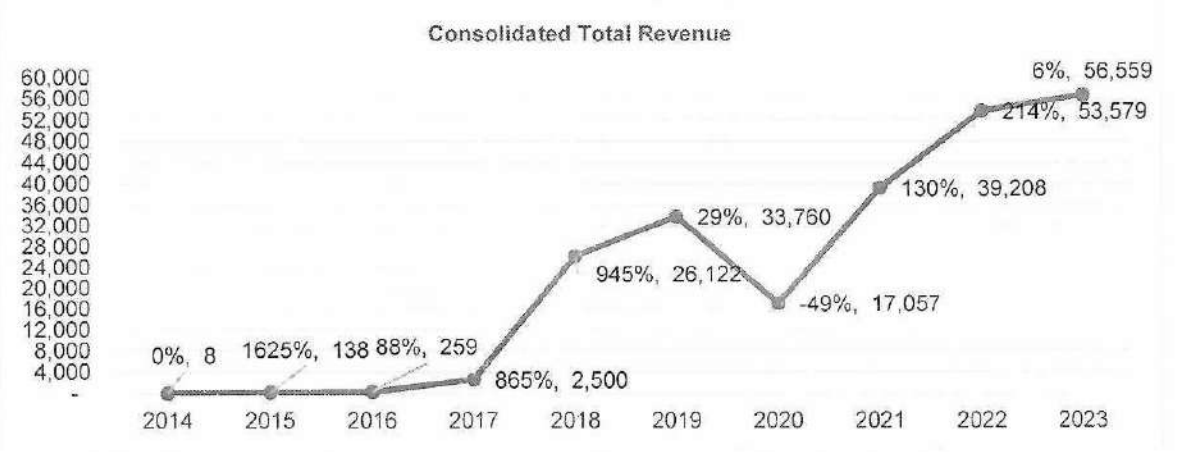


ჯგუფის კონსოლიდირებული სულ აქტივები, სულ კაპიტალი და სულ ვალდებულებები 2014 დან 2023 წლების მიხედვის იყო შემდეგი:

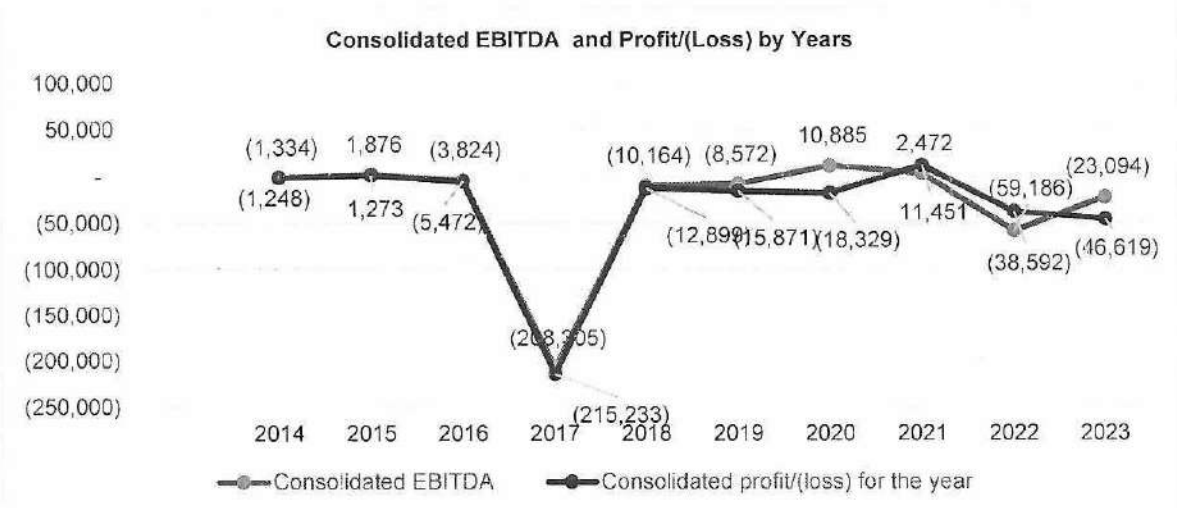


5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის სულ კონსოლიდირებული ამონაგები 2014 - 2023 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:

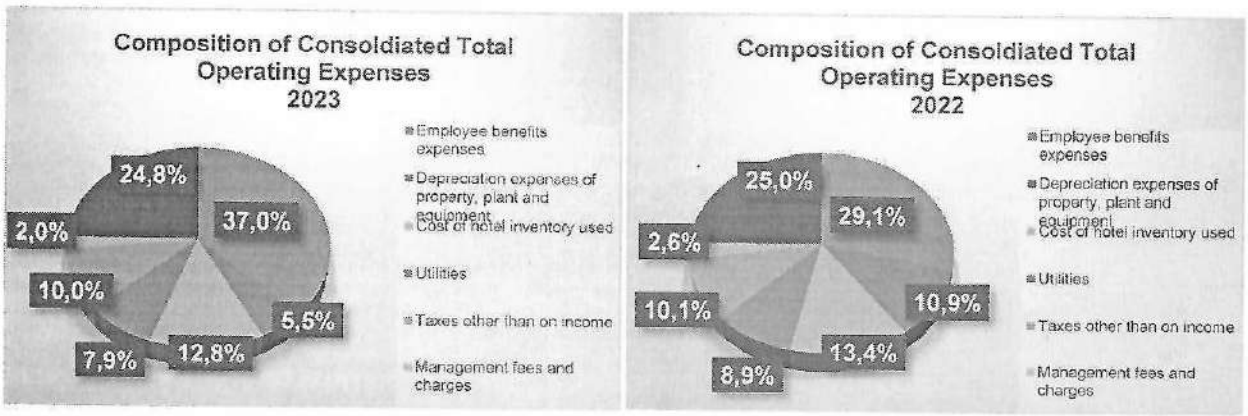


ჯგუფის კონსოლიდირებული EBITDA და მოგება/(ზარალი) 2014 - 2023 წლების მიხედვით იყო შემდეგი:



5 ფინანსური მაჩვენებლები – შერჩეული ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებული საოპერაციო ხარჯების კომპოზიცია 2023 და 2022 წლებში იყო შემდეგი:



მთლიანად საოპერაციო ხარჯები გაიზარდა 10,294 ათასი ლარით (წლიური 16.2% ზრდა) და 2023 წელს შეადგინა 73,687 ათასი ლარი. ხარჯების ზრდის ძირითადი მიზეზია მარკეტინგის, რეკლამირების და პრომოუშენის გაზრდილი ფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები. ეს ზრდა ახალი სასტუმროს, შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნას უკავშირდება.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წლის დეკემბერში, შპს „ცისარტყელაში“ მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება თითოეული მხარის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანის პროპორციულად. შედეგად, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 51% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 49% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 60% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 40% შპს დემასის საკუთრება.

2023 წლის აგვისტოში მოხდა მფლობელთა წილების ცვლილება, წინა პერიოდში არსებული წილობრივი განაწილება როცა 60% იყო შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის და 40% შპს დემასის საკუთრება, შეიცვალა იმგვარად რომ 65.31% გახდა შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის, ხოლო 34.69% შპს დემასის საკუთრება. ეს კორექტირება ეფუძნება მეწილეების ფაქტიურ შენატანებს ამ ცვლილების თარიღამდე.

2023 წლის სექტემბერში, შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდმა შპს დემასისგან შეიძინა კომპანიის წილის 34.61% და გახდა მისი 100%-ით მფლობელი.

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია და საქმიანობის კარგი ფინანსური შედეგები განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან. ეს დაამტკიცა Marriott International-ის მიერ აღიარებამ და შესაბამისად მინიჭებულმა ჯილდომ, მომხმარებელთა კმაყოფილებასთან დაკავშირებით, სადაც 2018 წელს აღიარებული იქნა როგორც #1, Marriott's ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმის: "intend to recommend"-ის მიხედვით, არა მხოლოდ Autograph Collection სასტუმროებს შორის, არამედ მთლიანად ევროპის მასშტაბით არსებულ ფრანჩაიზის სასტუმროების პორტფელში;

7 ფასს-ის მიხედვით მომზადებული წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი განმარტებები (გაგრძელება)

- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს საერთაშორისო სასტუმროების ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანჩაიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2023 წლის განმავლობაში, ხარჯის სახით აღიარებული იყო 1,506 ათასი ლარი. (2022 წელს: 1,098 ათასი ლარი). ფრანშიზის მოსაკრებლის ზრდა დაკავშირებულია ახალი სასტუმროს შპს პარაგრაფ თბილისი სითის გახსნასთან რომელიც ოპერირებს Marriott-ის ფრანშიზით.
- 2017 წელს, ჯგუფმა წილის მართვის და მენეჯმენტ მომსახურების ხელშეკრულებები გააფორმა საქართველოს თანაინვესტირების ფონდთან, რომელიც წარმოადგენს ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. მენეჯმენტ მომსახურების საზღაურმა 2023 წელს შეადგინა 1,506 ათასი ლარი (2022: 1,666 ათასი ლარი).

8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესი ნაწილი ნაღდი ფულით ხორციელდება, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევამდე; შესაბამისად, კომპანიას მოთხოვნების ამოღების პრობლემა არა აქვს.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისას. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები შეექმნება თავისი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, როდესაც მათი დაფარვის ვადა დადგება. ლიკვიდობის რისკის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიდგომაა იმის უზრუნველყოფა, რომ ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა ვალდებულებების დაფარვის ვადის დადგომისას დასაფარად, როგორც ჩვეულებრივ, ისე სტრესულ ვითარებაში, ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენების გარეშე. ლიკვიდურობის რისკის წარმოქმნის შემთხვევაში მფლობელი საწარმო გამოთქვამს მზადყოფნას დამატებითი კაპიტალის შევსებაზე.

ლიკვიდობის რისკის წინდახედული მართვა გულისხმობს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონასა და დაფინანსების ხელმისაწვდომობას შეთანხმებული სათანადო ოდენობის საკრედიტო ხაზების მეშვეობით. ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებებისა და მოკლევადიანი აქტივების უმეტესი ნაწილი დაკავშირებულ მხარეებთან ოპერაციების შედეგად წარმოიქმნება და ამგვარად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ეს ჯგუფს საკმარის მოქნილობას აძლევს გადახდების განხორციელებისა და მიღების თვალსაზრისით, მომავალში ბიზნესის სათანადო ლიკვიდობის უზრუნველყოფის საჭიროების შესაბამისად.

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნები ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება ცვალებადი იქნება სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო.

ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული სავალუტო კურსების ცვალებადობის გავლენის რისკი. სავალუტო რისკთან მიმართებით მენეჯმენტი, როგორც ვალუტების მიხედვით, ასევე მთლიანი რისკის დონის ზღვარს ადგენს. სავალუტო პოზიციების მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, კომპანიის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით (გაგრძელება)

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს პროდუქტზე მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე. მენეჯმენტი პოლიტიკური გარემოს განვითარებაზე ინტენსიურ მონიტორინგს ახორციელებს, რათა წინასწარ განჭვრიტოს სავარაუდო მიმართულებები და საფრთხეები და შესაბამისად იმოქმედოს.

სტუმრების ქცევა. დაზარალებული პირების სასამართლო სარჩელები და სასტუმრო ოთახების დაზიანება შეიძლება დიდ რისკს წარმოადგენდეს სასტუმროს საქმიანობისთვის. სასტუმროში დანერგილია შიდა კონტროლის სისტემა სტუმრის დესტრუქციულ ქმედებებზე რეაგირებისა და მგზავრების უსაფრთხოების დასაცავად მათი სასტუმროში ყოფნისას.

მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვის რისკი. ჯგუფი დეტალურ ინფორმაციას იღებს მისი სტუმრების შესახებ (სახელები, მისამართები, ინფორმაცია საკრედიტო ბარათის შესახებ და სხვა), რის გამოც სასტუმროს ბიზნესი კიბერ-კრიმინალებისა და ჰაკერების პოპულარული სამიზნეა. საწარმო და მისი შვილობილი საწარმო ციფრულ სისტემებს იყენებენ ავტომატიზაციისა და მონაცემების მართვისთვის, რაც სისტემაში შეჭრის რისკს მინიმუმამდე ამცირებს.

საბაზრო რისკი. კომპანიას გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ, და (გ) წილობრივ პროდუქტებთან, რომელთაგან ყველას აქვს საბაზრო ცვლილებების საერთო და სპეციფიკური რისკები, მიმართებით. მენეჯმენტი ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ახორციელებს ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა, უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფის წინაშეა ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობის გავლენის რისკი.

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2024 წლის 24 დეკემბერს.

გიორგი ბაიდარაშვილი
ჯგუფის აღმასრულებელი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241691973
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	24.12.2024 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	96124484853324

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 - 42.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 7.56 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი