



2023

**„ლისი დეველოპმენტის“
მმართველობის ანგარიშგება
და კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება**

სარჩევი

მიმოხილვა

- 1 ჩვენი მისია
- 2 გენეზი და დიქტოგრაფიის განცხადება
- 3 „ღისი დევდოპმენტის“ შესახებ
- 5 მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები
- 6 დისის ისტორია
- 7 ჯიშები

საქმიანობის აღწერა

- 8 საოპერაციო გახედი
- 10 ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა
- 11 დასაქმებული და მიმდინარე პროექტები
- 15 „ღისი ხელთაღსი“

„ღისი დევდოპმენტის“ ხედვა

- 16 დისის ტიპის მიმდებარე ტექნიკის განვითარების ხედვა
- 18 კურორტი ბუკნაის განვითარების ხედვა
ფინანსების და ინვესტიციების მართვის მიმოხილვა
- 19 ძლიერი მფლობელობის სტრუქტურა და ადგილი კაპიტალის ბაზაზე
- 20 ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა
- 25 ინვესტიციების მართვა

პასუხისმგებელი ბიზნესმოდელი

- 27 გახედის დაცვის პასუხისმგებლობა
- 28 კომპოზიციური და სოციალური პასუხისმგებლობა
- 28 ჩვენი საზოგადოება / კომპოზიციური მმართველობა
- 29 ჩვენი გუნდი

კომპოზიციური მმართველობა

- 30 კომპოზიციური მმართველობა
- 31 სამეცნიერო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები
- 33 უმაღლესი ხარისხის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები
- 35 დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ

მედიკალიზაცია

მედიკალიზაცია

ჩვენი მისია

ჩვენი კომპანიის მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო საცხოვრებელი გარემო, მომავლის წინაშე ჩვენი პასუხისმგებლობის აღიარების გზით.

ჩვენი მიზანია ინოვაციების, მდგრადობის და ხაზისხის კომბინაციის უზრუნველყოფა, ჩვენი გავლენაც ჩვენს განვითარებასაც სცდება. ცხოვრების ჯანსაღი წესის მიმდევარი ოჯახებისა და ადამიანების საჭიროებების პირობითი გაცნობიერების გზით, ჩვენ ვცვდით ცხოვრების სტანდარტებს და ახად ორიენტირებულ ვქმნით საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე.

გენერალური დირექტორის განცხადება

ძვირფასო ბატონებო და ქალბატონებო,

რეგიონში არსებული გამოწვევების ფონზე, 2023 წელი ჩვენი კომპანიის სხვადასხვა სფეროში მნიშვნელოვანი სტაბილურობით და წარმატებული ზრდით ხასიათდებოდა.

ამ წლის განმავლობაში დასრულდა ახალი ობიექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“, რომელიც ცნობილმა ჰოლანდიელმა არქიტექტურულმა ფირმამ „UNStudio“ დააპროექტა. ამასთან, შთამბეჭდავი საცხოვრებელი კორპუსები, რომლებიც სახელგანთქმულმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა და „Architects of Invention“-მა დააპროექტეს, აქტიური განვითარების ეტაპზე გადავიდა. ამავდროულად, მიმდინარეობს კერძო ვილების მესამე ეტაპის მშენებლობა და განვითარება, რაშიც ვლინდება ჩვენი შემდგომი გაფართოებისა და გაძლიერების ვალდებულება.

2023 წლის ბოლო კვარტალში წამოვიწყეთ მომხიბლავი პროექტის განვითარების დაგეგმვის პროცესი, რომელიც ლისის ტბის მიმდებარე 29 ჰექტარს მოიცავს. ეს მომავალზე ორიენტირებული ძალისხმევა მოიცავს ჩვენი კომპანიის

მწვანე კონცეფციის სულისკვეთებას და დაპირებას იმისა, რომ მომავალშიც დავნერგავთ ინოვაციურ წინადადებებს ჩვენი ღირებული მომხმარებლებისთვის.

გარდა ამისა, ჩვენ შევქმენით სრულყოფილი გეგმა საცხოვრებელი კომპლექსის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ გასაფართოებლად, რომელიც ფარავს ექვს ჰექტარს „თიბისი ბანკის“ ახალი სათავო ოფისის მიმდებარე. ეს სტრატეგიული სვლა მიმართულია საცხოვრებელ ბინებზე მზარდი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, განჭვრეტად მომავალში მაღალ ლიკვიდური და მდგრადი ფასებით.

2023 წლის ბოლოსთვის მივიღეთ მშენებლობის უფლება სოფელ ბუკნარში (აჭარა) და დავიწყეთ მუშაობა ახალ სასტუმრო და საბინაო კომპლექსზე. „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ დაპროექტებული ეს მომავალი საკურორტო ტერიტორია, რომელიც სუბტროპიკულ ზონაში, შავი ზღვის სანაპიროს გაყოლებაზე მდებარეობს მოიცავს სასტუმროს ტიპის ბინებს და კარგად აღჭურვილ ინფრასტრუქტურას, კვების ობიექტებს საოჯახო დასვენებისთვის და სარეკონსტრუქციებისთვის. აღსანიშნავია, რომ ჩვენი კომპანია წლების განმავლობაში პიონერია მწვანე და ინოვაციური მიდგომების დანერგვის მხრივ უძრავი ქონების ბაზარზე. ჩვენ პირველმა შევქმენით დედაქალაქში სათანადო ურბანული განვითარების მოწინავე მაგალითი ჩვენი საცხოვრებელი კომპლექსით „მწვანე ქალაქი ლისზე“.



„ლისი დეველოპმენტის“ მიზანი არ არის მხოლოდ თანამედროვე სტილის და საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვა ბაზარზე, არამედ ეკოლოგიურად სუფთა ეკოსისტემის შექმნა, სადაც ყველა შეძლებს ყოველდღიურად იგრძნოს თავი გამორჩეულად და უსაფრთხოდ.

კომპანიის სახელით, გულითად მადლობას ვუხდით ჩვენს პატივცემულ მომხმარებლებს ნდობისა და ერთგულებისათვის. ასევე განსაკუთრებით მადლობელი ვართ ჩვენი თავდადებული გუნდის თითოეული წევრის, პარტნიორის და ყველა დაინტერესებული პირის მიმართ, პროფესიონალიზმისა და მხარდაჭერისთვის.

ჩვენი პერსონალის და შეკრული გუნდის თითოეული წევრისთვის სიამაყის წყაროს წარმოადგენს წვლილის შეტანა ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაში, ამავდროულად ხალხის გასახარებლად საცხოვრებლების შექმნის გზით.

პატივისცემით,

ზურაბ ჭარბაძე

გენერალური დირექტორი

ლისი დეველოპმენტის შესახებ

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „ლისი დეველოპმენტი“) ცნობილი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელიც 2010 წელს დაფუძნდა. ლისის ტბის მიმდებარედ 340 ჰა მიწის ნაკვეთის შეძენით, კომპანიამ ბუნების, საზოგადოების და ჯანსაღი ცხოვრების წესის ინტეგრირებას მიანიჭა პრიორიტეტი. ტბის ტერიტორია პოპულარულ სარეკრეაციო ადგილად გადაიქცა დედაქალაქში, რომელიც უაღრესად საჭირო მწვანე და ბუნებრივ გარემოს წარმოადგენს. „ლისი დეველოპმენტის“ ფართომასშტაბიანი საბინაო და მრავალფუნქციური პროექტები მიმართულია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე მაღალი საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვისკენ, ახალი ჯანსაღი ცხოვრების წესის ხელშეწყობის გზით.

მწვანე ქალაქი ღისზე

„ლისი დეველოპმენტის“ ერთ-ერთი მასშტაბური პროექტი თბილისში არის „მწვანე ქალაქი ღისზე“. ეს პროექტი კომპანიის ხედვის უპირატეს მაგალითს წარმოადგენს. „მწვანე ქალაქი ღისზე“ სხვადასხვა საცხოვრებელ შესაძლებლობებს მოიცავს, მათ შორის საცხოვრებელ ბინებს, დუპლექსებს, თაუნჰაუზებს და საკუთარ სახლებს - ე.წ. ვილებს. პროექტი ქმნის ჰოლისტიკურ ცხოვრების გამოცდილებას, რომელიც მოიცავს ისეთ ობიექტებს, როგორიც არის პარკები, საცურაო აუზები, სპორტული დარბაზები, საბავშვო და გასართობი ზონები, ასევე ღია და დახურული ავტოსადგომები.

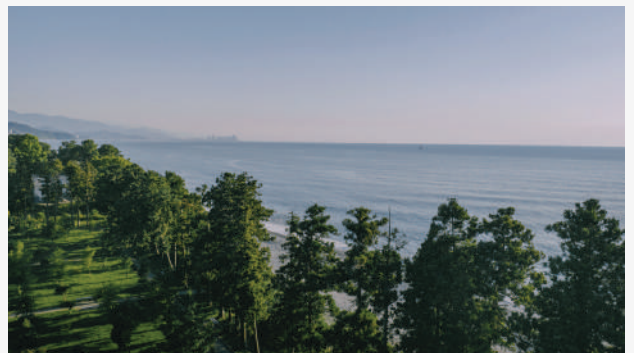
პროექტის წამოწყებისას თბილისში მწვანე და საერთო მოხმარების ზონების ნაკლებობის გათვალისწინებით, „ლისი დეველოპმენტის“ მიზანია შექმნას საცხოვრებელი უბანი, რომელიც საქართველოში მომავალი განვითარებების მოდელს წარმოადგენს. კომპანია შეეცადა გაეერთიანებინა ეკოლოგიური საკითხები, ჯანსაღი ცხოვრების წესი და ჰარმონიული ურთიერთობა ბუნებასა და საზოგადოებასთან. ამ ასპექტებზე ყურადღების გამახვილების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ შეზღუდა კანონმდებლობის ფარგლებში მოგების მაქსიმალურად გაზრდის საკუთარი მიდგომა.

კუხოხგი ბუკნაჩი

კომპანია კიდევ ერთ მნიშვნელოვან პროექტს ახორციელებს. ეს არის მაღალი კლასის კურორტი ბუკნარი „ქართული რივიერა“, რომელიც შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარეობს აჭარის რეგიონში, სოფელ ბუკნართან ახლოს.

ეს საკურორტო პროექტი უაღრესად პერსპექტიულია, რადგან ითვალისწინებს 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობას შავი ზღვის სანაპიროზე. პროექტის პირველი ეტაპი მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობას, მათ შორის დახურულ საცურაო აუზებს, რესტორანს, სპორტულ ტერიტორიებს და მწვანე ზონებს. ამ მნიშვნელოვანი ადგილმდებარეობის განვითარებით, „ლისი დეველოპმენტის“ მიზანია შექმნას მაღალი ხარისხის საკურორტო ადგილმდებარეობა, რომელიც მოიზიდავს სტუმრებს და ხელს შეუწყობს ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარებას რეგიონში.

ეკოლოგიური საკითხების, ჯანსაღი ცხოვრების წესის და საზოგადოებრივი მოთხოვნების გათვალისწინებით, „ლისი დეველოპმენტი“ ამ ღირებულებებს კურორტი ბუკნარის პროექტში განავითარებს. პროექტი მიმართულია მდიდრული და მდგრადი საცხოვრებელი გარემოს შექმნისკენ, რომელიც თანაბრად იქნება მორგებული როგორც მაცხოვრებლების, ისე - ტურისტების საჭიროებებზე.



ჩვენი სტანდარტები

ჩვენს პროექტებში - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და „კურორტი ბუკნარი“, „ლისი დეველოპმენტი“ არა მხოლოდ ცვლის ლანდშაფტს, არამედ განსაზღვრავს ახალ სტანდარტებს პასუხისმგებლიანი და გამორჩეული ურბანული დაგეგმარების და უძრავი ქონების განვითარებისთვის საქართველოში.

„ლისი დეველოპმენტმა“ პროექტში „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად. პროექტის წამოწყებიდან როგორც ტბაზე, ასევე ქალაქის ტერიტორიაზე დაირგა 50,000-მდე ხე და ნერგი.



ვამაყობთ ჩვენი პროექტების განვითარებით საქართველოსა და საერთაშორისო მასშტაბით ცნობილ არქიტექტორებთან და გენერალური გეგმის შემქმნელებთან თანამშრომლობით. ჩვენი მიდგომა ნაახალისებს გამოცდილების გაზიარებას და ადგილობრივ არქიტექტორებს სთავაზობს წვდომას საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებზე, ადგილობრივი ნიჭის განვითარების გზით. ჩვენს პროექტებს შორის არის „Architects.ge“, „UN Studio“, „Riccardo Bofill“, „Architects of Invention“, „Edificio Art“ და მრავალი სხვა ორგანიზაციის მიერ დაპროექტებულ შენობებს.

არქიტექტურულ ხარისხთან ერთად, „ლისი დეველოპმენტი“ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს ურბანულ დაგეგმარებას. კარგად დაპროექტებული და კოჰეზიური გენერალური გეგმების მნიშვნელობის აღიარებით, კომპანია თანამშრომლობდა წამყვან ქართულ და საერთაშორისო ფირმებთან, როგორიც არის „WATG“, კურორტი ბუკნარის ყოვლისმომცველი გენერალური გეგმის შესამუშავებლად.

პარტნიორობა

გლობალური მასშტაბით აღიარებული ახიტივეტორები

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA



KCAP
KCAP Architects&Planners

UNS
UNSTUDIO

WATG

felixx
REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

ფინანსური კეთილგონიერება

„ლისი დეველოპმენტის“ სრულყოფილების ვალდებულებამ კომპანიას თავის პროდუქტებზე პრემიუმ ფასების დანესების საშუალება მისცა, რამაც აქციონერებისთვის ღირებულების შექმნაზე იმოქმედა. ეს ღირებულება ეფუძნება, როგორც დეველოპერულ საქმიანობებს, ისე კომპანიის მიწის ბანკის ზრდას. მიწის ბანკი ქმნის ლისის სტაბილური პროექტის პორტფელს გრძელვადიან პერსპექტივაში.

ძლიერი საერთაშორისო აქციონერული ბაზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ წარმატებას მიაღწია დაფინანსების მისაღებად ადგილობრივ კაპიტალის ბაზრებზე ეფექტურად წვდომის მხრივ. მაღალი სტანდარტების შენარჩუნებითა და საერთაშორისო და ადგილობრივი ინვესტორების მხარდაჭერით, „ლისი დეველოპმენტმა“ თავი დაიმკვიდრა, როგორც წამყვანმა მოთამაშემ ქართულ დეველოპერულ სექტორში, რითაც უზრუნველყო წარმატებული მომავალი კომპანიისთვის.

ლისის ისტორია და ბიზნესმოდელი

განვითარების ეტაპები

2010

2012

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი საწარმოს შპს „ლისი-ფო“ დაფუძნება. დაიწყო პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება

2014

დაფუძნდა შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“ და დაიწყო ინფრასტრუქტურის კეთილმოწყობა ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე

2016

დასრულდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარების პირველი ეტაპი. კომპანიამ დააფუძნა შპს „ლისი რენოვეიშენ“ და შპს „ლისი გრინსი“.

2017

კომპანია გახდა საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO

2018

„EEA“-ის უძრავი ქონების ფორუმსა და საპროექტო დაჯილდოებაზე კიევში „ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო წლის დეველოპერის წოდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაჯილდოვდა შემდეგ კატეგორიებში: „წლის საცხოვრებელი კომპლექსი“; „წლის საცხოვრებელი თემი“.
სოფელ ბუკნარში კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და ბაზრის დივერსიფიკაციისთვის პირველი ნაბიჯები განახორციელა.

2019

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ პირველი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელმაც მიიღო საკრედიტო რეიტინგი (B+ სტაბილური) საერთაშორისო საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოსგან - „Scope Rating GmbH“.

2020

კომპანიამ მიიღო „საუკეთესო საბინაო დეველოპერის“ ჯილდო European Property Awards“-სგან. დააფუძნა შპს „ლისი რენტალსი“.

2021

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ წარმატებით გაართვა თავი კოვიდ-19-ის პანდემიას. გარდა ამისა, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები შემდეგ კატეგორიებში: საუკეთესო დეველოპერი, უნივერსალური განვითარება, საქართველოს საბინაო მშენებლობა, საქართველოს მდგრადი განვითარება.

2022

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა 10-წლიანი თანამშრომლობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტთან „FMO“. ამასთან, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები კატეგორიებში: „საუკეთესო დეველოპერი“, „უნივერსალური განვითარება“, „საქართველოს საბინაო მშენებლობა“, „საქართველოს მდგრადი განვითარება“.
კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია რეკორდულად დაბალი მაჩვენებლით არა საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში. ოპერაციამ რეგიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიგო.

2023

კომპანიამ დაიწყო მთლიანი ტერიტორიის გენერალური დაგეგმარება საერთაშორისო კომპანიებთან თანამშრომლობით. „ლისმა“ წარმატებით განათავსა 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია ქართულ ბაზარზე. შეინარჩუნა B+ საკრედიტო რეიტინგი მოქმედების სფეროს მიხედვით (ემისიაზე BB-). კომპანიამ მიიღო ბუკნარის სასტუმროს მშენებლობის ნებართვა. „ლისი დეველოპმენტმა“ მრავალი ჯილდო მიიღო საუკეთესო უნივერსალური კომპლექსის განვითარების, მდგრადი განვითარებისა და საუკეთესო გენერალური გეგმის კატეგორიისთვის, ასევე საპატიო ჯილდო გამჭვირვალობისთვის.

„ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო ჯილდო „BARTA 2023“-ზე საუკეთესო წლიურ ანგარიშსა და გამჭვირვალობისთვის და მიიღო კატეგორიაში საუკეთესო წოდება. კომპანია ერთადერთი დეველოპერული ორგანიზაციაა, ვინც ამ კონკურსში გაიმარჯვა. ამასთან „ლისმა“ მოიგო ვერცხლის პრიზი „გენერალური გეგმის“ კატეგორიაში კონკურსზე „FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2023“. 2023 წელი გამოირჩევა ახალი პროექტების დაწყებით. კომპანიამ წამოიწყო თავისი პირველი პროექტი შავი ზღვის სანაპიროზე - სოფელ ბუკნარში, რომელმაც გაზარდა მისი არეალი ბაზარზე.

ჯილდოები

„ლისი დეველოპმენტს“ ჰქონდა თანმიმდევრული გამორჩეული მაჩვენებლები 2010 წლის შემდეგ. მას მიღებული აქვს 50 პრესტიჟული საერთაშორისო და ადგილობრივი ჯილდო სხვადასხვა კატეგორიებში. ჩვენი სრულყოფილების ვალდებულება განსაზღვრავს უმაღლესი ხარისხის ნიშნულებს, რაც უზრუნველყოფს ჩვენს ადგილის დამკვიდრებას ცნობილ საერთაშორისო და ქართულ კომპანიებს შორის.

2023 წელს „ლისი დეველოპმენტს“ დაიმსახურა საპატიო ჯილდოები შემდეგ მნიშვნელოვან კატეგორიებში:



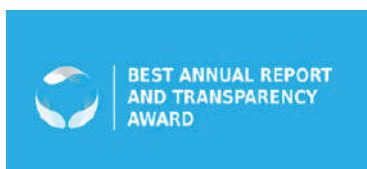
საუკეთესო შერეული სარგებლობის განვითარება საქართველოში 5* - „European Property Awards“

მდგრადი საბინაო მშენებლობა საქართველოში „European Property Awards“



მდგრადი განვითარების კატეგორია „Fiabci Georgia Prix d'Excellence“

გენერალური გეგმის კატეგორია „Fiabci Georgia Prix d'Excellence“



„BARTA 2023“-ს საპატიო ჯილდო წდიუხი ანგაჰიში და გამჭვიჰადობა

საქმიანობის

აღწერა

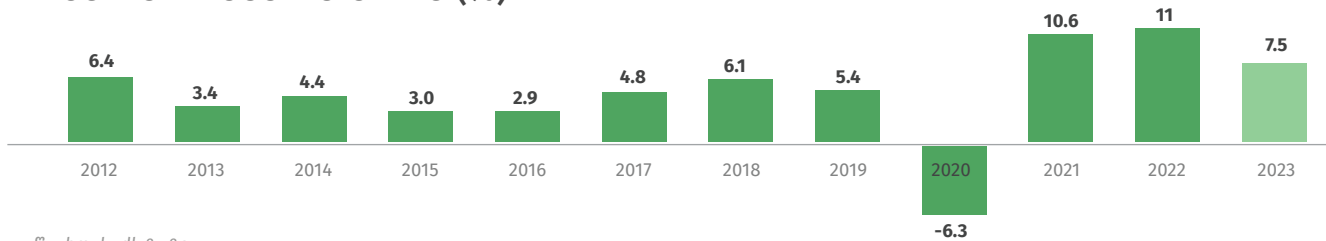
საქმიანობის
აღწერა

საოკერაციო გარემო

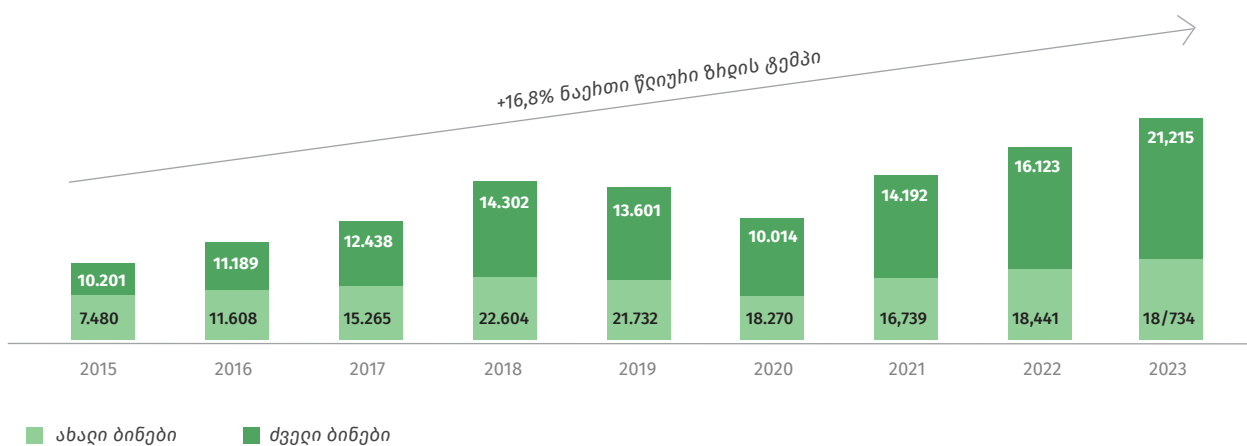
2023 მნიშვნელოვანი მაკროეკონომიკური ტენდენციების ნორმალიზების წელი იყო. ორი თანმიმდევრული წლის განმავლობაში ორციფრიანი გაფართოების შემდეგ, 2024 წელს მოსალოდნელია რეალური მშპ-ის ზრდის შემსუბუქება დაახლოებით 6,7%-მდე, ხოლო ინფლაციის ზეწოლის დაბალანსებასთან ერთად ნომინალური ზრდა 10.1% იქნება. ნორმალიზაციაზე იმოქმედა გარე სავაჭრო ბრუნვების შემცირებამ, რასაც ჰქონდა შემცირებული საერთაშორისო სასაქონლო ფასების კლების და მიგრაციასთან დაკავშირებული ნაკადების გარკვეულწილად სტაბილიზების გავლენა.

2023 წელი ასევე საყურადღებოა გეოპოლიტიკური განვითარებების და ქართულ ეკონომიკაზე მათი პოტენციური გავლენის გამო. უკრაინაში მიმდინარე ტრაგიკული მოვლენების მიზეზით, შუა აღმოსავლეთში სამხუარო ესკალაციის მოწმე ვართ. ისრაელიდან ტურისტული ნაკადების ნეგატიური ეფექტის გათვალისწინებით, არსებობს მიგრაციასთან დაკავშირებული დადებითი ეფექტის მტკიცებულება.

რეალური მშპ-ის ზრდა (%)



უძრავი ქონების გაყიდვა თბილისში, ერთეულები

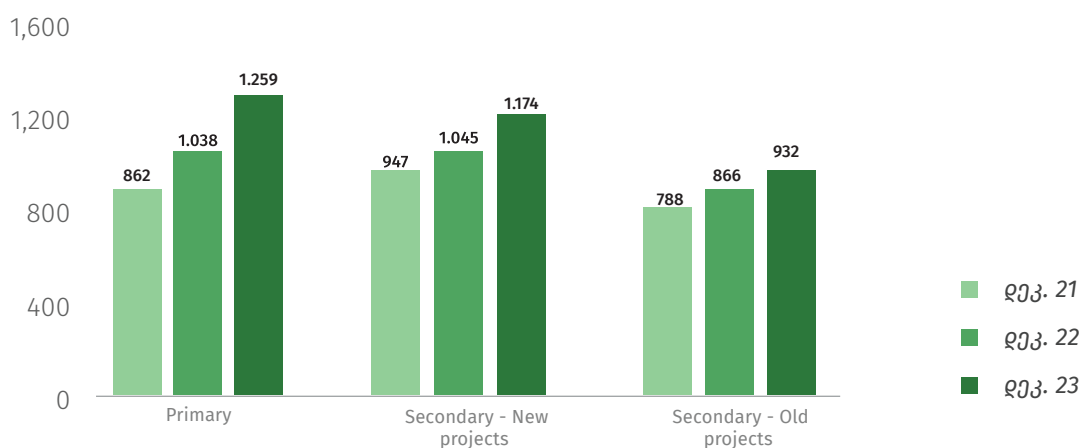


წყარო: გაღვ & თავაჩი

გაყიდვების საერთო კლების გარდა, წინა წელთან შედარებით ძირითად ბაზარზე გაყიდვები 1,5%-ით გაიზარდა.

საოპერაციო გარემო

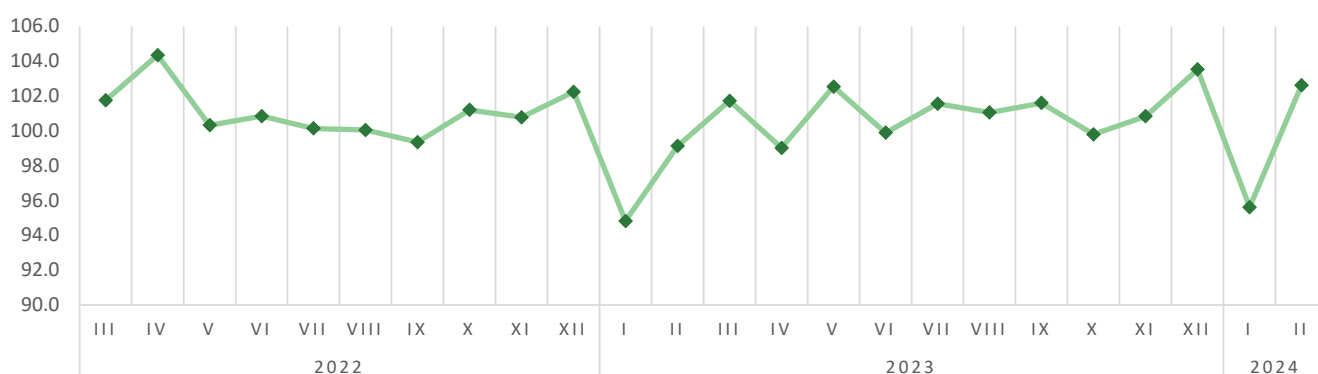
უძრავი ქონების ფასთა ცვლილება, აშშ დოლარი



წყარო: საქაჩთვედოს ეხოვნული ბანკი, „გადტ & თაგაჩტი“

მშენებლობის ხარჯის ინდექსი

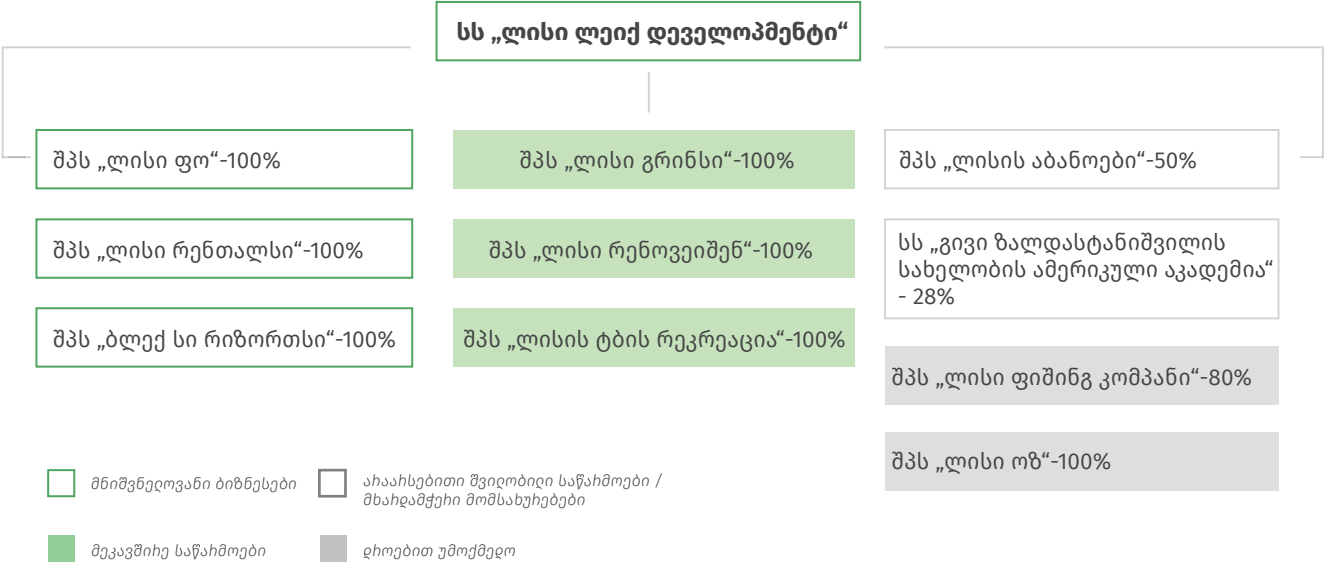
წინა თვე = 100



წყარო: საქსტატი, საჯაოო ხეესტეხის ეხოვნული სააგენტო

მშენებლობის ხარჯები ასევე გაიზარდა, თუმცა პროპორციულმა ზრდამ უძრავი ქონების ფასებზე დააბალანსა ინფლაციური გავლენა.

ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა



საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროები

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ 2011 წლიდან ავითარებს და ყიდის მიწას და პიკეტაჟს სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას თბილისის პრესტიჟულ უბანში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს დისის ტბის იხვში. ჯგუფი მის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას, მიწას, საიტსა და სასტუმრო განვითარების ბიზნესებს ცალკე შვილობილი საწახმოს გზით მართავს: შპს „ლისი ფო“ - საცხოვრებელი უძრავი ქონება და შპს „ლისი რენტალსი“ - საიტსა და უძრავი ქონება. მიწის განვითარებას თავად სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ახორციელებს.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ დაასრულა ვილების უბნის მშენებლობის 1-ლი და მე-2 ეტაპი, დაახლ. 30 ჰექტარი მიწის ნაკვეთით, რომელიც კერძო მფლობელებზე იყიდება.

შპს „ბლექ სი რიზორტსი“

2017 წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს მთავრობასთან, რომლითაც შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი აჭარის რეგიონში (სოფელი ბუკნარი), რომელიც შავი ზღვის პირველ ზოლში მდებარეობს, მრავალფუნქციური პროექტის განვითარების მიზნით, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ და კომერციულ ერთეულებს. მთავრობამ 100-ნომრიანი სასტუმროს დასრულების ვადა 2025 წლის დეკემბრამდე გაახანგრძლივა. დღეისათვის პროექტი ამჟამად პროექტი მშენებლობის ფაზაშია და მისი დასრულება 2025 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შპს „ლისი ფო“

შპს „ლისი ფო“ ძირითად საქმიანობას ლისის ტბასთან ახლოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობა და გაყიდვა, 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში. პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ 1-ლი და მე-2 ეტაპები უკვე დასრულებულია დაახლ. 71 ათასი კვ. მ. წმინდა სარეალიზაციო ფართით. მე-3 ეტაპი ახლა მიმდინარეობს - დაახლოებით 33 ათასი კვადრატული მეტრი წმინდა სარეალიზაციო ფართით.

შპს „ლისი რენტალსი“

შპს „ლისი რენტალსი“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა (2019), რომელიც მართავს პროექტთან „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაკავშირებულ ჯგუფის კომერციულ უძრავ ქონებას. დღეს ოპერირებს სტრატეგიით „ქირაობა-ფლობა“, რომელიც იზიდავს ახალ მოიჯარეებს, როგორც არის „კარფური“, „გასტრონომი“ „ჯი-პი-სი“ და ა.შ. 2022 წლის სექტემბერში „ლისი რენტალსმა“ შეიძინა „კოხტა მიტარბი პლაზა“ - კომერციული საიტარო ქონება ბაკურიანის სათხილამურო კურორტზე. დღეს ამ ქონებაში ფუნქციონირებს ერთი რესტორანი, სათხილამურო მაღაზია და თხილამურების გაქირავების ობიექტი.

„მწვანე ქაღაქი დისზე“ გენეჰადუჰი გეგმა



„მწვანე ქაღაქი დისზე“ ფაქტობრივი ხედები



დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

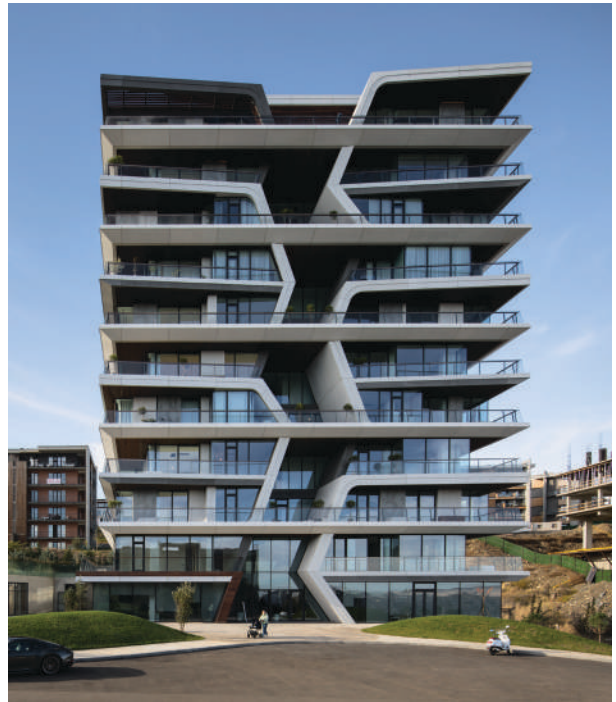
ლისის რამდენიმე მნიშვნელოვანი პროექტი

„მწვანე ქადაქი დისზე“, ახალი ობიექტი დასრულდა 2023 წელს

არქიტექტურული კომპანია „UN Studio“-მ გამოავლინა წარმატებული საწარმოები, მათ შორის ისეთი მნიშვნელოვანი პროექტები, როგორიც არის „Mercedes Benz“-ის მუზეუმი გერმანიაში, „Shenzhen Mix C“-ი ჩინეთში, „Raffle City“ ჩინეთში, „Ardmore Residence“ გერმანიაში, „Samsung Galaxy Studio“ ბრაზილიაში, ბეთჰოვენის სახელობის საკონცერტო დარბაზი გერმანიაში, პრინცი კლაუსის ხიდი ნიდერლანდებში, და მრავალი სხვა. „ლისის მწვანე კოშკის“ არქიტექტურულ კონცეფციაში შეზავებულია ტრადიციული და თანამედროვე ელემენტები, რაც მოიცავს ქართული აივნის კომპონენტებს. შენობების ტერასები მეზობლების სასტუმრო სივრცეების ფუნქციას ასრულებს, შეხვედრების, ურთიერთობის და ერთიანი თემის შეგრძნების ხელშეწყობისთვის. ეს უნიკალური ფუნქცია კოშკს ცალკე ელემენტად განსაზღვრავს და ხელს უწყობს მაცხოვრებლების შეკავშირებას.

ყველა ბინას საკუთარი ტერასა აქვს, რომლიდანაც იხსნება პანორამული ხედი მდინარე მტკვრის ხეობაზე და ქალაქ თბილისზე. კოშკის დიზაინში გათვალისწინებულია მინა, რაც მას სიმსუბუქის და ლიაობის იერს აძლევს. კონსტრუქციაში გამოყენებულია ბუნებრივი მასალები, რომლებიც ავტომატურ სისტემებთან ჰარმონიული შეზავებით ტერასების ფუნქციონირებას აძლიერებენ.

კოშკის თითოეული ელემენტი ყურადღებით არის დამუშავებული მაცხოვრებელთა კომფორტის და კეთილდღეობის, ასევე ქვეყნის სასიამოვნო საცხოვრებელი გარემოს შესაქმნელად.





ნიკოლოზ ჯაფარიძის „Lisi Garden House“ ქართულ არქიტექტურას უფრო მაღალ დონეზე წევს ურბანული ცხოვრების და სახლის ფლობის კომფორტის შეზავების გზით. თანამედროვე არქიტექტორმა, რომელიც ცნობილია ინოვაციური და მდგრადი საპროექტო მიდგომებით, მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა საქართველოს და საერთაშორისო არქიტექტურულ ლანდშაფტში. ჯაფარიძის სამუშაო მოიცავს თანამედროვე დიზაინს კულტურული გავლენით და ხაზს უსვამს მდგრადობას. „ლისის მწვანე კოშკის“ მიღმა ფარული კონცეფცია წარმოშობს ინსპირაციას „House of Homes“ და

„Columbarium Habitable“, რომელიც ვლინდება ვერტიკალურად განთავსებული კერძო ტერასული ბაღების მქონე საცხოვრებელი სახლების სახით. თავად შენობები უნიკალურ ჰიბრიდულ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც მოიცავს რკინა-ბეტონის და ფოლადის ელემენტებს. შენობების ვიზუალურად გამორჩეულ ხასიათს კიდევ უფრო აძლიერებს ბეტონის ფილა, რომელიც რკინაბეტონის გამოყენებისას ინოვაციური ქსოვის ფორმით მიიღწევა.

ჩიკაჰლო ბოფილი

„მწვანე ქალაქი ლისზე“ გადაიქცევა მნიშვნელოვანი არქიტექტურული ხელოვნების ნიმუშად, რომელიც ცნობილია ესპანელმა პოსტმოდერნისტმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა შექმნა. ერთ-ერთმა ყველაზე გავლენიანმა არქიტექტორმა, ბოფილმა განუმეორებელი კვალი დატოვა გლობალურ არქიტექტურულ ლანდშაფტზე მისი შორსმჭვრეტელი ქმნილებებით. ნაგებობა, რომელიც მშენებლობის პროცესში იმყოფება, წარმოადგენს ბოფილის შთამბეჭდავი პორტფელის უახლეს ერთეულს. თამამი და ინოვაციური დიზაინით ცნობილ ბოფილის არქიტექტურულ სტილში შეზავებულია ხელოვნება, ფუნქციურობა და მდგრადობა.



მისი გამორჩეული მიდგომა აერთიანებს გეომეტრიულ ფორმებს, რთულ დეტალებს და ჰარმონიულად ინტეგრირდება გარემოსთან. განვითარების პროცესში ადგილმდებარეობას - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დიდი მნიშვნელობა ექნება, როგორც ქვეყნისათვის, ასევე ქალაქ თბილისისთვის.

„ლისი რენტალსი“

შპს „ლისი რენტალსი“ „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა. კომპანია 2019 წელს შეიქმნა, როგორც სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საიტარო მიზნით მშენებლობის ბიზნესის ერთ-ერთი შტო. „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ შემუშავებული კომერციული უძრავი ქონების უმრავლესობა შენატანის სახით გადავიდა „ლისი რენტალში“ სტაბილური საიტარო ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. „ლისი რენტალსის“ მთავარი ინვესტიციები მოიცავს შემდეგს:



1,700 კვადრატული მეტრი კომერციული ობიექტები „მწვანე ქადაქში დისზე“, ხომედა 85% დაკავებულია.

ცაღვე მდგომი შენობა განდგებულია კოხტას სათხიდამუხო საბაგიროს წინ, ინვესტიციის მთლიანი ღირებულებით 2 მილიონი აშშ დოლარი.

პდგზა მოიცავს სახუხავს, პიხვედ სახთუდს (დაახდ. 1,500 მ2) და მიწისქვეშა ავტოსადგომს.

საოფისე ფაჩთები „მწვანე ქადაქი დისზე“ გეჩიგოჩიბზე (დაახდ. 1000 მ2).

სხვადასხვა უფხო მციხე საიტარო ქონება დისის ტბასთან ახდოს.

მწვანე ქადაქი დისზე კომერციული ფაჩთი

„ლისი რენტალსის“ ინვესტიციების მთლიანმა ღირებულებამ 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 5,3 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. მომავალში „ლისი დეველოპმენტი“ განაგრძობს საიტარო ქონების განვითარებაში ინვესტირებას, ძლიერი და სტაბილური საიტარო შემოსავლის წყაროების უზრუნველყოფის მიზნით.

„ლისი

დეველოპმენტის“

ხედვა

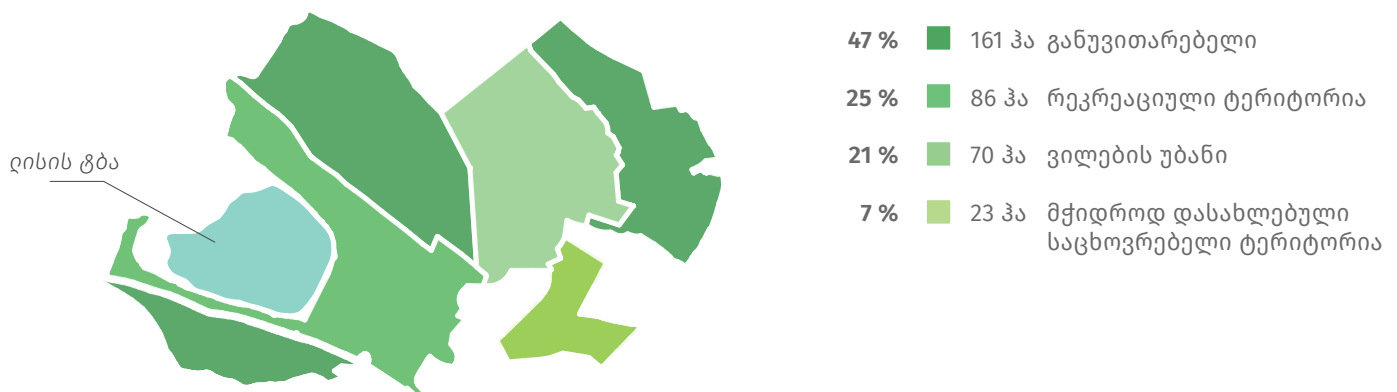
„ლისი
დეველოპმენტის“
ხედვა

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

„ლისი დეველოპმენტი“ მნიშვნელოვან მიწის ბანკს ფლობს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ. ეს ტერიტორია დაყოფილია რამდენიმე განსხვავებულ ფუნქციურ ზონად. მიწის უმეტესობა (47%) განკუთვნილია მომავალი საცხოვრებელი და შერეული მოხმარების ტერიტორიებისთვის. დაახლოებით 25% სარეკრეაციო ზონაა. 7% უკვე განვითარებულია „ლისი ფოს“ მიერ პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში, ხოლო დარჩენილი 20% გამოყოფილია ვილების უბნისთვის.

იხილეთ გრაფიკი ქვემოთ:

ლისის მიწის გადანაწილება რუკაზე



ლისის გენერალური გეგმა

დღეისათვის „ლისი“ მუშაობს გრძელვადიანი გენერალური გეგმის შემუშავებაზე ლისის ტბის ტერიტორიისთვის ისეთი ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების და ურბანული დამგეგმავების მონაწილეობით, როგორც არის: „Fellix“, „UN Studio“ და „KCAP“. ისინი აქტიურად არიან ჩართული ამ მნიშვნელოვანი პროექტის განვითარებაში, სინქრონიზებული და კარგად მოფიქრებული პროექტების უზრუნველსაყოფად.

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

გენერალური გეგმის მთავარი მიზანია 1 მილიონამდე კვადრატული მეტრის სამშენებლო ტერიტორიის უზრუნველყოფა, მწვანე და მდგრადი ორიენტაციის შენარჩუნებით, რომელიც ლისის სტრუქტურას შეესაბამება, ახდენს ჩვენი ვალდებულების დემონსტრირებას განვითარების ურბანული განვითარების დაბალანსება გარემოსდაცვითი საკითხების გათვალისწინებით.

წარმატებული გენერალური გეგმის შესაქმნელად, პროექტში მონაწილე არქიტექტორები და ურბანული დამგეგმავები სხვადასხვა ფაქტორებს გაითვალისწინებენ, მათ შორის შემდეგს:

- 1** მდგრადი პროექტი: მდგრადი პრაქტიკების და მწვანე შენობის პრინციპების გამოყენება გარემოზე გავლენის მინიმუმამდე შემცირების, ენერგიის მოხმარების შემცირების და ეკოლოგიურად სუფთა ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 2** კავშირები და მობილობა: გზების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის და ქვეითად მოსიარულეთათვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის კარგად დაკავშირებული ქსელის შექმნა, ტერიტორიაზე ეფექტურად გადაადგილების უზრუნველყოფის მიზნით.
- 3** მწვანე სივრცეები და პარკები: ვრცელი მწვანე სივრცეების, პარკების და სარეკრეაციო ტერიტორიების შექმნა მაცხოვრებლებისთვის ბუნებაზე წვდომის და ჯანსაღი და აქტიური ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 4** შერეული სარგებლობის განვითარება: მიწათსარგებლობის მრავალფეროვანი დიაპაზონის დაგეგმვა, მათ შორის საცხოვრებელი, კომერციული, საცალო ვაჭრობის და სარეკრეაციო სივრცეების ჩათვლით, ენერგიული და დამოუკიდებელი თემის შექმნის მიზნით.
- 5** ინფრასტრუქტურა და კომუნალური მომსახურებები: ისეთი არსებითი ინფრასტრუქტურის და კომუნალური ქსელების უზრუნველყოფა, როგორიც არის წყალი, ელექტროენერგია, ნარჩენების მართვის სისტემები და შიდა მაღალსიჩქარიანი კომუნიკაცია, შესაძლო ზრდის და განვითარების მხარდაჭერის მიზნით.
- 6** საზოგადოების ჩართულობა ადგილობრივ თემთან და დაინტერესებულ მხარეებთან დაგეგმვის პროცესში ჩართულობა, მათი საჭიროებების, უპირატესობების და უკუკავშირის გამოყენების, საკუთრების და ინკლუზიურობის გრძნობის ხელშეწყობის გზით.
- 7** არქიტექტურული ესთეტიკა: დამაკავშირებელი არქიტექტურული სტილის და საპროექტო ენის შექმნა, რომელიც ასახავს ტერიტორიის კულტურულ მემკვიდრეობას, ამავედროულად თანამედროვე ელემენტების გამოყენების გზით.

კურორტი ბუკნარი

განვითარების ხედვა

„ლისი დეველოპმენტი“ 9 კა მიწის ნაკვეთს ფლობს შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე, სოფელ ბუკნარში. ტერიტორია წარმოადგენს ულამაზეს საპლაჟო ტერიტორიას, მთავარი რეგიონული ტურისტული ცენტრი - ბათუმიდან მანქანით 7 წუთით სავალზე, რომელიც წარმოადგენს სტრატეგიულად ხელსაყრელ ადგილმდებარეობას ქუთაისის და ბათუმის აეროპორტების სიახლოვეს.

ბუკნაში - ახალი საცხოვრებელი კურორტი



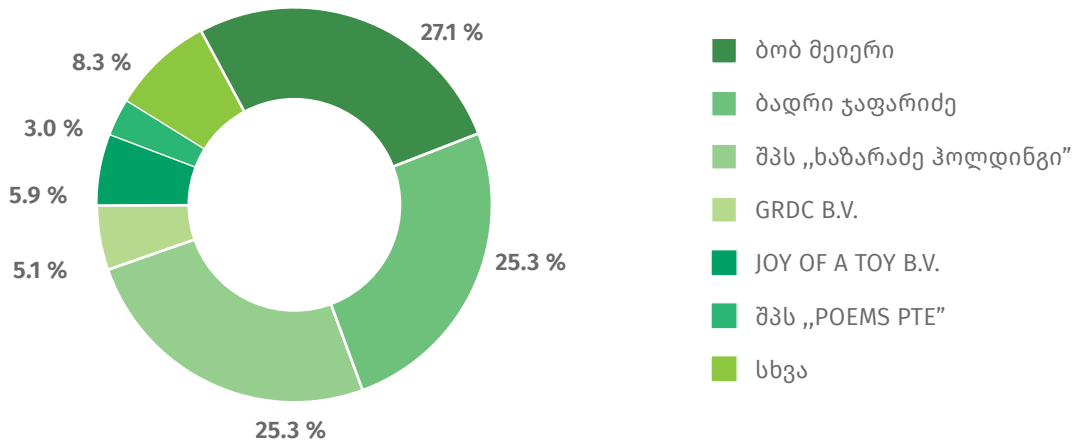
კურორტის არქიტექტურული პროექტი ეკუთვნის ცნობილ ბრიტანულ კომპანიას „Architects of Invention“. მათი პორტფელი სხვადასხვა ფართომასშტაბიან პროექტს მოიცავს გაერთიანებულ სამეფოში, გერმანიაში, საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში.

კომპლექსი ბუკნარში მდებარეობს, მთებს და ზღვას შორის, რაც უნიკალურ სუბტროპიკულ კლიმატს ქმნის. პროექტის პირველი ეტაპი მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობას, მათ შორის დახურულ საცურაო აუზებს, რესტორანს, სპორტულ ტერიტორიებს და მწვანე ზონებს. პროექტის დასრულება 2025 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

ფინანსებისა და რისკის მართვის მიმოხილვა

ძლიერი მფლობელობის სტრუქტურა და ადგილი კაპიტალის ბაზარზე

„ლისი დეველოპმენტს“ ხანგრძლივი ურთიერთობა აქვს საერთაშორისო ინვესტორებთან, ბანკებთან და კაპიტალურ ბაზრებთან. კომპანია სარგებლობს საერთაშორისო და მრავალფეროვანი მფლობელობის სტრუქტურით. კომპანიას 17 საერთაშორისო უმცირესი წილის მფლობელი ჰყავს. აქციების უმრავლესობის მფლობელი აქციონერები გამოცდილი და უაღრესად წარმატებული ქართველი მენარმეები არიან.



„ლისი დეველოპმენტს“ საერთაშორისო განვითარების დაწესებულებებისგან დაფინანსების მოზიდვის, ასევე კაპიტალის ბაზრებზე გრძელვადიანი დაფინანსების მიღების ძლიერი გამოცდილება აქვს. 2022 წელს „ლისმა“ წარმატებით განახორციელა ობლიგაციების მესამე ემისია 10 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით.

„ლისი დეველოპმენტი“ ინარჩუნებს მნიშვნელოვან ურთიერთობებს ადგილობრივ ბანკებთან. ინდივიდუალური კორპუსის მშენებლობა ჩვეულებრივ ფინანსდება ადგილობრივი ბანკების მიერ, რომლებიც მეტად მოქნილ დაფარვის შესაძლებლობას იძლევიან. მეტად სტრატეგიული და გრძელვადიანი პროექტები ჩვეულებრივ ობლიგაციებით ფინანსდება.

კაპიტალურ ბაზრებზე ოპერირების და სტრატეგიულ ინვესტორებთან პარტნიორობის გამოცდილება



ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ბალანსთან დაკავშირებული მონაცემები

	2021 USD	2022 USD	2023 USD
გზიდვადიანი აქტივები:			
საინვესტიციო ქონება	161,874	213,303	229,282
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	3,716	6,617	5,740
სულ გზიდვადიანი აქტივები:	165,590	219,920	235,022
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	2,646	10,933	2,218
სახელშეკრულებო აქტივები	18,422	12,428	3,717
მარაგები	21,263	18,642	22,981
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	11,868	5,790	7,279
სულ მოკლევადიანი აქტივები:	54,199	47,793	36,195
სულ აქტივები:	219,789	267,713	271,217
კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნებადი საკუთარი კაპიტალი:	192,271	229,170	234,190
გზიდვადიანი ვადებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	15,060	22,224	1,308
სხვა გრძელვადიანი ვადებულებები			
სულ გზიდვადიანი ვადებულებები:	15,060	22,224	1,308
მოკლევადიანი ვადებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	3,190	10,852	26,772
სახელშეკრულებო ვადებულებები	3,093	2,391	6,731
სხვა მოკლევადიანი ვადებულებები	6,175	3,076	2,216
სულ მოკლევადიანი ვადებულებები:	12,458	16,319	35,719
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვადებულებები	219,789	267,713	271,217

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ლარი. მოგება-ზარალი მუხლები კონვერტირდება თვის საშუალო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

	2021	2022	2023
აშშ დოლარი/დახის საშუალო გაცვლითი კუჩხი	3.0976	2.7020	2.6894

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

მოგება-ზარალთან დაკავშირებული მონაცემები

	2022 USD	2023 USD
განგეხობითი ოპერაციები		
ამონაგები	15,649	16,505
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(13,287)	(16,819)
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში ცვლილების ეფექტის მქონე		2,762
ნორმალიზებული საერთო მოგება	2,362	2,448
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	15,688	21,345
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები	(816)	(1,283)
ადმინისტრაციული და სხვა დანახარჯები	(3,439)	(3,832)
სხვა ხარჯები	(2,036)	(5,813)
სხვა შემოსავალი	202	357
ნორმალიზებული საოპერაციო მოგება	11,961	13,222
საკურსო სხვაობა	1,516	(511)
ფინანსური დანარიცხები, წმინდა	(1,465)	(2,046)
მოგების გადასახადი	(518)	(432)
ნორმალიზებული წმინდა შემოსავალი	11,494	10,233
ძიხითადი ნოხმადიზებული წმინდა მოგება აქციაზე	4.17	3.71

წინამდებარე მმართველობის ანგარიში მოიცავს კონკრეტულ ფინანსურ მაჩვენებლებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ფასს სტანდარტებით კონკრეტულად განსაზღვრულ შეფასების მაჩვენებლებს. ქვემოთ აღწერილი არა ფასს-მაჩვენებლები წარმოადგენს შეფასების ალტერნატიულ მაჩვენებლებს (APM) და ისინი მოიცავს შემოსავალს პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვლის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე (EBITDA), ნორმირებულ საერთო მოგებას, ნორმირებულ წმინდა შემოსავალს, ძირითად ნორმირებულ წმინდა მოგებას აქციაზე.

წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში განსაზღვრული არა-ფასს მაჩვენებლები წარმოადგენს ჯგუფის საქმიანობის შედეგების და ლიკვიდობის არა აუდიტირებულ დამატებით მაჩვენებლებს, რომლებიც არ არის მოთხოვნილი ფასს სტანდარტებით. მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ აფასებს საოპერაციო შემოსავალს, საოპერაციო საქმიანობის შედეგებს ან ლიკვიდობას, ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ჯგუფმა ეს მაჩვენებლები წარმოადგინა მმართველობის ანგარიშში, რადგან ის მიიჩნევს, რომ ამგვარი მაჩვენებლები შესაძლოა დასჭირდეთ ინვესტორებს ან ანალიტიკოსებს. თუმცა წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში მოცემული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ უნდა იყოს განხილული ფასს სტანდარტების საფუძველზე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის ალტერნატივად, მისგან განცალკევებით ან მის დამატებად. წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში განხილული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ წარმოადგენს კონკრეტულად ფასს სტანდარტებით განსაზღვრულ მაჩვენებლებს და ჯგუფის მიერ ამგვარი მაჩვენებლების გამოყენება შესაძლოა განსხვავდებოდეს მის ინდუსტრიაში არსებული სხვა კომპანიებისგან, ინდუსტრიაში არსებული განსხვავებული სააღრიცხვო პოლიტიკების ან მსგავსი მაჩვენებლების დაანგარიშების მეთოდოლოგიაში არსებული სხვაობების გამო.

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ლარი. მოგება-ზარალი მუხლები კონვერტირდება თვის საშუალო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

აშშ დოლარი/დახის საშუალო გაცვლითი კუჩხი	2022	2023	
	2,92	2,62	
პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამოხტიზაციის დახიცვამდე შემოსავლის დაანგაჩიშება	2022	2023	2024
	USD	USD	USD
საოპერაციო მოგება	11,961	10,383	13,222
ცვეთა და ამორტიზაცია	610	740	740
გადასახადები	226	372	372
EBITDA	12,797	11,495	14,334

რისკის მართვა

რისკის ეფექტურად მართვა მნიშვნელოვანია „ლისი დეველოპმენტის“ წარმატებით ფუნქციონირებისთვის. კომპანიის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკები უკავშირდება საქართველოს ეკონომიკის მდგომარეობას და მისი მეზობელი ქვეყნების ბაზრებზე არსებულ პირობებს. „ლისი“ ექვემდებარება საუკეთესო პრაქტიკებს და იყენებს კონსერვატიული რისკის დასაშვებ დონეს რისკის ზომის მინიმუმამდე შესამცირებლად. მთავარი რისკები მოიცავს შემდეგს:

მშენებლობის რისკი

აროგორც უძრავი ქონების დეველოპერი, „ლისის“ ბიზნეს მოდელი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის უნარზე, დროულად, ბიუჯეტის ფარგლებში და მაღალი ხარისხით განახორციელოს პროექტები. „ლისი დეველოპმენტი“ მშენებლობისთვის ყოველთვის იყენებს მესამე მხარე შემსრულებლებს. მშენებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით, კომპანია ცნობილ და საიმედო შემსრულებლებთან თანამშრომლობს. ჩვენ გვაქვს მკაცრი შერჩევის კრიტერიუმები, რასაც მოსდევს ბევრად უფრო რთული სატენდერო პროცესი. ჩვეულებრივ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი ახორციელებს საწყის ბიუჯეტირებას და სამშენებლო ხარჯების შეფასებას. ამის შემდეგ დეტალური სატენდერო პაკეტი ეგზავნება შერჩეულ სულ მცირე სამ მონაწილეს. წინადადებების მიღების შემდეგ, შიდა მშენებელთა ზედამხედველობის გუნდი მოლაპარაკებებს აწარმოებს შემსრულებლებთან და ხურავს ტენდერს.

ტიპური სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს შემდეგს:

- ერთან თანხას, შემსრულებლებთან ფასის მერყეობის რისკის გათვალისწინებით (გარდა რამდენიმე სასაქონლო ერთეულისა, როგორც არის მაგალითად ფოლადი).
- შემსრულებლები წარადგენენ ავანსის თანხის გარანტიას, სამუშაოს შესრულების გარანტიას და ხარისხის გარანტიას.

„ლისის“ მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდი სამშენებლო პროცესს და მშენებლობის გრაფიკს ყოველდღიურად მეთვალყურეობს. ისინი ყოველთვიურად იბარებენ შემსრულებლის მიერ განხორციელებულ სამუშაოებს. მშენებლობის პროგრესის და ხარჯების შემოწმებისთვის სათანადო პროცესი ხორციელდება. ზოგიერთი პროექტისთვის, მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდთან ერთად, „ლისმა“ შესაძლოა სამუშაოში ჩართოს მესამე მხარე მშენებლობის მენეჯერი.

რისკის მართვა

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება უაღრესად მნიშვნელოვანი საკითხებია მშენებლობის პროცესისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ „ლისი დეველოპმენტი“ თავად არ ახორციელებს მშენებლობის სამუშაოებს, კომპანია პასუხს აგებს მთლიან პროცესზე. ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებული რისკების შემსუბუქების მიზნით, „ლისმა“ დაცვის ორი ფენა შეიმუშავა:

- მთავარი რისკი ვრცელდება შემსრულებლებზე. ყველა შემსრულებელი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის (HSE) სტანდარტები და მოთხოვნები, და

- პროექტის თანახმად, ლისი ქირაობს ცნობილ HSE ზედამხედველობის კომპანიებს, რომელიც ყოველდღიურ ზედამხედველობას სწევს და სამშენებლო ობიექტის შესახებ HSE დეტალურ ანგარიშებს ამზადებს. ეს კომპანიები ანგარიშვალდებული არიან ლისის მშენებლობის ზედამხედველი ხელმძღვანელობის უფროსის წინაშე..

ფინანსური რისკის მართვა

ლისი დეველოპმენტს სხვადასხვა ფინანსური რისკი აქვს.. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები. ბაზრის და საკრედიტო რისკები არა არსებითია (დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ ფინანსური ანგარიშგების თავში „ფინანსური რისკის მართვა“).

სავალუტო რისკი

კომპანია გასწევს სავალუტო რისკს. საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზაციის მაღალი მაჩვენებლის და ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების ფასები ჩვეულებრივ აშშ დოლარშია კოტირებული, სავალუტო რისკის გვერდის ავლის შესაძლებლობა არ არსებობს. 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური აქტივების ღია სავალუტო პოზიცია „ლისი დეველოპმენტისთვის“ -24,8 მილიონი აშშ დოლარი (2022 წ.: 22,4 მილიონი აშშ დოლარი) იყო, ე.ი. აშშ დოლარში გამოხატულმა ვალდებულებებმა შესაბამისი ოდენობით გადააჭარბა აშშ დოლარში გამოხატულ აქტივებს. ვალუტის კურსის ცვალებადობისთვის სტრეს-ტესტის სცენარებს ვატარებთ.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 19%-ით აფასდა (2021 წ.: 15%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას:

	2022	2023
მოგება-ზაჩადი	3,941	4,710

ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს.

ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში სათანადო ბალანსების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

პასუხისმგებელია ბიზნესმოდელი

პასუხისმგებელია
ბიზნესმოდელი

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

განვითარების ხედვა

დაგეგმვის ეტაპიდან პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ყველა ეტაპის არქიტექტურული კონცეფცია კომფორტული და მწვანე საცხოვრებელი ზონის შექმნის მცდელობას მოიცავს, დახრილ რელიეფზე დაბალი სიმჭიდროვით. განვითარების კონცეფცია ეფუძნება საცხოვრებელი კორპუსებით შემოფარგლული პარკების შექმნას. ერთის მხრივ, ყველა საცხოვრებელ კორპუსს საკუთარი ინდივიდუალურობა აქვს, და მეორეს მხრივ ის ქმნის ერთიან უბანს.

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მთლიანი კონცეფცია წარმოადგენს დაბალ სართულიანი და არა მჭიდროდ დასახლებულ განვითარებას. დაფუძნების შემდეგ „ლისი დეველოპმენტმა“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას საცხოვრებლად, ხოლო დანარჩენი 80%-ის - გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ქართველი და იტალიელი სპეციალისტები აშენებენ პარკს და ურბანული ლანდშაფტის ელემენტებს პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში ე.წ. გერმანული ტიპის კულტივაციის პრინციპით. ჩვენი მწვანე ლანდშაფტის არქიტექტურა ითვალისწინებს კონკრეტულ ხეებს და ნარგავებს, რომლებიც არსებულ ლანდშაფტს და კლიმატს შეესაბამება. დარგვის შემდეგ, მწვანე საფარზე ზრუნავს 100-ზე მეტი ადამიანისგან შემდგარი გუნდი, რომელიც მოიცავს მებაღეებს და სერვის-მენეჯერებს, მცენარეების ეკოსისტემასთან ადაპტირების და მათი გახარების უზრუნველსაყოფად. ყოველივე ამის შედეგია 2011 წლის შემდეგ 50 000 დარგული და გახარებული ხე და ნარგავი ტერიტორიაზე მოწყობილ 7 პარკში, მათ შორის ერთერთი მათგანი განთავსებულია ყველაზე დიდი დახურული ავტოსადგომის სახურავზე - ლისის მწვანე ქალაქის ცენტრალური პარკი. ჩვენ შევქმენით უმსხვილესი სარეკრეაციო ტერიტორია რაიონში ბეტონის შენობის თავზე.

კომპანია აგროვებს წვიმის წყალს (მინისქვეშა), ჩამორეცხვის თავიდან არიდების მიზნით. ეს წყალი შემდგომ ნარგავების მოსარწყავად გამოიყენება.

„ლისი დეველოპმენტი“ პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ნარჩენების დახარისხება დაიწყო. კომპანიამ ნარჩენების სპეციალური კონტეინერები განათავსა მისი ქონების რამდენიმე ადგილზე, რათა მისმა მაცხოვრებლებმა შეძლონ ნაგვის დახარისხება.

ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ხელშეწყობის მიზნით, პროექტმა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამონტაჟა ელექტრო მანქანების სამუხტი



წერილები, რომლით სარგებლობაც უფასოდ შეუძლია ჩვენს მაცხოვრებლებს. ჩვენი მიზანია დასამუხტი სადგურების რაოდენობის გაზრდა მომავალში. ზემოთ ხსენებულთან ერთად, ელექტრო ავტობუსების მომსახურების შეთავაზების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ მნიშვნელოვნად შეამცირა ჩვენი მაცხოვრებლების და ქალაქის სტუმრების მობილობასთან დაკავშირებული საჭიროებები, ჩვენს ტერიტორიაზე ეკოლოგიაზე ნეგატიური გავლენის შემცირების გზით.

პროექტის ფარგლებში ყველა განათება დიოდურია. განათება მოძრაობის სენსორით, რომელიც შენობის სადარბაზოებშია დამონტაჟებული, ელექტროენერგიის მინიმალურ მოხმარებას უზრუნველყოფს.

ყველა საცხოვრებელ ობიექტში დამონტაჟებულია წყლის ფილტრები, რაც ასევე უზრუნველყოფს 100%-ით სუფთა წყლის მიწოდებას ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის.

80/20 პრინციპი იდეოლოგიად გარდაიქმნა „ლისი დეველოპმენტში“. თავდაპირველად ჩვენ ამ პრინციპით ვხელმძღვანელობდით და განვავრდობთ ამ მიზნის განუხრელად შესრულებას. ჩვენი ამბიციური გეგმების განხორციელება კვლავ გაგრძელდება, რადგან ჩვენ განუხრელად ვიცავთ „ლისი დეველოპმენტის“ მნიშვნელოვან ღირებულებებს.

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

სოციალური პასუხისმგებლობა

„ტენესთან“ თანამშრომლობით, ჩვენმა ორგანიზაციამ დაამონტაჟა მწვანე ნაგვის კონტეინერები „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და ლისის ტბაზე, რომლის მიზანია პლასტმასის ნარჩენების მოგროვება და თემში ცნობადობის ამაღლება. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მაცხოვრებლები და ტბის სტუმრები აქტიურად იყვნენ ჩართული ამ წამოწყებაში, რაც ნაგვის მოგროვებას უწყობდა ხელს. დღემდე წარმატებით მოვაგროვეთ რამდენიმე ტონა პლასტმასის ნარჩენი.

ჩვენი საზოგადოება

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქცევის კოდექსის მოთხოვნებს, რომლებიც შედგენილია ადმინისტრაციისა და მაცხოვრებლებს შორის ურთიერთშეთანხმების გზით. ეს კოდექსი ქალაქის ყველა მაცხოვრებელს აერთიანებს მორალთან დაკავშირებული საერთო ღირებულებების და ვალდებულებების ქვეშ, რაც ქმნის ჰარმონიული თანაარსებობის საფუძველს ეკოლოგიურად შეგნებული საზოგადოებისთვის.

„ლისი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვაქვს ვალდებულება გავაძლიეროთ ცხოვრების ხარისხი ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის მათი წვლილის, რეკომენდაციებისა და იდეების აქტიურად გათვალისწინების გზით.



ჩვენი გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალი

გვექონდა პატივი განვლილი 7 წლის მანძილზე ვყოფილიყავით რეზიკო გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალს. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ იტალიურ ბაღში განსაკუთრებულად აღინიშნება ახალი წელი, სადაც ჩვენი რეზიდენტები იკრიბებიან ოჯახებთან ერთად სიყვარულის და ხალისის გასაზიარებლად. ამ სასიამოვნო აქტივობების მეშვეობით ჩვენ არ ვაშენებთ მხოლოდ საზოგადოებას, არამედ ვავითარებთ კავშირებს, რომლებიც ჩვენს უბანს სანუკვარ საცხოვრებლად აქცევს.



ახალი წლის დღესასწაული

ჩვენი გუნდი

ჩვენი კომპანიის ფუნდამენტური სტრატეგიული მიზანია ყოველი თანამშრომლის კეთილდღეობა და ოპტიმალური სამუშაო პირობების შექმნა. ჩვენ ვავითარებთ კორპორაციულ კულტურას, რომელიც ხელს უწყობს ინკლუზიურობას, პატივისცემას და უწყვეტ პროფესიონალურ განვითარებას.

ჩვენ გვაქვს ანტი-დისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომელიც მკაცრად კრძალავს დისკრიმინაციის და შევიწროების ნებისმიერ ფორმას სამუშაო ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. თანაბარი დასაქმების შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულება ვრცელდება ყველა დასაქმებულზე და დასაქმების კანდიდატზე, მიუხედავად მასი რასისა, კანის ფერისა, ენისა, ეთნიკური თუ სოციალური წარმომავლობისა, ეროვნებისა, წარმოშობისა, საცხოვრებელი ადგილისა, ასაკისა, სქესისა, სექსუალური ორიენტაციისა, შეზღუდული შესაძლებლობისა, რელიგიური რწმენისა, პოლიტიკური შეხედულებისა ან სხვა დამახასიათებელი თვისებისა, რასაც კანონი იცავს.

ყველა თანამშრომლის ხმას აქვს მნიშვნელობა და ჩვენ აქტიურად წავახალისებთ მათ ინიციატივებსა და მონაწილეობას გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. ჩვენ ვქმნით გარემოს, რომელშიც აფასებენ და პატივს სცემენ მრავალფეროვან პერსპექტივებს. დასაქმებულთა ჩართულობის, მოტივაციის და პროფესიონალიზმის წახალისების მიზნით, ჩვენ მუდმივად ვიკვლევთ ახალ შესაძლებლობებს და ინიციატივებს.

ჩვენი დასაქმებულების უფლებების დაცვას ჩვენთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ჩვენ ვიცავთ მიუკერძოებლობას, სამართლიანობას და მკაცრ გარემოს, რომელიც მხარს უჭერს კონსტიტუციით უზრუნველყოფილ შრომის უფლებებს და ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებას. ჩვენი სამუშაო ხელშეკრულებები სრულად იცავენ ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ ჩვენი თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და კომფორტული სამუშაო გარემოს შექმნას, რომელიც აღჭურვილია თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რაც, თავის მხრივ ამარტივებს ეფექტურ მუშაობას.

ისეთი ბენეფიტებით, როგორიც არის დაზღვევის ღირებულების ანაზღაურება, ჩვენი კომპანია სხვადასხვა სახის დამხმარე პაკეტებს სთავაზობს, რომლებიც ხელს უწყობენ ჩვენი თანამშრომლების ზოგად კეთილდღეობას. ჩვენ ვქმნით შესაძლებლობებს პროფესიონალური განვითარებისთვის სასწავლო კურსების, სემინარების და სხვა შესაბამისი პროგრამების განხორციელების გზით. გარდა ამისა, ჩვენ ვქმნით კოლაბორაციულ და მხარდამჭერ სამუშაო გარემოს, რომელიც წახალისებს გუნდურ მუშაობას, ინოვაციებს და ურთიერთ პატივისცემას. ჩვენი კორპორაციული კულტურა გამჭვირვალობას, კეთილსინდისიერებას და ანგარიშვალდებულებას ეფუძნება. გვჯერა, რომ თანამშრომლების კეთილდღეობის უპირატესობის, მრავალფეროვნების და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის და დადებითი სამუშაო გარემოს წახალისების გზით, ჩვენ უზრუნველყოფთ მდგრად ზრდას და ვინარჩუნებთ გამორჩეული დამსაქმებლის პოზიციას.

კორპორაციულ კულტურასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულებით, ჩვენი მიზანია მუდმივად გავაძლიეროთ დასაქმებულთა კმაყოფილების, ჩართულობის და შესრულების დონე, რაც აისახება მოტივირებულ და მაღალი მაჩვენებლების მქონე სამუშაო ძალაზე.

კორპორაციული მმართველობა

კორპორაციული
მმართველობა

კორპორაციული მმართველობა

ჩვენი ორგანიზაცია იცავს კორპორაციული მმართველობის სრულყოფილ სამდონიან მოდელს, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა გამჭვირვალობას, ანგარიშვალდებულებას და აქციონერთა უფლებების დაცვას. კომპანიის წესდებაში განსაზღვრული ეს სტრუქტურა მოიცავს აქციონერთა, სამეთვალყურეო საბჭოს და ხელმძღვანელობის საერთო კრებას. თითოეული მათგანის ფუნქციები და პასუხისმგებლობები გარკვევით არის განსაზღვრული, გადაწყვეტილების მიღების ეფექტური პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით. აქციონერთა საერთო კრება:

აქციონერთა საერთო კრება

ჩვენს ორგანიზაციაში გადაწყვეტილების მიღება უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს. ეს კრება ყოველწლიურად იმართება და ქმნის პლატფორმას აქციონერების მიერ ჯგუფის საქმიანობის შესახებ ინფორმაციის მოსაგროვებლად, მნიშვნელოვანი საკითხების განსახილველად და ისეთი გადაწყვეტილებების მისაღებად, რომლებიც კომპანიის მიმართულებაზე იმოქმედებს. აქციონერები სარგებლობენ უფლებებით და ხელს უწყობენ ორგანიზაციის საერთო მართვას ამ შეხვედრებზე.

სამეთვალყურეო საბჭო:

ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭო ასრულებს ყურადღებიანი ზედამხედველი უწყების ფუნქციას, რომელიც პასუხს აგებს სათანადო ფუნქციონირებასა და ყველა მოთხოვნილ წესსა და რეგულაციასთან ორგანიზაციის შესაბამისობის უზრუნველყოფაზე, რაც ასევე მოიცავს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებულ კორპორაციული მმართველობის კოდექსს საჯარო მიმოქცევაში მყოფი ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის. 2023 წელს ეკატერინა შავგულიძემ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ფუნქცია იკისრა, საბჭოს წევრებთან - ბატონ ნიკა ხაზარაძესთან, ბატონ ბობ მელიქსა და ქალბატონ თამარ ჯაფარიძესთან ერთად. იგეგმება კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის დამატება, უახლოეს აქციონერთა კრებაზე დამტკიცების შემდეგ.

საბჭო რეგულარულად (და სულ მცირე კვარტალში ერთხელ) იკრიბება სტრატეგიული გადაწყვეტილებების მისაღებად, ფინანსური ანგარიშების განსახილველად და მმართველთა საბჭოს საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აქციონერთა ინტერესების დაცვისა და კორპორაციული მმართველობის მაღალი სტანდარტების უზრუნველყოფის მიმართულებით. შეცვლილი შემადგენლობით, სამეთვალყურეო საბჭომ აქტიურად დაიწყო სხვადასხვა პოლიტიკის და პროცედურების მომზადება, კორპორაციული მმართველობის უმაღლეს სტანდარტებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით. მომზადდა შეცვლილი წესდება, ეთიკის კოდექსი, სამეთვალყურეო საბჭოს დებულება, დირექტორთა საბჭოს დებულება, აუდიტის კომიტეტის დებულება, პოლიტიკა დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების შესახებ, წარმატებული დაგეგმვის პოლიტიკა და ისინი განხილვის პროცესში იმყოფებიან, საბჭოს მიერ მიღებისა და დამტკიცებისთვის.

საბჭოს დონეზე შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც საბჭოს დაეხმარება ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის განსაზღვრაში, ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების პროცესის მონიტორინგში, შიდა და გარე აუდიტორებთან თანამშრომლობასა და მათი ეფექტურობის შეფასებაში, ასევე აუდიტთან, შიდა კონტროლთან და რისკების მართვასთან დაკავშირებული სხვა ფუნქციების განხორციელებაში. დღეის მდგომარეობით მთლიანი საბჭო პასუხს აგებს სხვა კომიტეტების ტიპიურ ფუნქციებზე, როგორიც არის რისკების მართვის კომიტეტი, ანაზღაურების კომიტეტი, კორპორაციული მმართველობის კომიტეტი და სხვ.

ხელმძღვანელობა:

საოპერაციო დონეზე, ჩვენი ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს ორგანიზაციის ყოველდღიური საქმიანობის განხორციელებაზე. მმართველთა საბჭო, რომელსაც გენერალური დირექტორი ხელმძღვანელობს და მხარს უჭერს დირექტორები სხვადასხვა ფუნქციურ სფეროში, როგორიც არის კომერციული, ფინანსური, დეველოპერული, სავაჭრო და მარკეტინგული სფეროები, უზრუნველყოფს კომპანიის უხარვეზო ფუნქციონირებას. ის ასრულებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებს და ფუნქციონირებს აქციონერთა საერთო კრების მიერ დადგენილი ჩარჩოს ფარგლებში. ამ სამდონიანი კორპორაციული მართვის მოდელით, ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ აქციონერთა ჩართულობას, ხელს ვუწყობთ სამეთვალყურეო საბჭოში პასუხისმგებლიან მიმოხილვას და ვეხმარებით მმართველთა საბჭოს საოპერაციო დავალებების ეფექტურად შესასრულებლად. ეს სტრუქტურა საშუალებას გვაძლევს შევინარჩუნოთ ძლიერი ორიენტაცია დაინტერესებული მხარეების ღირებულებებზე, გრძელვადიან მდგრადობასა და ეთიკური ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფაზე.

კომპანიას აქვს რელევანტური სტრატეგია და შესაბამისი რესურსები თავისი მიზნების, მათ შორის გარემოს და სოციალურ დაცვასთან დაკავშირებული მდგრადი გრძელვადიანი მიზნების მისაღწევად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები



ბატონი ბობ მეიერი

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. იგი, ასევე, არის საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (GRDC) ერთ-ერთი დამფუძნებელი, დირექტორი და საბჭოს წევრი 2004 წლიდან. ბატონმა მეიერმა საქართველოში ინვესტირება 1992 წელს დაიწყო. 1992 წელს მან დააფინანსა „ბორჯომის“ რეკონსტრუქცია, ხოლო 1992-1999 წლებში იყო „ბორჯომის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.



ეკატერინა შავგულიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

შემოუერთდა. ეკატერინა არის ინვესტორი და არააღმასრულებელი დირექტორი სასაზღვრო ბაზრებზე, სტარტაპებში ინვესტიციების და ოპერაციების გამოცდილებით FTSE 250-ის მიხედვით. ადრე ეკატერინას საპორტფელო არააღმასრულებელი დირექტორის და საინვესტიციო დირექტორის თანამდებობა ეკავა „საქართველოს კაპიტალში“. ის ასევე იყო საქართველოში წამყვანი სამედიცინო კომპანიის გენერალური დირექტორი, რომელმაც კომპანია მნიშვნელოვანი ათმაგი ზრდის პერიოდი გამოატარა. მანამდე ეკატერინას სხვადასხვა თანამდებობა ეკავა, მათ შორის ბიზნესის განვითარების, ინვესტორთან ურთიერთობის დირექტორი, საქართველოს ბანკის დაფინანსების დირექტორი, ამასთან ის ასრულებდა ასოცირებული ფინანსური დირექტორის ფუნქციას ბელგიაში და ეკავა ფინანსური დირექტორის თანამდებობა ყაზახეთში, კომპანიაში „AstraZeneca“ ცენტრალური აზიის ოპერაციებზე. ეკატერინა ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA) ხარისხს პენსილვანიის უნივერსიტეტის ვარტონის სკოლისგან, ფინანსების და მენარმეობის ორმაგი სპეციალიზაციით.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები



ნიკა ხაზარაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს მოადგილე

კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის პოზიციაზე 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე ეს თანამდებობა მამუკა ხაზარაძეს ეკავა. ბატონი ნიკა დღეს უფროსი კორპორაციული ბანკირის თანამდებობაზეა „თიბისი ბანკის“ კორპორაციულ ფილიალში, ჯანდაცვის, განათლებისა და ფინანსურ სექტორში. 2015 წელს მას ასევე ეკავა ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერის თანამდებობა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში; მას აქვს ისეთ საერთაშორისო საფინანსო დაწესებულებებში მუშაობის გამოცდილება, როგორიც არის UBS საინვესტიციო ბანკი და „Barclays Capital“. ნიკამ დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მართვის მაგისტრი (წარჩინებით)).



თამარ ჯაფარიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 2021 წელს შეუერთდა თავმჯდომარის მოადგილის სახით. მანამდე ეს თანამდებობა ბადრი ჯაფარიძეს ეკავა. სანამ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი გახდებოდა, ქალბ. თამარი მუშაობდა „თიბისი ბანკის“ ბრენდ მენეჯერის და ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტის სამეწარმეო ცენტრის ხელმძღვანელის თანამდებობებზე. მან დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მართვის მეცნიერებათა ბაკალავრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები



ზურაბ ქარბაძე გენერალური დირექტორი

კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს „თიბისი ბანკში“, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი. ბატონი ზურაბი ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში, ასევე არის ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრი (MBA) თბილისის ბიზნეს სკოლისგან (ESM). ზურაბი კომპანიის გენერალურ დირექტორად 2023 წლის დეკემბრის თვეში დაინიშნა.



რუზი ყურმაშვილი ფინანსური დირექტორი

კომპანიას 2024 წელს შემოუერთდა ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. მანამდე, 2022-2023 წლებში, რუზი „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ბიუჯეტირების და ანალიტიკური დეპარტამენტის უფროსის პოზიციას იკავებდა. ბატონი ყურმაშვილი ასევე აუდიტის და მარწმუნებელი მიმართულების მენეჯერი იყო „ერნსტ & იანგის“ ადგილობრივ ოფისში 2016-2022 წლებში. მისი აუდიტორული პორტფელი მოიცავს უძრავ ქონებას, კომუნალური მომსახურების და საცალო ვაჭრობის კომპანიებს. ბატონი რუზი ფლობს ფინანსების ბაკალავრის ხარისხს კავკასიის ბიზნეს სკოლისგან (CSB).



ირაკლი მატუა დეველოპმენტის დირექტორი

„ლისი დეველოპმენტს“ 2023 წელს შემოუერთდა, 2020-2023 წლებში „Element Construction“-ის პროექტების მართვის დეპარტამენტის ხელმძღვანელად მუშაობის შემდეგ.

სამშენებლო სექტორში 18-წლიანი გამოცდილებით, ირაკლის სხვადასხვა ხელმძღვანელი პოზიცია ეკავა კომპანიაში „დავი“. მისი მნიშვნელოვანი თანამდებობები მოიცავს „შერატონ გრანდ თბილისი მეტეხი პალასის“ რეკონსტრუქციის პროექტის მენეჯერს 2016 წელს და წყალტუბოს ცენტრალური პარკის და ცივი ტბის ტერიტორიების რეაბილიტაციის ზედამხედველობას 2015 წელს.

მის პორტფელში მნიშვნელოვანი პროექტებია, მათ შორის დასავლეთ საქართველოში ზუგდიდის იუსტიციის სახლის პროექტების მენეჯერი და სს „პრო კრედიტ ბანკი“. მას ასევე წვლილი აქვს შეტანილი საქართველოს უმსხვილესი სავაჭრო ობიექტის - ლილოს ბაზრობის მშენებლობაში. ამასთან, ირაკლის ეკავა ტექნიკური დეპარტამენტის ხელმძღვანელის თანამდებობა, რომელიც პასუხს აგებდა საქართველოში მაკდონალდსის რესტორნების მშენებლობის ზედამხედველობაზე.

ირაკლის საგანმანათლებლო გამოცდილება მოიცავს სწავლას საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის საინჟინრო ფაკულტეტზე.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები



აკაკი ჩხიკვაძე

ბიზნეს განვითარების დირექტორი

კომპანიას 2023 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაიკავა ბიზნესის განვითარების დირექტორის თანამდებობა. მანამდე, ის წარმატებით მართავდა გახსნამდე ოპერაციებს ისეთი რეაბილიტირებული სასტუმროებისთვის, როგორიც არის რუმს ჰოტელ თბილისი და კოხტა, სასტუმრო სტამბა და ჰოსტელი ფაბრიკა. აღსანიშნავია, რომ მას ეკავა გენერალური მენეჯერის თანამდებობა რუმს კოხტაში, სადაც ხელმძღვანელობდა 150-ზე მეტ თანამშრომელს.

აკაკის გამოცდილება ვრცელდება პროექტის განვითარების განხორციელებაზე, სასტუმროების სტრატეგიულ დაგეგმვასა და უხარვეზო კოორდინაციაზე სამშენებლო პროცესში. აკაკი ოთხ ენაზე - ინგლისურ, რუსულ, იტალიურ და ესპანურ ენებზე საუბრობს.



ელენე ზამთარაძე

მარკეტინგის დირექტორი

კომპანიას 2017 წელს შემოუერთდა და ოთხი წელი „ლისი დეველოპმენტს“ მიუძღვნა. ორწლიანი შესვენების შემდეგ, ის დაბრუნდა კომპანიაში და 2024 წელს დაიკავა მარკეტინგის დირექტორის თანამდებობა.

ელენე ზამთარაძეს აქვს 14-წლიანი მრავალმხრივი გამოცდილება ინტეგრირებულ მარკეტინგულ კომუნიკაციებში, მედია მენეჯმენტში, ივენთ მენეჯმენტში, საჯარო ურთიერთობებში, ვიდეო წარმოებაში და ციფრულ მარკეტინგში როგორც საჯარო, ისე - კერძო სექტორებში. სხვადასხვა სექტორში მოღვაწეობისას მან დაგეგმა და ეფექტურად განახორციელა მარკეტინგული კომუნიკაციების სტრატეგიები. ის ასევე 2 წელი მუშაობდა ევროკავშირის პროექტზე, აზიარებდა ევროპულ ინიციატივებს საქართველოში. ამასთან, მას აქვს მეწარმეობის 6-წლიანი გამოცდილება. ის იყო ქუთაისში (საქართველო) წარმატებული ჰოსტელის და რესტორნის „Black Tomato“ გენერალური დირექტორი და დამფუძნებელი. ელენემ ერთი წელი იმუშავა სოციალური მეწარმეობის და მწვანე ზრდის ხელშეწყობის პროექტების მენეჯერად. ის ფლობს ბიზნეს მენეჯმენტის ხარისხს ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტიდან.

დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ

მმახთველობის ანგარიშგება და ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

- ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. შესაბამისად. ის ზუსტად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.
- შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშგება: მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პირობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.
- შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევა: მმართველობის ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგებას სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქციონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს მოადგილე

ზურაბ ჭარბაძე

გენერალური დირექტორი



სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ აქციონერებს და სამეთვალყურეო საბჭოს

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის – „აუდიტორის პასუხისმგებლობა [კონსოლიდირებული] ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (ბესსს-ის კოდექსი), და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითად საკითხებად მიიჩნევა ისეთი საკითხი, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული შეფასებით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისა და თანდართული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების კონტექსტში და ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვთქვამთ. ქვემოთ თითოეული საკითხისთვის მოცემული განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, წარმოდგენილია ჩატარებული აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებითაა აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რომელთა მიზანიც იყო რეაგირება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების ჩვენ მიერ შეფასებულ რისკებზე. ჩვენი აუდიტორული პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება მონაგებმა მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან 40,575 ათასი ლარი შეადგინა, რაც ჯგუფის 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ფინანსური წლის მთლიანი ამონაგების 94%-ს შეადგენს. ამონაგები მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან აღიარებულია რესურსების მეთოდის გამოყენებით. დასრულების ეტაპი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. ჩვენს აუდიტში მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება განვსაზღვრეთ ყველაზე მნიშვნელოვან საკითხად, მთლიანი სახელშეკრულებო დანახარჯების შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი განსჯის გამო.	ჩვენ შევისწავლეთ მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შეფასების და აღიარების პროცესი. მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით ჩვენ შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, ბანკის ამონაწერები და სხვა დამატებითი დოკუმენტები. ჩვენ შევავსეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების პირობები ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნების გათვალისწინებით. შერჩევით საფუძველზე შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, სამშენებლო ხელშეკრულებები, ბიუჯეტები და აღმასრულებელი დოკუმენტები, ასევე მარაგებდა კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული სხვა დამხმარე დოკუმენტები.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდეთ აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება	
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შესახებ. საინვესტიციო ქონების შეფასება ჯგუფი ფლობს საინვესტიციო ქონების პორტფელს (მეტწილად მიწის ნაკვეთების დიდ ნაკრებს) თბილისსა და აჭარის რეგიონში, რომლებიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მთლიანი აქტივების 85%-ს შეადგენდა. ჯგუფმა შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ქონების კვალიფიციური გარე შემფასებლის მიერ მომზადებული დამოუკიდებელი შეფასებების საფუძველზე. კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღრიცხული საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში წმინდა ცვლილებამ ჯგუფის დასაბეგრი ქონების 270% შეადგინა 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. ჩვენს აუდიტში საინვესტიციო ქონების შეფასება ყველაზე მნიშვნელოვან საკითხად განვსაზღვრეთ, რადგან ეს ქონება წარმოადგენს ჯგუფის მთლიანი აქტივების უდიდეს ნაწილს, ხოლო დაშვებებში და ინდივიდუალური ქონების შეფასების განსახორციელებლად გამოყენებულ მონაცემების მცირედ კორექტირებებს (შეჯამებული ფორმით) მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება ჯგუფის მოგებაზე, ასევე იმ მიზეზით, რომ საინვესტიციო ქონების შეფასებას არსებითად სუბიექტურია, რაც საჭიროებს მნიშვნელოვან განსჯას და შეფასებას არაემპირიულ შესაფასებელ ამოსავალ მონაცემებთან მიმართებით.	პროექტების ნიმუშებისთვის ფასის მნიშვნელოვანი კომპონენტები შევადარეთ დამხმარე დოკუმენტებს, როგორც არის ფასების სია და ხელშეკრულებები მომწოდებლებთან. კონკრეტულ თარიღამდე გაწეულ ხარჯებთან დაკავშირებით, შერჩევით საფუძველზე შევათანხმეთ მასალების და ქვეკონტრაქტორის დანახარჯები მომწოდებელთა ინვოისებთან და დადასტურებულ საგადახდო ვაუჩერებთან. ჩვენ შევავსეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული და დროთა განმავლობაში დაკმაყოფილებული ხელშეკრულებების საფუძველზე შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი. შევაფასეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები. ჩვენ მივიღეთ და შევამოწმეთ ჯგუფის მიერ დაქირავებული გარე ქონების შემფასებლის მიერ მომზადებული შეფასების ანგარიშები. შევაფასეთ რამდენად შეესაბამებოდა შეფასების მეთოდი პროფესიული შეფასების სტანდარტებს და სათანადო იყო საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსასაზღვრად. შევაფასეთ ქონების გარე შემფასებლის კომპეტენცია, ობიექტურობა და დამოუკიდებლობა. ასევე შევაფასეთ ქონების გარე შემფასებლის კვალიფიკაცია და გამოცდილება, შესაფასებელი ქონების ხასიათისა და ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით. ჩვენი ქონების შეფასების სპეციალისტების დახმარებით ხელმძღვანელობასთან და ქონების გარე შემფასებელთან განვიხილეთ მათ მიერ გამოყენებული შეფასების მეთოდები და მხარდაჭერის მექანიზმი შეფასებებში მიღებული მნიშვნელოვანი დაშვებებისთვის.

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდევით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება	
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-10 შენიშვნაში წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების შეფასებაში შესული მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები.	შერჩევით საფუძველზე განვახორციელებთ საინვესტიციო ქონების ტერიტორიაზე ვიზიტს. შევადგენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2023 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ვალდებული ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

აუდიტის კომიტეტი პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების გონივრულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ექვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ გავლენას ახდენს ჩვენს დამოუკიდებლობაზე, ასევე გამოყენებული საფრთხის აღმოსაფხვრელად განხორციელებული ქმედებების ან დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

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

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგებასთან, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან; და
- ▶ მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია რუსლან ხოროშვილი.



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2024 წლის 28 ივნისი

თბილისი, საქართველო

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია	5
2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
2.1. მომზადების საფუძველი	6
2.2. კონსოლიდაციის საფუძველი	7
2.3. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები	23
4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	26
5. ადმინისტრაციული ხარჯები	27
6. მოგების გადასახადის ხარჯი	27
7. სხვა ხარჯები	28
8. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	28
9. ძირითადი საშუალებები	28
10. საინვესტიციო ქონება	29
11. მარაგები	31
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	31
13. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	32
14. მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ინვესტიციები და გაცემული სესხები	33
15. კაპიტალი და რეზერვები	33
15.1 სააქციო კაპიტალი და საემისიო შემოსავალი	33
15.2 დივიდენდები	34
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	34
17. გამოშვებული ობლიგაციები	34
18. სესხები და ნასესხები სახსრები	36
19. ცვლილება ვალდებულებებში	36
20. ფინანსური რისკის მართვა	37
21. სამართლიანი ღირებულება	41
22. კაპიტალის მართვა	43
23. პირობითი ვალდებულებები	44
23.1 საგადასახადო დავა	44
23.2 დაზღვევა	44
24. ვალდებულებები	44
24.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები	44
25. დაკავშირებული მხარეები	45
25.1 კონტროლის ურთიერთობები	45
25.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან	45
26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	45

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	4	43,373	45,634
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში			
ცვლილების ეფექტის მქონე	4	(7,257)	–
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(44,199)	(38,747)
მთლიანი (ზარალი)/მოგება		(826)	6,887
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების			
გადაფასებაზე	10	56,092	45,750
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე	10	102	–
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(3,372)	(3,009)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(10,069)	(9,399)
გაცემული სესხების გაუფასურება	14	(4,652)	–
სხვა შემოსავალი		634	–
სხვა ხარჯები	7	(10,623)	(5,938)
საოპერაციო მოგება		27,286	34,291
ფინანსური შემოსავალი		265	42
ფინანსური დანახარჯები	19	(5,642)	(4,315)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(1,342)	4,423
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	13	201	587
მოგება დაბეგვრამდე		20,768	35,028
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	(1,136)	(1,274)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		19,632	33,754

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია 2024 წლის 28 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ზურაბ ჟარბაძე

აღმასრულებელი დირექტორი

რუზი ყურმაშვილი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	4	43,373	45,634
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში ცვლილების ეფექტის მქონე	4	(7,257)	–
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(44,199)	(38,747)
მთლიანი (ზარალი)/მოგება		(826)	6,887
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	10	56,092	45,750
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე	10	102	–
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(3,372)	(3,009)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(10,069)	(9,399)
გაცემული სესხების გაუფასურება	14	(4,652)	–
სხვა შემოსავალი		634	–
სხვა ხარჯები	7	(10,623)	(5,938)
საოპერაციო მოგება		27,286	34,291
ფინანსური შემოსავალი		265	42
ფინანსური დანახარჯები	19	(5,642)	(4,315)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/შემოსულობა		(1,342)	4,423
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	13	201	587
მოგება დაბეგვრამდე		20,768	35,028
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	(1,136)	(1,274)
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		19,632	33,754

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია 2024 წლის 28 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ზურაბ ჭარბაძე

რუზი ყურმაშვილი

აღმასრულებელი დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	5,445	6,520
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	4	1,344	1,588
საინვესტიციო ქონება	10	616,631	576,344
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	13	2,969	2,768
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	14	5,678	5,678
გაცემული სესხები	14	–	1,322
სულ გრძელვადიანი აქტივები		632,067	594,220
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	61,804	50,370
სახელშეკრულებო აქტივები	4	9,996	33,581
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	19,561	13,133
გაცემული სესხები	14	14	2,511
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	8	5,964	29,541
სულ მოკლევადიანი აქტივები		97,339	129,136
სულ აქტივები		729,406	723,356
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი:			
ჩვეულებრივი აქციები კლასი A	15	310	310
ჩვეულებრივი აქციები კლასი B	15	1,867	1,867
საემისიო შემოსავალი	15	52,973	52,973
გაუნაწილებელი მოგება	15	574,681	564,066
სულ საკუთარი კაპიტალი		629,831	619,216
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გამოშვებული ობლიგაციები	17	–	55,265
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	3,517	4,785
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3,517	60,050
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	4,909	7,188
გადასახდელი დივიდენდები		234	235
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	18,099	6,461
სესხები და ნასესხები სახსრები	18	12,707	25,270
გამოშვებული ობლიგაციები	17	59,292	4,053
საგადასახადო ვალდებულებები		817	883
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		96,058	44,090
სულ ვალდებულებები		99,575	104,140
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		729,406	723,356

5-45 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	სააქციო კაპიტალი		საემისიო შემოსავალი	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ
	ჩვეულებრივი აქციები კლასი A	ჩვეულებრივი აქციები კლასი B			
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	540,413	595,563
წლის მოგება	–	–	–	33,754	33,754
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	33,754	33,754
გამოცხადებული დივიდენდები (15.2 შენიშვნა)	–	–	–	(10,101)	(10,101)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	564,066	619,216
წლის მოგება	–	–	–	19,632	19,632
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	19,632	19,632
გამოცხადებული დივიდენდები (15.2 შენიშვნა)	–	–	–	(9,017)	(9,017)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	574,681	629,831

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		72,081	67,181
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(45,073)	(34,754)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(5,288)	(4,677)
საბროკერო მომსახურების გადახდილი საფასური		(1,942)	(1,516)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(3,973)	(1,173)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(1,956)	(1,610)
მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული სხვა გადახდები		(1,531)	(1,877)
გადახდილი გადასახადები		(6,277)	(6,441)
სხვა გადახდები		(2,445)	(1,945)
		3,596	13,188
გადახდილი პროცენტი	19	(5,855)	(4,640)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(2,259)	8,548
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(341)	(102)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		4,019	–
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(1,370)	(5,519)
მსესხებლების მიერ დაფარული გაცემული სესხები		53	–
გაცემული სესხები		(579)	(3,664)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		1,782	(9,285)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები	15.2	(8,854)	(17,121)
შემოსულობა სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	19	9,901	24,633
შემოსულობა ობლიგაციების გამოშვებიდან	19	–	26,641
სესხების და ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(23,594)	(10,551)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		–	(219)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(22,547)	23,383
წმინდა (შემცირება)/ზრდა ბანკში არსებულ ნაღდი ფულის ნაშთში		(23,024)	22,646
საკუროსო სხვაობის ეფექტი		(553)	(1,300)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		29,541	8,195
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს		5,964	29,541

5-45 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო კომპანია, რომელიც თბილისში (საქართველო) დაფუძნდა 2010 წლის მარტის თვეში, საქართველოში უძრავი ქონების შეძენის, განვითარების და მართვის მიზნით. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანია სააქციო საზოგადოებას წარმოადგენს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აქციონერების შემადგენლობა 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
„ხაზარაძე ჰოლდინგი“	25.33%	25.33%
ბადრი ჯაფარიძე	25.34%	25.34%
ბობ მერიერი	27.07%	27.07%
„Joy of a Toy B.V“	5.86%	5.86%
„GRDC Holding B.V“	5.06%	5.06%
სხვა აქციონერები	11.34%	11.34%

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო, თბილისი, კომერციული ფართი №1, ტირიფების ქ. №, ხოლო მისი შემოსავლების სამსახურის რეგისტრაციის ნომერია 404857534.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს (ერთად მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებს 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	საკუთრება/ხმის უფლება		ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	საქმიანობის სფერო
	31-დეკ- 2023	31-დეკ- 2022			
შვილობილი საწარმოები					
შპს „ლისი ფო“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი, 2014 წლის 14	ქონების რესტავრაცია
შპს „ლისი გრინსი“	100%	100%	საქართველო	აპრილი 2015 წლის 30	მცენარეების მოყვანა
შპს „ლისი ფიშინგი“	80%	80%	საქართველო	აპრილი	დროებით უმოქმედო
შპს „ბლექ სი რიზორთსი“	100%	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისი ოზ“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	დროებით უმოქმედო
შპს „ლისი რენტალსი“	100%	100%	საქართველო	2019 წლის 05 დეკემბერი	უძრავი ქონების მართვა

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია (გაგრძელება)**მეკავშირე საწარმო**

სს „ამერიკული აკადემია“	28%	28%	საქართველო	2001 წლის 25 იანვარი	განათლება
შპს „ლისის აბანოები“	50%	50%	საქართველო	2012 წლის 27 მარტი	ველნესი

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა**2.1. მომზადების საფუძველი****განცხადება შესაბამისობაზე**

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბასს“) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ ჯგუფი ოპერირებს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ჯგუფის უნარი განაგრძოს ოპერირება ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე და ის კმაყოფილია იმ ფაქტით, რომ ორგანიზაცია ფლობს რესურსებს განაგრძოს საქმიანობა განჭვრეტად მომავალში წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების და საინვესტიციო ქონების გამოკლებით, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის აღრიცხული. აქტივების და ვალდებულებების თითოეული კატეგორიის შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია წინამდებარე შენიშვნებში ქვემოთ.

სამუშაო ვალუტა და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი (შემდგომში „ლარი“), რომელიც კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა, რადგან ეს ვალუტა საუკეთესოდ ასახავს საბაზისო მოვლენების და ჯგუფის ოპერაციების ეკონომიკურ არსს.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში და მოცემული ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე (თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული).

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2. კონსოლიდაციის საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შედგება კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებისგან 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლის მიღწევა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი ექვემდებარება ან აქვს უფლება ცვლად უკუგებაზე ინვესტირებულ საწარმოში ჩართულობით და შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ უკუგებებზე, ინვესტირებულ საწარმოში თავისი უფლებამოსილების საფუძველზე. კონკრეტულად, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს, მხოლოდ მაშინ, თუ ჯგუფს:

- ▶ უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოზე (მაგ. არსებული უფლებები, რომლებიც მას ანიჭებს მიმდინარე უნარს წარმართოს შესაბამისი
- ▶ აქტივობები ინვესტირებულ საწარმოში)
- ▶ ცვლად უკუგებაზე დაქვემდებარება და უფლებები ინვესტირებულ საწარმოში თავისი ჩართულობიდან
- ▶ თავისი უფლებამოსილებით სარგებლობის უნარი ინვესტირებულ საწარმოზე თავის უკუგებაზე ზემოქმედებით

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტირებულ საწარმოს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდირება იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასული შვილობილი საწარმოს აქტივები, უფლებები, შემოსავალი და ხარჯები შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც ჯგუფი შეიძენს კონტროლს, შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის კონტროლის შეწყვეტის თარიღამდე.

მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი ჯგუფის მშობელი საწარმოს აქციონერებს განეკუთვნება.

საჭიროების შემთხვევაში შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება კორექტირდება, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. ყველა ჯგუფს შიდა აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, ხარჯები და ფულადი ნაკადები, რომლებიც უკავშირდება ოპერაციებს ჯგუფის წევრებს შორის, სრულად ელიმინირდება კონსოლიდირების პროცესში.

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში

მნიშვნელოვანი გავლენის განსაზღვრაში გამოყენებული მოსაზრებები ჰგავს შვილობილ საწარმოებზე კონტროლის განსაზღვრისთვის საჭირო მოსაზრებებს. ჯგუფის ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში და ერთობლივ საწარმოში აღირიცხება წილობრივი მეთოდით.

წილობრივი მეთოდის ფარგლებში, ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში თავდაპირველად თვითღირებულებით აღირიცხება. ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად კორექტირდება, რომ ასახოს მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მიერ ფლობილ წმინდა აქტივებში შეძენის თარიღიდან მომხდარი ცვლილებები.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ა) ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

მოგება-ზარალის ანგარიშგება ასახავს ჯგუფის წილს მეკავშირე საწარმოს ოპერაციების შედეგებში. ნებისმიერი ცვლილება მეკავშირე საწარმოების სხვა სრულ შემოსავალში წარმოადგენილია, როგორც ჯგუფის სხვა სრული შემოსავლის ნაწილის სახით.

მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მოგების ან ზარალის წილის მთლიანი თანხა ნაჩვენებია მოგება-ზარალის ანგარიშგების დასაწყისში, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგების გარეთ და ის წარმოადგენს მოგებას ან ზარალს გადასახადით დაბეგვრის შემდეგ და არამაკონტროლებელ პაკეტს მეკავშირე საწარმოს შვილობილ საწარმოებში.

მეკავშირე საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იგივე საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოადგენილია ჯგუფის ანგარიშგებაში.

წილობრივი მეთოდის გამოყენების შემდეგ, ჯგუფი განსაზღვრავს საჭიროა თუ არა გაუფასურების ზარალის აღიარება მის მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციაზე. თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში, ჯგუფი განსაზღვრავს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია გაუფასურებულია. თუ არსებობს ამგვარი მტკიცებულება, ჯგუფი დაიანგარიშებს გაუფასურების ოდენობას მეკავშირე საწარმოს ანაზღაურებად ღირებულებასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის განსხვავების სახით და შემდეგ ზარალს მოგებაში ან ზარალში აღიარებს, როგორც „მეკავშირე საწარმოს და ერთობლივი საწარმოს მოგების წილს“.

მეკავშირე საწარმოზე მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივ საწარმოზე ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის შემთხვევაში, ჯგუფი ახდენს გაუნაწილებელი ინვესტიციის შეფასებასა და აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის მომენტისთვის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივი საწარმოს საბალანსო ღირებულებასა და გაუნაწილებელი ინვესტიციისა და გასვლის ამონაგების სამართლიან ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

ბ) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად/გრძელვადიანად

კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში
- ▶ მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში

ან

- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცემა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში.

ყველა სხვა აქტივი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გ) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ნორმალური საოპერაციო ციკლის განმავლობაში
- ▶ მისი ფლობა უპირატესად ხდება ვაჭრობის მიზნით
- ▶ მისი დაფარვის ვადა დგება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან თორმეტი თვის განმავლობაში

ან

- ▶ არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში.

ვალდებულების პირობები, რომლებიც, კონტრაქტის გადაწყვეტილებით იწვევს მის დაფარვას წილობრივი ინსტრუმენტების გამოცემის გზით, არ მოქმედებენ მის კლასიფიკაციაზე.

ჯგუფი ყველა სხვა ვალდებულებას გრძელვადიანად განსაზღვრავს.

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ ის თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი აღიარება ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი ქონება და შესაბამისი გადავადებული ამონაგები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის მოსალოდნელი დაწყების თარიღი საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში ხდება. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია. ყველა სხვა აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახულ ინვესტიციებს და არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ბალანსის ყოველი თარიღში.

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომლის მიღებაც მოხდებოდა აქტივის გასაყიდად ან ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით ოპერაციაში ვალდებულების გადასაცემად. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება ვარაუდს, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება ხდება:

- ▶ აქტივების ან ვალდებულებების ძირითად ბაზარზე

ან

- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე აქტივების ან ვალდებულებისთვის

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ჯგუფისთვის.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ჯგუფი იყენებს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება, და რომლებშიც მაქსიმალურად გამოიყენება ემპირიული და მინიმალურად - არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

ჯგუფი იყენებს ნე-3 დონის შეფასების ტექნიკას თავისი საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად.

ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შეფასებაში, როგორც არის საინვესტიციო ქონება, გარე შემფასებლები არიან ჩართული.

ე) ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსასაზღვრად, აღიაროს თუ არა ამონაგები, ჯგუფი 5-ეტაპიან პროცესს გადის:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიცირება
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. შესასრულებელ ვალდებულებაზე გარიგების ფასის მინიჭება
5. ამონაგების აღიარება შესასრულებელი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების შემდეგ.

ამონაგების აღიარება ხდება დროის იმ მომენტში, როდესაც ჯგუფი შეასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემის გზით.

ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს დაუკმაყოფილებელ შესასრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით მიღებული საზღაურისთვის და კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ამ თანხებს აღიარებს, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

ამის მსგავსად, იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფი შესასრულებელ ვალდებულებას დაუკმაყოფილებს მანამდე, სანამ ის მიიღებს საზღაურს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმის საფუძველზე, მოთხოვნილი იქნება თუ არა დროის გასვლა საზღაურის გადახდის დროისთვის.

ამონაგები ფასდება გარიგების ფასის გამოყენებით. ჯგუფი ითვალისწინებს ხელშეკრულების პირობებს და მის სამომხმარებლო ბიზნეს პრაქტიკებს გარიგების ფასის განსასაზღვრად. გარიგების ფასი არის საზღაურის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებაც აქვს ჯგუფს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის და სერვისების სანაცვლოდ, მესამე მხარეს სახელით მიღებული თანხების (მაგალითად გაყიდვების გადასახადები) გამოკლებით. მომხმარებელთან ჯგუფის ხელშეკრულებაში დაპირებული საზღაური მეტწილად ფიქსირებულ თანხებს წარმოადგენს.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან დაკავშირებულ შესასრულებელი ვალდებულების (ე.ი. ქონების დასრულება) დაკმაყოფილების ამოსავალი მონაცემების ასახვის გზით. ჯგუფი იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის მასშტაბი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. პროფესიული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე, გაცვლითი კურსის ჩათვლით.

ი) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

ამონაგები ჯგუფის მიერ საკუთარ მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის (კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების და მთლიანი მოსალოდნელი საპროექტო დანახარჯები თანაფარდობა) გამოყენებით.

ამონაგების თანხის შესაფასებლად, რომელიც უნდა აღიარდეს, ჯგუფი იყენებს კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების პროცენტულ თანაფარდობას პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ ამონაგებში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით. როდესაც ხელშეკრულებაში აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აჭარბებს კონკრეტულ თარიღში მიღებული ავანსების თანხას, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივებს.

ii) ამონაგები ისეთი მიწის გაყიდვიდან, რომელზე მიყვანილია კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და არის ინფრასტრუქტურული სისტემები

ჯგუფი ასევე ყიდის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც, მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად, ჯგუფს აქვს ვალდებულება მიწის ნაკვეთებამდე მიყვანოს კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და მათ ირგვლივ ააშენოს გზა და ინფრასტრუქტურა.

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ასეთ ხელშეკრულებებში არსებობს ერთი შესასრულებელი ვალდებულება, რომელიც კლიენტს უნდა სთავაზობდეს მიწის ნაკვეთს ყველა დაპირებული კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემებით. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიწის ნაკვეთი და კომუნალური სისტემა/ინფრასტრუქტურა დიდად არის ურთიერთდაკავშირებული, რადგან კომუნალური სისტემის/ინფრასტრუქტურის მშენებლობა მიწის ნაკვეთების ირგვლივ მნიშვნელოვნად ავითარებს მიწის ნაკვეთებს. ხელმძღვანელობა ასევე მიიჩნევს, რომ რადგან (ა) მიწის ნაკვეთები და (ბ) კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემები შესაძლოა იყოს განსხვავებული, ეს მუხლები არ უნდა აღირიცხოს განცალკევებით, რადგან ეს არ გამოიწვევს საწარმოს მაჩვენებლების ზუსტ გამოსახვას კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელებით და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ხელშეკრულებებში.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის გამოყენებით (კონკრეტულ თარიღში გაწეული ხარჯების თანაფარდობა პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან). კომუნალური/ინფრასტრუქტურული სამუშაოების დანახარჯები ინდივიდუალური ხელშეკრულებისთვის (ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთი) გადანაწილდება ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთის ფარდობითი ზომის საფუძველზე სამშენებლო ტერიტორიის მთლიან კეთილმოწყობილ ფართობზე.

iii) ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან

თუ ჯგუფი გაყიდის მის საინვესტიციო ქონებას, ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის ისეთ მომენტში, როდესაც ჯგუფი აქტივების საკუთრების უფლებას მომხმარებელს გადასცემს.

iv) ამონაგები ქონების მართვიდან

ჯგუფი ასევე იღებს ამონაგებს ქონების მართვის მომსახურებიდან. ეს ამონაგები დაკმაყოფილდა დროთა განმავლობაში იმის გათვალისწინებით, რომ მომხმარებელმა ერთდროულად მიიღო და გამოიყენა ჯგუფის მიერ შემოთავაზებული ბენეფიტები.

v) ხელშეკრულების მიღების ხარჯი

ჯგუფი იხდის გაყიდვების საკომისიოს საბროკერო კომპანიას ხელშეკრულებებისთვის, რომლებსაც ისინი იღებენ ქონების კონკრეტული ერთეულების გასაყიდად და ახდენს ხელშეკრულების მიღების ზღვრული დანახარჯების აღიარებას, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნებს. ეს დანახარჯები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ქონება გადაეცემა მომხმარებელს (დროთა განმავლობაში), რაც ჩვეულებრივ 24-დან 36 თვეს შეადგენს. ამგვარი ხელშეკრულებების მისაღებად კაპიტალიზებული დანახარჯები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულების მუხლში, ხოლო მისი ამორტიზაცია შესულია კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯების მუხლში.

ვ) საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა ხდება დროულად, ეფექტური საპროცენტო შემოსავლის გამოყენებით, რაც დისკონტირებას უკეთებს სამომავლო ფულადი ნაკადების შემოდიდებას ფინანსური აქტივის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ამ აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებით.

ზ) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით შესაბამისი იჯარის ვადის პროპორციულად.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თ) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), რომელიც ასევე მშობელი საწარმოს სამუშაო ვალუტაა. ჯგუფი ყოველი საწარმოსთვის განსაზღვრავს სამუშაო ვალუტას და თითოეული მათგანის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული მუხლები ფასდება ამ სამუშაო ვალუტის გამოყენებით.

(ii) ოპერაციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავიდან ჯგუფის საწარმოების მიერ აღირიცხება, შესაბამისი სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით იმ თარიღში, როდესაც პირველად მოხდა გარიგების აღიარება. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაანგარიშება ხდება სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით საანგარიშგებო თარიღში არსებული გაცვლითი კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმოდგარი ნებისმიერი სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლები გადაანგარიშდება, იმ თარიღის გაცვლითი კურსით, როდესაც განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულება. დადგენა. არაფულადი მუხლების კონვერტაციის შედეგად მიღებული შემოსულობა თუ ზარალი აღირიცხება მუხლის სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით განპირობებული შემოსულობის და ზარალის აღიარების შესაბამისად (ანუ თუ მუხლების სამართლიანი ღირებულების შემოსულობა ან ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში ან მოგებაში ან ზარალში, შესაბამისად, მათზე საკურსო სხვაობაც სხვა სრულ შემოსავალსა თუ მოგებაში ან ზარალში აისახება).

სპოტ გაცვლითი კურსის განსაზღვრისას, რომელიც დაკავშირებული აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) საწყისი აღიარებისას გამოიყენება ავანსის გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს, გარიგების თარიღი არის თარიღი, როდესაც ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს ავანსის გადახდიდან წარმოშობილ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თუ ადგილი აქვს რამდენიმე გადახდას ან ავანსის მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს გარიგების თარიღს თითოეული გადახდისთვის ან ავანსის თანხის მიღებისთვის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გარიგების დღეს მოქმედი გაცვლითი კურსით.

ი) დივიდენდები

ჯგუფი აღიარებს დივიდენდის გადახდის ვალდებულებას, როდესაც ხდება განაწილების ავტორიზაცია და განაწილება აღარ წარმოადგენს ჯგუფის შეხედულების საგანს. საქართველოს კორპორაციული კანონმდებლობის თანახმად, განაწილების ავტორიზაცია ხდება მისი აქციონერების მიერ დადასტურებისას. შესაბამისი თანხის აღიარება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში ხდება.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****კ) ძირითადი საშუალებები**

ყველა ძირითადი საშუალება თვითღირებულებით აღირიცხება, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობის ან შესყიდვის ფასს, მათ შორის იმპორტის გადასახადებს და არა ანაზღაურებად შესყიდვის გადასახადებს და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. თუ ძირითადი საშუალებების ერთეულს და მნიშვნელოვანი კომპონენტების მქონე აღჭურვილობას სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალებების ცალკე ერთეულებად.

იჯარის და ადმინისტრაციული, ან ჯერ განუსაზღვრელი მიზნებისთვის არსებული დაუმთავრებელი ქონება თვითღირებულებით აღირიცხება, ნებისმიერი აღიარებული გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს, ტერიტორიის მომზადების, მონტაჟის და აწყობის დანახარჯებს და პროფესიულ გასამრჯელოს.

ძირითადი საშუალებების მუხლის გასვლით ან ჩამოწერით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან შემოსულობას და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება პერიოდის შედეგში.

ძირითადი საშუალების მუხლის კომპონენტის გამოცვლის ხარჯი, რომელიც ცალკე აღირიცხება, კაპიტალიზდება ჩამოწერილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულებით. სხვა შემდგომი ხარჯი კაპიტალიზდება, თუ ხარჯიდან წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის რემონტის და ტექმომსახურების ხარჯები, გაწევისთანავე აღიარდება პერიოდის შედეგში.

წლიურ შედეგზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ინდივიდუალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე. ცვეთის დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც აქტივები გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება. სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადებია:

შენობა-ნაგებობები

30 წელი

მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა

15 წელი

ავეჯი, ავტოსატრანსპორტო საშუალებები, კომპიუტერული ტექნიკა

5-დან 10 წლამდე

ლ) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ისეთი აქტივის შეძენისთვის, მშენებლობისთვის ან წარმოებისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯი ხარჯში გატარდება იმ პერიოდში, როდესაც ისინი წარმოიშობა. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს საპროცენტო და სხვა დანახარჯებს, რომლებსაც საწარმო გასწევს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი საოპერაციო დანახარჯებსაც მოიცავს. საწყისი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც ასახავს საანგარიშგებო თარიღში ბაზრის მდგომარეობას. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი შესულია იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც ისინი წარმოიშვება, შესაბამისი საგადასახადო ეფექტის ჩათვლით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება წლიური შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტირებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი, საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელის გამოყენებით.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC) თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. თვითღირებულება ჩვეულებრივ წარმოადგენს დეველოპერისთვის ქონების ასაშენებლად გადახდილ ფასს, ნებისმიერ პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებთან ერთად, რომელიც უკავშირდება აქტივის ისეთ მდგომარეობაში მოყვანას, რაც საჭიროა მისი ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ფორმით ფუნქციონირებისთვის.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, როგორც კი სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხელმისაწვდომი გახდება.

გადატანები

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება. საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება არის გამოყენებული ცვლილების თარიღში განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულება. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ან მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღიარებს ძირითადი საშუალებების ან მარაგების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

საინვესტიციო ქონების მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში გადატანის პროცესში გამოყენებული კრიტერიუმები და მნიშვნელოვანი განსჯა განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

5) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებს და ჯგუფის იმ ბიზნეს-მოდელს, რომელიც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ჯგუფი თავდაპირველად ფინანსურ აქტივს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება საოპერაციო დანახარჯები, თუ ფინანსური აქტივები არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო მოთხოვნები, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა არ გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ფასდება ნაწილში „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ განსაზღვრული გარიგების ფასით.

ფინანსური აქტივების სამართავად ჯგუფის ბიზნესმოდელი გულისხმობს იმას, თუ როგორ მართავს კომპანია თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. ბიზნეს-მოდელი განსაზღვრავს იმას, თუ როგორ წარმოიშობა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებიდან, ფინანსური აქტივების გაყიდვიდან ან ორივედან. ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, ხოლო სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით.

ფინანსური აქტივების ისეთი ყიდვა-გაყიდვა, როდესაც საჭიროა მათი ჩაბარება ნორმატიული აქტებით ან ბაზარზე დამკვიდრებული პრაქტიკით (გარიგების სტანდარტული პროცედურა) გათვალისწინებულ ვადაში, აღიარდება გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფი იღებს აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულებას.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები (სავალაო ინსტრუმენტები)
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (სავალაო ინსტრუმენტები)
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები აღიარების შეწყვეტისთანავე კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (წილობრივი ინსტრუმენტები)
- ▶ მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდგომ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობა და ზარალი მოგება-ზარალში აღიარდება მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტები მოიცავს სესხებს და ნასესხებ სახსრებს და გაცემულ სესხებს, რომლებიც ფლობილია მოკლე და გრძელვადიანი აქტივების და ვალდებულებების ფარგლებში, შესაბამისად.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება, მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული წმინდა ცვლილებების გათვალისწინებით.

ეს კატეგორია მოიცავს ინვესტიციებს, რომლებიც ჯგუფს გამოუხმობად არ შეურჩევია სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით კლასიფიკაციისთვის. წილობრივ ინვესტიციებზე დივიდენდების აღიარება ხდება როგორც სხვა შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან ანალოგიური ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღება) უპირატესად ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა

ან

მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე 'გადაცემის' ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა მან ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადმოცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გზით. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადმოცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

გაუფასურება

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალს ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ჯგუფის ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადს შორის, და დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნებისა და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი საპროგნოზო ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 180 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ ჯგუფი სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჯგუფის ოპერაციების და ამონაგების სახელშეკრულებო ვადების საფუძველზე, ამონაგების ხელშეკრულებებიდან მიღებული მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საგანს, იმ ფაქტის გამო, რომ ნებისმიერ მოცემულ მომენტში ჯგუფს აქვს გადახდის სამართლებრივი უფლება, ამასთან გაყიდული აქტივი შესაძლოა დაბრუნდეს და განმეორებით გაიყიდოს სხვა მომხმარებელზე, დეფიციტური გაყიდვის შემთხვევაში (როდესაც თავდაპირველი გაყიდვის ხელშეკრულების თანხა განმეორებით გაყიდვის ფასზე ნაკლებია) თავდაპირველ მომხმარებელს სხვაგვარი თანხა დაერიცხება.

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, სესხები და ნასესხები სახსრები, ვალდებულებები ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განისაზღვრება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს, ვითარებიდან გამომდინარე.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხების, ნასესხები სახსრებისა და ვალდებულებების შემთხვევაში, აკლდება მათთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი საოპერაციო დანახარჯები.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სესხებსა და ნასესხებ სახსრებს, მათ შორის საბანკო ოვერდრაფტების, და წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური ვალდებულებები ორ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით
- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები (სესხები და ნასესხები სახსრები და გაცემული ობლიგაციები)

ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულების კლასიფიკაცია ხდება, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება. საწყისი აღიარების შემდეგ პროცენტური სესხები და ნასესხები სახსრები შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის, აგრეთვე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება დაანგარიშდება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურების თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაცია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შესულია ფინანსური დანახარჯების მუხლში. ეს კატეგორია ზოგადად მოიცავს პროცენტურ სესხებს და ნასესხებ სახსრებს (მე-17 შენიშვნა და მე-18 შენიშვნა).

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ჩანაცვლდება სხვა ვალდებულებით იმავე სესხის გამცემისგან არსებითად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ამგვარი გადაცვლა ან მოდიფიცირება ჩაითვლება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ო) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვის ან ერთდროულად აქტივის გაყიდვისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პ) მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება გამოითვლება, როგორც სავარაუდო გასაყიდ ფასს გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის სავარაუდო ხარჯებს.

მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდს და მოიცავს შემდეგს:

- ▶ მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, რეკლასიფიკაციის თარიღში მიწის სამართლიანი ღირებულება გახდება მარაგების თვითღირებულება;
- ▶ მიწაზე შენობების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თვითღირებულება, რომლებიც შემდგომი გაყიდვისთვის არის განკუთვნილი;

მოგება-ზარალში აღიარებული გაყიდული საქონლის თვითღირებულება განისაზღვრება პირდაპირი დანახარჯების საფუძველზე, რომელთა გაწევა ხდება გაყიდულ ქონებაზე და ასევე არაპირდაპირი ხარჯებით, რომლებიც გაყიდული ქონების შესაბამისი ფართობის საფუძველზე გადანაწილება მთლიანი კეთილმოწყობილი ტერიტორიის ფართობთან თანაფარდობით, რომელიც მარაგებად არის აღიარებული.

ჟ) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

ფულადი და მოკლევადიანი ანაზრები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და სალაროში და მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ანაზრებს სამთვლიანი ან ნაკლები დაფარვის ვადით, რომლებიც მარტივად კონვერტირდება ფულადი სახსრების ცნობილ ოდენობად და გასწევნ ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

რ) ანარიცხები

ანარიცხი აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც ჯგუფს ექნება სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება განვლილი მოვლენის შედეგის სახით, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ევექტი არსებითია, ანარიცხები განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით დაბეგვრამდე განაკვეთით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და, შესაბამის შემთხვევაში, ვალდებულების შესაბამის რისკებს.

ს) მოგების გადასახადი

საქართველოში მოქმედი საგადასახადო მოდელით 2017 წლის 1 იანვრიდან (მოგების გადასახადით დაბეგვრის ესტონური მოდელი) მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით და 15%-იანი კორპორაციული საგადასახადო განაკვეთი განაწილებულ მოგებაზე მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენტად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იბეგრებიან მოგების გადასახადით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება) და ასევე, მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაინტერესებულ მხარეებთან, რომლებიც არ ხორციელდება გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით და სხვ.).

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ს) მოგების გადასახადი (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილებით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების განაწილება. საგადასახადო განაკვეთია წმინდა განაწილების თანხის 15/85.

ტ) სეგმენტის ანგარიშგება

ჯგუფის მართვა ხდება, როგორც ერთი ინტეგრირებული ბიზნესი, რომელიც ახორციელებს უძრავი ქონების განვითარებას და ხელმძღვანელობა ცალკე არ ახდენს ჯგუფის რომელიმე სეგმენტის იდენტიფიცირებას ფასს (IFRS) 8-ის შესაბამისად.

არ არსებობს გარე მომხმარებლები, რომლებიც ჯგუფის 2023 და 2022 წლების ამონაგების 10%-ს შეადგენენ.

სეგმენტის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება ფასს სტანდარტით განსაზღვრული რიცხვების შესაბამისად.

ზემოთ მოცემული ანალიზის საფუძველზე, გამოვლენილი არ არის ანგარიშვალდებული სეგმენტები და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული არ არის სეგმენტის განმარტებითი შენიშვნები.

2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ფასს (IFRS) 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“

ფასს (IFRS) 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ არის სადაზღვევო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სრულფასოვანი ახალი სააღრიცხვო სტანდარტი, რომელიც მოიცავს აღიარებას და შეფასებას, წარდგენას და გამჟღავნებას. ფასს (IFRS) 17 ჩაანაცვლებს ფასს (IFRS) 4-ს („სადაზღვევო ხელშეკრულებები“). ფასს (IFRS) 17 ვრცელდება ყველა სახის სადაზღვევო ხელშეკრულებაზე (მაგ. სიცოცხლის, არა სიცოცხლის, პირდაპირ დაზღვევის და გადაზღვევის), მიუხედავად მათი გამცემი საწარმოების ტიპისა, ასევე კონკრეტული გარანტიებისა და ფინანსური ინსტრუმენტებისა დისკრეციული მონაწილეობის პირობით; გამოიყენება რამდენიმე გამონაკლისი პირობა. ფასს (IFRS) 17-ის მიზანია სრულფასოვანი სააღრიცხვო მოდელის შექმნა სადაზღვევო ხელშეკრულებებისთვის, რომელიც მეტად სასარგებლო და თანმიმდევრულია დამზღვევებისთვის და მოიცავს ყველა რელევანტურ სააღრიცხვო ასპექტს. ფასს (IFRS) 17 ეფუძნება ზოგად მოდელს, რომელსაც ემატება:

- ▶ ხელშეკრულებების სპეციფიკური ადაპტაცია პირდაპირი მონაწილეობის შესაძლებლობით (ცვლადი საფასურის მიდგომა)
- ▶ გამარტივებული მიდგომა (პრემიის განაწილების მიდგომა), მეტწილად მოკლევადიანი ხელშეკრულებებისთვის

ახალ სტანდარტს გავლენა არ აქვს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

„სააღრიცხვო შეფასების განმარტება“ - ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება

ბასს (IAS) 8-ის ცვლილება - განმარტავს სხვაობას სააღრიცხვო შეფასების ცვლილებასა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის, ასევე ხარვეზების გამოსწორებას. ამასთან, ცვლილებაში განმარტებულია როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ტექნიკას და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების განსახორციელებლად;

ცვლილებებს გავლენა არ აქვთ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

„სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნა“ - ბასს (IAS) 1-ის ცვლილება და განცხადება 2 ფასს-ების გამოყენების პრაქტიკის შესახებ

„ბასს (IAS) 1-ის ცვლილება და განცხადება 2 ფასს-ების გამოყენების პრაქტიკის შესახებ - არსებითი განსჯის გაკეთება“ სახელმძღვანელო მითითებებს და მაგალითებს იძლევა საწარმოების მიერ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნების შესახებ არსებითი განსჯის გამოყენებაში დასახმარებლად. ცვლილების მიზანია საწარმოებს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოებისადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმოებმა არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ამ ცვლილებას გავლენა აქვს ჯგუფის მიერ სააღრიცხვო პოლიტიკის განცხადებაზე და არა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაში რომელიმე მუხლის შეფასებაზე, აღიარებაზე ან წარდგენაზე.

„ერთი გარიგებიდან წარმომდგარ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი“ - ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება

ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება („მოგების გადასახადი“) ზღუდავს საწყისი აღიარების გამონაკლისის მასშტაბს ბასს (IAS) 12-ის საფუძველზე, რათა ის აღარ გავრცელდეს ოპერაციებზე, რომლებიც წარმოშობს თანაბრად დასაბეგრ და დასაქვით დროებით სხვაობებს, როგორიც არის იჯარები და ექსპლუატაციიდან გამოყვანის ვალდებულებები.

ცვლილებებს გავლენა არ აქვთ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

„საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – პილარ 2-ის სანიმუშო წესები“ - ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება.

ბასს (IAS) 12-ის ცვლილება დაინერგა ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (ეთგო) დასაბეგრი ბაზის შემცირებისა და მოგების გადატანის (BEPS) პილარ ორის წესებზე პასუხად და ის მოიცავს:

- ▶ აღიარებაში სავალდებულო დროებით გამონაკლისს და გადავადებული გადასახადების განმარტებით შენიშვნებს, რომლებიც წარმოიშობა პილარ 2-ის სანიმუშო წესების იურისდიქციული დანერგვიდან; და
- ▶ გამჟღავნების მოთხოვნები გავლენის ქვეშ მყოფი საწარმოებისთვის, რომლებიც ეხმარება ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს უკეთ გაიაზრონ საწარმოს დაქვემდებარება კანონმდებლობიდან წარმოშობილ პილარ 2-ის მოგებიდან გადასახადებზე, კონკრეტულად ძალაში შესვლის თარიღამდე.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 სააღრიცხვო პოლიტიკის და სტანდარტების ცვლილება (გაგრძელება)

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

სავალდებულო დროებითი გამონაკლისი, რომლის გამოყენების გამჟღავნებაც სავალდებულოა, სასწრაფო წესით გამოიყენება. გამჟღავნების დანარჩენი მოთხოვნები ვრცელდება 2023 წლის 1 იანვარს დაწყებულ და შემდგომ წლიურ საანგარიშგებო პერიოდებზე და არა შუალედურ პერიოდებზე, რომლებიც სრულდება 2023 წლის 31 დეკემბერს ან ამ თარიღამდე.

ცვლილებებს გავლენა არ აქვთ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე, თანდართულ განმარტებით შენიშვნებსა და პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

ჯგუფი მნიშვნელოვან განსჯას იყენებს იმის განსაზღვრაში, ქონება არის თუ არა კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ან ძირითად საშუალებებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ არის არსებითად დაკავებული გამოსაყენებლად ჯგუფის მიერ ან მის ოპერაციებში და არც გასაყიდად ჩვეული საქმიანობის პროცესში, თუმცა მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავება, კაპიტალის აფასება ან მომავალი განვითარება, სანამ არ განისაზღვრება გამოყენების ზუსტი მიზანი;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება მოიცავს ქონებას, რომელიც გასაყიდად არის გამიზნული ჩვეული საქმიანობის პროცესში;
- ▶ ძირითადი საშუალებები მოიცავს მფლობელის მიერ დაკავებულ შენობა-ნაგებობებს, საოფისე აღჭურვილობას, კომპიუტერულ ტექნიკას, ტრანსპორტს და საიჯარო გაუმჯობესებებს, რომლებიც გამოიყენება ჯგუფის მხარდასაჭერად ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობებში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასება და დაშვება (გაგრძელება)

განსჯა (გაგრძელება)

მიწის შესყიდვას, ამ მიწის მოსალოდნელი გამოყენების განსაზღვრას და მიწის კეთილმოწყობის ფაქტობრივად დაწყებას შორის მნიშვნელოვანი დროა საჭირო. განვითარებული მიწის და მასზე განვითარებული ქონების კლასიფიკაციის განსაზღვრა მნიშვნელოვან განსჯას საჭიროებს პროექტის მიმდინარეობის პროცესში, მათ შორის მნიშვნელოვან დროს ქონების რეკლასიფიკაციისთვის აქტივების სხვადასხვა კატეგორიებს შორის, ფასს (IFRS) სტანდარტების შესაბამისი რეკლასიფიკაციის კრიტერიუმების საფუძველზე.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა შემდეგი კონკრეტული კრიტერიუმები მიწის ნაკვეთის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად რეკლასიფიკაციისთვის:

საბინაო კომპლექსის მშენებლობისთვის:

ჯგუფი აშენებს საბინაო კომპლექსებს. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთებს მათზე რამდენიმე საცხოვრებელი შენობის და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, საცხოვრებელი შენობების და კომერციული ფართების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მისი ოფიციალური გადაწყვეტილება და ხელშეკრულების გაფორმება არქიტექტორთან კომპლექსის დასაპროექტებლად წარმოადგენს მნიშვნელოვან მტკიცებულებას მიწის რეკლასიფიკაციისთვის, რომელიც საჭიროა კომპლექსის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

ვილების მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობისთვის:

ჯგუფი ახორციელებს ვილების მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობას. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთს რამდენიმე კერძო ვილას და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მის მიერ მიღებული ოფიციალური გადაწყვეტილება და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ადგილობრივი მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენა სათანადო მტკიცებულებას წარმოადგენს ვილების უბნის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

მიწის ღირებულების ზრდაზე გაწეული დანახარჯები არ არის გათვალისწინებული საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიკაციის ზრდაში, სანამ არ დაკმაყოფილდება ზემოთ მოცემული კრიტერიუმები. ამგვარი ხარჯები შესაძლოა მოიცავდეს (მაგრამ არ შემოიფარგლებოდეს) შემდეგს:

- ▶ საერთო კონცეფციის საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები
- ▶ ზონირების და განლაგების საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები
- ▶ სახელმწიფო ნებართვების მიღება ზონირებასა და ზოგადი სარგებლობის ნებართვებზე
- ▶ მიწის გაუმჯობესებების (კომუნალური ქსელები, მისასვლელი გზები და სხვ.) მშენებლობა

შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი აფასებს და აკეთებს დაშვებებს მომავალთან დაკავშირებით. შედეგად მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს დაკავშირებული ფაქტობრივი შედეგებისგან. ქვემოთ აღწერილია შეფასებები და დაშვებები, რომლებმაც შეიძლება მომდევნო ფისკალურ წელს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი კორექტირებების შეტანის აუცილებლობა გამოიწვიოს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასება და დაშვება (გაგრძელება)

შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და სამომხმარებლო კანონმდებლობა ცვლილებების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ჯგუფის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს უწყებების ინტერპრეტაციებისგან, გარიგებები შესაძლოა ექვემდებარებოდეს დააყენონ საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად ჯგუფი შესაძლოა გახდეს დამატებითი გადასახადების, ჯარიმების და პროცენტის დარიცხვის საგანი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ვალდებულია აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი გადასახადების შეფასებისთვის, საგადასახადო დავის შედეგად, იმ შეფასებების საფუძველზე, არის თუ არა სავარაუდო დამატებითი გადასახადების დაკისრება. როდესაც ამ საკითხების საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავდება თავდაპირველად აღრიცხული თანხებისგან, ამგვარ განსხვავებას გაგვინა ექნება საგადასახადო ანგარიშებზე იმ პერიოდში, როდესაც ამგვარი განმარტებები კეთდება (მე-6 შენიშვნა).

სავაჭრო მოთხოვნების ამოღებადობა

ჯგუფი აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების მიღების ალბათობას, მისი გამოცდილების და მომავალი მოლოდინების საფუძველზე. მოთხოვნების ფაქტობრივი დაბრუნების მაჩვენებლები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის მიმდინარე შეფასებისგან (მე-12 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. (იხ. მე-10 შენიშვნა).

სამშენებლო ხელშეკრულების ამონაგები

რადგან ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხა დამოკიდებულია შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების მასშტაბზე. სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან მიღებული ამონაგების და დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარებული თანხები ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ თითოეული ხელშეკრულების შედეგის და დასრულების ეტაპის საუკეთესო შეფასებას. მეტად კომპლექსური ხელშეკრულებებისთვის, მათი შესრულების და მომგებიანობის დანახარჯები შეფასების მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობის საგანია (მე-4 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების მეთოდებს, რათა განსაზღვროს ფინანსური ინსტრუმენტების (როდესაც ხელმისაწვდომი არ არის აქტიური ბაზრის კოტირებები) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულება. ეს მოიცავს შეფასებების და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება ბაზრის მონაწილეების მიერ ინსტრუმენტის შეფასებას. ხელმძღვანელობა მის დაშვებებს მაქსიმალური შესაძლებლობის ფარგლებში აფუძნებს ემპირიულ მონაცემებზე, თუმცა ეს ყოველთვის არ არის ხელმისაწვდომი. ასეთ შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა იყენებს საუკეთესო ხელმისაწვდომ ინფორმაციას. მოსალოდნელი სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ფასებისგან, რომლებიც შესაძლოა მიღწეული იყოს გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით საანგარიშგებო თარიღში (მე-21 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი

	2023	2022
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება		
საცხოვრებელი ტერიტორია	23,445	23,809
მიწის ნაკვეთი (ვილები)	15,921	18,062
ავტოსადგომის ტერიტორია	963	1,091
ამონაგები ქონების მართვიდან	862	845
საძირკველი	246	509
სხვა ამონაგები	778	229
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	42,215	44,545
საიჯარო შემოსავალი	1,158	1,089
სულ ამონაგები	43,373	45,634
დროთა განმავლობაში აღიარებული	43,373	45,634

ჯგუფმა აღიარა 4,040 ათასი ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას (2022 წ.: 5,791 ლარი).

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2025 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 44,581 ლარს (2022 წ.: 48,241 ლარი).

31 დეკემბრის მდგომარეობით შესასრულებელ ვალდებულებებზე (შეუსრულებელი ან ნაწილობრივ შეუსრულებელი) განაწილებული გარიგების ფასი იყოს შემდეგი:

	2023	2022
1 წლის განმავლობაში	37,762	25,414
1 წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	6,819	22,827
	44,581	48,241

ჯგუფმა აღიარა ამონაგებთან დაკავშირებული შემდეგი სახელშეკრულებო აქტივები, სავაჭრო მოთხოვნები, ხელშეკრულების მიღებასთან დაკავშირებული დანახარჯები და სახელშეკრულებო ვალდებულებები:

	2023	2022
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-12 შენიშვნა)	5,891	4,507
სახელშეკრულებო აქტივები	9,996	33,581
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	1,344	1,588
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	18,099	6,461

(ათას ლარში)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი (გაგრძელება)

	სახელშეკრულებო აქტივები		სახელშეკრულებო ვალდებულებები	
	2023	2022	2023	2022
საცხოვრებელი, ავტოსადგომები, სარდაფები	2,658	17,027	13,319	3,609
ვილები	7,338	16,554	4,780	2,852

2023 წელს ჯგუფმა შეცვალა საპროექტო მთლიანი დანახარჯები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც დროთა განმავლობაში აღიარდება, საბაზისო სამშენებლო დანახარჯების მნიშვნელოვნად ზრდის და საჭირო სამუშაოების მოცულობის ხელახლა შეფასების გამო. შეფასების ცვლილებამ გამოიწვია სავარაუდო დასრულების მაჩვენებლების შემცირება, რომლებიც გამოიყენება დროთა განმავლობაში ამონაგების აღიარების მიზნით და მოგება-ზარალში ამონაგების შესაბამისი კლება (7,257 ლარი) 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის.

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2023	2022
ხელფასი	5,766	5,606
ქონების გადასახადის ხარჯი	1,117	861
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	692	487
მარწმუნებლის ანაზღაურება	676	497
საოფისე აღჭურვილობა	557	420
ცვეთა	412	376
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	236	187
დაცვის მომსახურების ხარჯი	177	259
საბანკო ცვლილებები და საკომისიო	102	22
სამივლინებო ხარჯი	63	147
სხვა	271	537
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	10,069	9,399

აუდიტის, საკონსულტაციო და სამართლებრივ საფასურებში შესულია ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის 158 ლარის (დღგ-ის გამოკლებით) ოდენობით (2022 წ.: 175 ლარი, დღგ-ის გამოკლებით).

6. მოგების გადასახადის ხარჯი

მოგების გადასახადის ხარჯი უკავშირდებოდა შემდეგს:

	2023	2022
გამოცხადებული დივიდენდები	9,017	10,101
მოგების გადასახადი კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთით (15/85)	1,591	1,783
კორექტირება -		
ქართულ საწარმოებზე გაცემული დაუბეგრავი დივიდენდები	455	509
წლის მოგების გადასახადის ხარჯი	1,136	1,274

(ათას ლარში)

7. სხვა ხარჯები

	2023	2022
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები (ა)	6,560	4,292
გადახდილი საგადასახადო ჯარიმები (ბ)	881	–
სხვა	3,182	1,646
სულ სხვა ხარჯები	10,623	5,938

- (ა) ინფრასტრუქტურული დანახარჯები მეტწილად მოიცავს ლისის ტბაზე პარკებსა და სარეკრეაციო ტერიტორიებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, მიწის არა კაპიტალური ხასიათის ზოგად გაუმჯობესებებს, რომლებიც ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე, ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელი ვალდებულების ნაწილს გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე და პირდაპირ აღირიცხება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- (ბ) სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ საგადასახადო ინსპექტირების შედეგად, რომელიც 2018-2019 წლებს მოიცავდა, ჯგუფს 881 ლარის ოდენობით დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები დაეკისრა.

8. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

31 დეკემბრის მდგომარეობით ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში იყო შემდეგი:

	2023	2022
მიმდინარე ანგარიშები ბანკებში	5,964	29,541
სულ	5,964	29,541

2023 წელს საპროცენტო შემოსავალმა ანაზრებზე 265 ლარი შეადგინა (2022 წ.: 42 ლარი).

9. ძირითადი საშუალებები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებამ 7,339 ლარი შეადგინა (2022 წ.: 8,002 ლარი), ხოლო დაგროვილმა ცვეთამ - 1,894 ლარი (2022 წ.: 1,482 ლარი). ძირითადი საშუალებების შეძენა 2023 წლის განმავლობაში შეადგენდა 602 ლარს (2022 წ.: 4,606 ლარი). გასვლები 2023 წლის განმავლობაში 1,265 ლარს შეადგენდა (2022 წ.: 1,460 ლარი). 2023 წლის განმავლობაში ცვეთის ხარჯმა 412 ლარი (2022 წ.: 375 ლარი) შეადგინა. ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,527 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 5,925 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2023 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით. ჯგუფს არ უღიარებია ძირითადი საშუალებების გაუფასურება 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვეთის ხარჯი ადმინისტრაციულ ხარჯებზე დაირიცხება.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება

	2023				
	მიწა (ლისის ტერიტორიაზე)	მიწა (ბუკნარი)	დაუმთავ- რებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	536,832	31,227	4,548	3,737	576,344
შესყიდვები	660	–	1,182	–	1,842
მარაგებიდან გადატანა (ბ)	3,030	–	–	–	3,030
მარაგებში გადატანა (ა)	(18,341)	–	–	–	(18,341)
გასვლა	(2,336)	–	–	–	(2,336)
შემოსულობა გადაფასებიდან	55,456	383	–	253	56,092
31 დეკემბრს	575,301	31,610	5,730	3,990	616,631

	2022				
	მიწა (ლისის ტერიტორიაზე)	მიწა (ბუკნარი)	დაუმთავ- რებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	496,476	–	–	4,945	501,421
შესყიდვები	21,577	–	4,548	–	26,125
მარაგებიდან გადატანა გადატანა ძირითად საშუალებებში	–	12,775	–	–	12,775
მარაგებში გადატანა (ა)	(8,252)	–	–	(1,475)	(1,475)
გასვლა	–	–	–	–	–
შემოსულობა გადაფასებიდან	27,031	18,452	–	267	45,750
31 დეკემბრს	536,832	31,227	4,548	3,737	576,344

(ა) ჯგუფმა 18,341 ლარის (2022 წ.: 8,252 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მარაგებში გადაიტანა სააღრიცხვო პოლიტიკის (2.3 შენიშვნა) შესაბამისად, საცხოვრებელი ტერიტორიის განვითარების დაწყებისთანავე.

(ბ) გეგმების ცვლილების შედეგად განაშენიანების ტერიტორია შემცირდა და განხორციელდა შესაბამისი მიწის ნაკვეთი კვალიფიკაციის საინვესტიციო ქონებად ცვლილება.

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს მიწის ნაკვეთებს, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას არ აქვს განვითარების გეგმები.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 253 ჰა მიწის ნაკვეთებს თბილისში ლისის ტბის ირგვლივ, 698 კვადრატულ მეტრ კომერციულ ფართებს და 8,5 ჰა მიწის ნაკვეთს ბუკნარში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 9,720 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 8,285 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2023 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში ჯგუფისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზრის შედარებადი მიდგომის საფუძველზე მიწებისთვის, რომლებიც არ ასახავს მიმდინარე გარიგების ფასს მსგავსი ქონებისთვის და შემოსავლის მიდგომას კომერციული ფართებისთვის.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)*საბაზრო მიდგომა*

ეს მეთოდი ეფუძნება შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში, საცნობარო ქონებასთან შედარებით.

შემოსავლის მიდგომა

შემოსავლის მიდგომა არის შეფასების მეთოდი, რომლითაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრად. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზების“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

სამართლიანი ღირებულების გაცხადების მიზნით, ჯგუფმა საინვესტიციო ქონების ორი კლასი გამოავლინა - მიწის ნაკვეთი და კომერციული ფართები. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მნიშვნელოვანი შეფასების არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების და ამოსავალი მონაცემების მგრძნობელობის აღწერა.

<i>ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი სამართლიანი</i>		<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი</i>	<i>დიაპაზონი</i>	<i>დიაპაზონი</i>
	<i>ღირებულება 2023</i>	<i>ღირებულება 2022</i>		<i>არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>(საშუალო შეწონილი) 2023 წ.</i>	<i>(საშუალო შეწონილი) 2022 წ.</i>
				ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი		
მიწის ნაკვეთი - ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	575,297	536,832	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	22 – 559 (85)	10–508 (77)
მიწის ნაკვეთი - ბუკნარის ტერიტორია (მე-3 დონე)	31,614	31,227	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	139 (139)	137 (137)
მიწა - პარკები (მე-3 დონე)	–	–	საბაზრო	ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება, აშშ დოლარი	–	–
				ერთი კვადრატული მეტრის გასაყიდი ფასი, აშშ დოლარი,		
კომერციული ფართები (მე-3 დონე)	9,720	8,285	შემოსავალი	დისკონტირების განაკვეთი	2,111 – 2,650 (2,227) 13%	1,987–2,240 (2,081) 13.5%
სულ	616,631	576,344				

(ათას ლარში)

11. მარაგები

	2023	2022
ნაშთი 1 იანვარს	50,370	65,863
შესყიდვები	32,511	31,346
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	18,341	8,252
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგი (მე-10 შენიშვნა)	(3,030)	(12,775)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(40,292)	(38,747)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გადასინჯული ბიუჯეტის დანახარჯები	(2,278)	–
სხვა ცვლილებები	6,182	(3,569)
ნაშთი 31 დეკემბერს	61,804	50,370

დანახარჯები მარაგებად კლასიფიცირდება, რადგან განვითარება ხორციელდება განვითარებული უძრავი ქონების შემდგომი გაყიდვის მიზნით, და არა წარმოებაში გამოყენების, საქონლის მიწოდების ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით.

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2023	2022
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5,891	4,507
არაფინანსური აქტივები		
ავანსები და წინასწარ გადახდილი თანხები	9,261	6,331
ავანსად გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	4,409	2,295
სულ	19,561	13,133

მოთხოვნების ვადიანობა ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	180 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი			
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	907	5,599	6,506
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	193	193
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	14%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	808	808
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	0%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	907	4,984	5,891

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერი	180 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილება	180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	50	4,265	4,315
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	192	643	835
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	100%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	643	643
წმინდა საბალანსო ღირებულება	242	4,265	4,507

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6,506 ათასი ლარიდან 2,420 ათასი ლარი უკავშირდება გაყიდული ვილის მიწის ნაკვეთებს რომელზეც მოქმედებს მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზების შეფერხებული პროექტი, რომლის დასრულებაც სავარაუდოა 2024 წლის ივლისის ბოლოსთვის. ჯგუფს სჯერა, რომ მოთხოვნა არ უნდა იყოს დარეზერვებული, რადგან ფინანსური აქტივი სრულად აღდგება ზემოთ ხსენებული პროექტის დასრულების შემდეგ.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ამონაგების ხელშეკრულებების საფუძველზე ჯგუფს ჰქონდა სამართლებრივი უფლება გადახდაზე, მათ შორის ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიღებული ნებისმიერი ზიანის ანაზღაურების ჩათვლით.

13. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

	2023	2022
1 იანვარი	2,768	2,181
მეკავშირე საწარმოების წილი მოგებაში	201	587
31 დეკემბერი	2,969	2,768

შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია შვილობილი საწარმოების შესახებ მოცემულია ცხრილში ქვემოთ:

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	14,477	3,964	7,190	476
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,058	712	501	262
2023 წლის 31 დეკემბერი		16,535	4,676	7,691	738

(ათას ლარში)

13. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (გაგრძელება)

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულე- ბები	ამონაგები	მოგება
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	13,720	3,694	7,276	1,384
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,077	1,534	763	398
2022 წლის 31 დეკემბერი		15,797	5,228	8,039	1,782

14. მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ინვესტიციები და გაცემული სესხები

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები მოიცავდა წილებს, რომლებიც ჯგუფმა შეიძინა „GRDC Holding B.V.“-ის საკუთარ კაპიტალში 2019 წელს. „GRDC Holding B.V.“ არის კერძო ჯგუფი, რომელიც უძრავი ქონების ბიზნესშია ჩართული საქართველოში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ „GRDC Holding B.V.“-ის აქტივების წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება მისი აქციების სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო შეფასებაა. ჯგუფის აქციონერები ასევე „GRDC Holding B.V.“-ის აქციონერებიც არიან. ფლობის ხასიათიდან გამომდინარე (კონტროლის ნაკლებობა) „GRDC Holding B.V.“ არ წარმოდგენს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეს ფასს (IFRS) სტანდარტების შესაბამისად.

სესხები მთლიანად ქართული შვილობილი საწარმოს (GRDC Holding B.V.) მიერ იყო გაცემული. სესხები აშშ დოლარში იყო გამოხატული და მათ მოკლევადიანი დაფარვის ვადები ჰქონდათ. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის გაცემული სესხები სრულად გაუფასურდა და შესაბამისი გაუფასურება აღიარებულია ცალკე ხაზის სახით კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

15. კაპიტალი და რეზერვები**15.1 სააქციო კაპიტალი და საემისიო შემოსავალი**

კომპანიის კაპიტალი აქციების ორ კატეგორიად არის დაყოფილი: A კლასის აქციები და B კლასის აქციები. ერთი A კლასის ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0,0001 აშშ დოლარი, ხოლო ერთი B კლასის ჩვეულებრივი აქციის ღირებულებაა 0,001 აშშ დოლარი. ყველა ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქცია მის მფლობელს ანიჭებს ერთი ხმის უფლებას ყველა საკითხზე, რომელზეც კენჭისყრა ჩატარდება ჯგუფის აქციონერებს შორის.

ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებს აქვთ დივიდენდების მიღების უფლება მათი შესაბამისი აქციების რაოდენობის პროპორციულად, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სამართლებრივად ხელმისაწვდომი სახსრებიდან. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებზე გასანაწილებლად ხელმისაწვდომი ყველა აქცია გადანაწილდება მათზე, კაპიტალში შესაბამისი ფლობის პროპორციულად, იმის გათვალისწინებით, რომ B კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს ექნებათ უპირატესობა A კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით.

2023 წლისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული იყო 1,732,985 A კლასის და 1,024,082 B კლასის აქცია.

საემისიო შემოსავალი მეტწილად მოიცავს სხვაობას აქციონერების მიერ 2021 წელს საკუთარ კაპიტალში შეტანილი მიწების საბაზრო ფასებს და ფლობილი აქციების ნომინალურ ღირებულებას შორის.

(ათას ლარში)

15. კაპიტალი და რეზერვები (გაგრძელება)**15.2 დივიდენდები**

2023 წლის 23 მაისს და 2022 წლის 20 სექტემბერს ჯგუფმა შესაბამისად გამოაცხადა 9,017 ლარის და 10,101 ლარის დივიდენდები. ერთ აქციაზე დივიდენდის რაოდენობა იყო 3,27 ლარი (2022 წ.: 3,66 ლარი).

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2023	2022
ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ	4,306	5,849
სხვა ვალდებულებები	603	1,339
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,909	7,188

17. გამოშვებული ობლიგაციები

2021 წლის 17 დეკემბერს ჯგუფმა, ქართული საბროკერო ფირმების შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“, როგორც საბროკერო აგენტების დახმარებით, გამოსცა ობლიგაციები 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით. ობლიგაციებზე ირიცხება კუპონური განაკვეთი 6,65%-ის ოდენობით და მათი დაფარვის ვადაა სამი წელი, ვადა გასდის 2024 წლის დეკემბრის განმავლობაში. პროცენტის გადახდა ხორციელდება კვარტალში ერთხელ. შემოსულობა გამოყენებული იყო 2018 წლის 17 დეკემბერს გამოშვებული 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით ობლიგაციების დასაფარად. ობლიგაციის დაფარვა ხორციელდებოდა პირდაპირ საფონდო ბირჟაზე და ჯგუფში ადგილი არ ჰქონია ნაღდი ფულის ბრუნვას.

ამასთან, 2022 წლის 21 დეკემბერს ჯგუფმა, სს „გალტ ენდ თაგარტის“ დახმარებით, გამოსცა ფიქსირებული კუპონური ობლიგაციები მთლიანი ნომინალური ღირებულებით 10 მილიონი აშშ დოლარი 24-თვიანი დაფარვის ვადით. ობლიგაციებს ერიცხება 8,50% კუპონური განაკვეთი კვარტალური გადახდებით და 2024 წლის დეკემბრამდე საბოლოო დაფარვის ვადით.

	2023	2022
აშშ დოლარში გამოხატული 12 მილიონი ობლიგაცია	32,336	32,248
აშშ დოლარში გამოხატული 21 მილიონი ობლიგაცია	26,956	27,070
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	59,292	59,318
მოკლევადიანი წილი	59,292	4,053
გრძელვადიანი წილი	–	55,265

(ათას ლარში)

17. გამოშვებული ობლიგაციები (გაგრძელება)

საობლიგაციო ხელშეკრულებაში განსაზღვრულია ჯგუფის კონკრეტული ვალდებულებები. დადებითი ვალდებულებები, რაც მოიცავდა კონკრეტული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილების მოთხოვნას. საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით მოქმედებს ორი ფინანსური ვალდებულება:

1. ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას, რომ ყოველი თარიღისთვის ფულადი ნაშთი უნდა იყოს კვარტალური საპროცენტო ხარჯის სულ მცირე 100%, რაც ობლიგაციების მომსახურებისთვის არის საჭირო; და
2. მთლიანი ვალდებულების მთლიან აქტივებთან ფარდობის კოეფიციენტი (დაანგარიშდება კონსოლიდირებულ ციფრებზე) არ უნდა აღემატებოდეს 50%-ს მთლიანი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში.

კოეფიციენტები დაანგარიშდება ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან აღებული ციფრების გამოყენებით. საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით ჯგუფს დაკმაყოფილებული ჰქონდა ორივე კოეფიციენტი.

ობლიგაციები ასევე გულისხმობს არაფინანსურ ვალდებულებებს, მათ შორის აქტივების ახალი სესხების ან ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფად გამოყენების შეზღუდვებს (ჯგუფის მთლიანი აქტივების 50%-ზე მეტი არ უნდა იყოს გამოყენებული რაიმე სახის ვალდებულების უზრუნველყოფად).

2024 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა თავის 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების მფლობელებისთვის გამოაცხადა ვადამდე ქოლ-ოფციონი საქართველოს ეროვნული ბანკის, საქართველოს საფონდო ბირჟის მარეგულირებლის მოთხოვნით (26-ე შენიშვნა). საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მოითხოვა ობლიგაციების მფლობელების ვადამდე ქოლ-ოფციონის უზრუნველყოფა ჯგუფის და კომპანიის 2021 წელთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაციის საფუძველზე, რომელიც გადაანგარიშებულია 2023 წლის 3 აგვისტოს და 2023 წლის 12 სექტემბერს გამოშვებულ 2022 წლის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში (შესაბამისად), 2022 წლის 17 ნოემბერს გამოშვებულ და 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების გამოშვების პროსპექტში შესულ 2021 წლის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან შედარებით. ობლიგაციების მფლობელების მხოლოდ მცირე ნაწილი სარგებლობს ამ ოფციით ვადის გასვლამდე და ჯგუფმა განახორციელა ობლიგაციების ვადაზე ადრე დაფარვა მთლიანი ღირებულებით 61 აშშ დოლარი (161 ლარი) 2024 წლის თებერვალში, რამაც გამოიწვია ვადამდე დაფარვის უმნიშვნელო ზარალი.

ობლიგაციები ჯგუფის პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს წარმოადგენს, რომლებიც პრიორიტეტულია და უტოლდება ჯგუფის არაუზრუნველყოფილ და არა სუბორდინირებულ ვალდებულებებს.

(ათას ლარში)

18. სესხები და ნასესხები სახსრები

	კონვერტირებადი ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
უზრუნველყოფილი					
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	ოქტ-24	1,613	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	აპრ-25	4,705	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR +6	მარ-25	543	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	მარ-24	1,874	3,884
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	ოქტ-24	2,106	4,465
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	9.67%	აპრ-25	5,383	2,160
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.90%	ნოე-23	–	5,067
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	7.50%	იან-23	–	6,339
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	9.00%	იან-23	–	5,404
უზრუნველყოფის გარეშე					
აქციონერის სესხი (25-ე შენიშვნა)	აშშ დოლარი	8.00%	ოქტ-23	–	2,736
სულ				16,224	30,055
				2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
მოკლევადიანი წილი				12,707	25,270
გრძელვადიანი წილი				3,517	4,785

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,527 ლარი (2022 წ.: 5,925 ლარი) და ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 9,720 ლარის ოდენობით (2022 წ.: 8,285 ათასი ლარი) დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2023 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით (მე-9 შენიშვნა და მე-10 შენიშვნა).

19. ცვლილება ვალდებულებებში

	სესხები და ნასესხები სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციები	სულ
2023 წლის 1 იანვარი	30,055	59,318	89,373
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	9,901	–	9,901
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(23,594)	–	(23,594)
საპროცენტო ხარჯი	1,502	4,140	5,642
გადახდილი პროცენტი	(1,553)	(4,302)	(5,855)
საკუთრო სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი	(87)	136	49
2023 წლის 31 დეკემბერი	16,224	59,292	75,516

(ათას ლარში)

19. ცვლილება ვალდებულებებში (გაგრძელება)

	სესხები და ნასესხები სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციები	სულ
2022 წლის 1 იანვარი	19,449	37,082	56,531
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	24,633	26,641	51,274
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(10,551)	–	(10,551)
საპროცენტო ხარჯი	2,169	2,146	4,315
გადახდილი პროცენტი	(2,353)	(2,287)	(4,640)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (შემოსულობა)/ზარალი	(3,292)	(4,264)	(7,556)
2022 წლის 31 დეკემბერი	30,055	59,318	89,373

20. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი სხვადასხვა რისკს გასწევს ფინანსურ ინსტრუმენტებთან მიმართებით. რისკის მთავარი ტიპებია საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდობის რისკი. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები.

ფინანსური რისკ-ფაქტორები**ა) საბაზრო რისკი**

ჯგუფი გასწევს საბაზრო რისკს ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო და კონკრეტულად საკრედიტო რისკს და საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რომლებიც გამოწვეულია მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობებით.

სავალუტო რისკი

ჯგუფის სავაჭრო ხელშეკრულებებში ფასები აშშ დოლარშია განსაზღვრული (კლიენტები გადახდას ახორციელებენ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის თარიღში განსაზღვრული გაცვლითი კურსის შესაბამისი ეკვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში. ჯგუფი ახორციელებს კონკრეტულ ოპერაციებს, რომლებიც სხვა ვალუტებშია გამოხატული და შესაბამისად წარმოიქმნება გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ჯგუფს სავალუტო რისკს წარმოუქმნის, განხილულია ქვემოთ:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	აშშ დოლარი
ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	3,568
სავაჭრო მოთხოვნები	6,155
სულ ფინანსური აქტივები	9,723
ფინანსური ვალდებულებები	
გამოშვებული ობლიგაციები	(59,292)
სესხები და ნასესხები სახსრები	(16,224)
სავაჭრო ვალდებულებები	(888)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(76,404)
წმინდა პოზიცია	(66,681)

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)****ა) საბაზრო რისკი (გაგრძელება)****2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით****აშშ დოლარი****ფინანსური აქტივები**

გაცემული სესხები

1,426

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

27,355

სავაჭრო მოთხოვნები

4,248

სულ ფინანსური აქტივები**33,029****ფინანსური ვალდებულებები**

გამოშვებული ობლიგაციები

(59,317)

სესხები და ნასესხები სახსრები

(30,054)

სავაჭრო ვალდებულებები

(4,134)

სულ ფინანსური ვალდებულებები**(93,505)****წმინდა პოზიცია****(60,476)**

ქვემოთ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის მგრძნობელობა ლარის აშშ დოლართან მიმართებით 19%-იან (2022 წ.: 19%) აფასებაზე და გაუფასურებაზე. 19% (2022 წ.: 19%) წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაძლო ცვლილების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ დაუფარავ ფულად ერთეულებს, რომლებიც უცხოურ ვალუტაშია გამოხატული და აკორექტირებს მათ კონვერტირებას პერიოდის ბოლოსთვის სავალუტო კურსის 19%-ით (2022 წ.: 19%) ცვლილების გათვალისწინებით.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 19%-ით აფასდა ან გაუფასურება (2022 წ.: 19%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

	2023	2022
გამყარება	12,669	11,490
გაუფასურება	(12,669)	(11,490)

სავალუტო კურსზე დამოკიდებულება წლიდან წლამდე იცვლება, უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციების და ნაშთების მოცულობიდან გამომდინარე. მიუხედავად ამისა, ზემოთ მოცემული ანალიზი მიიჩნევა წარმომადგენლობითად სავალუტო რისკზე ჯგუფის დაქვემდებარებისთვის.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში, თუ საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებები გავლენას მოახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიან ღირებულებაზე ან ფინანსური ინსტრუმენტების მომავალ ფულადი სახსრების ნაკადზე. კომპანიას ჰქონდა SOFR-ზე მიბმული მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ნასესხები სახსრები და შესაბამისად მას აქვს საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)****ა) საბაზრო რისკი (გაგრძელება)**

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის მგრძნობელობა საპროცენტო განაკვეთებში ნავარაუდევი ცვლილებების ეფექტს წარმოადგენს წლის საპროცენტო ხარჯზე. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია საპროცენტო განაკვეთების გონივრულად შესაძლო ცვლილებების მგრძნობელობა, ჯგუფის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ყველა სხვა ცვლადი მაჩვენებლის მუდმივად შენარჩუნებით:

ვალუტა	2023 წლის 31 დეკემბერი	
	საბაზისო ერთეულით ზრდა	საპროცენტო ხარჯის მგრძნობელობა
აშშ დოლარი	382	(262)
აშშ დოლარი	(382)	262

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკ იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რაც ჯგუფისთვის ფინანსურ ზარალს წარმოშობს.

ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთის საკრედიტო რისკი უმნიშვნელოა, რადგან კონტრაქტები კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკები არიან „BB-/bb-“ „Standard & Poor's“-სგან, „B1/NP“ (FC) და „Ba3/NP“ (LC) „Moody's“-სგან და „BB-/bb-“ „Fitch“-ის სარეიტინგო სააგენტოსგან;

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები უზრუნველყოფილი არ არის.

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო მოთხოვნებში შესული გაუფასურების რეზერვა ნული ლარი შეადგინა (2022 წ.: ნული ლარი). სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვა 808 ლარი (2022 წ.: 643 ლარი) შეადგინა (მე-12 შენიშვნა).

გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვა 4,652 ლარი (2022 წ.: ნული ლარი) შეადგინა, რომელიც კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ცალკე ხაზის სახით არის შესული.

გ) ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს.

ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში ნაღდი ფულის ნაშთების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)****გ) ლიკვიდობის რისკი (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები მის არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე შეთანხმებული დაფარვის პერიოდებით. ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური ვალდებულების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები ჯგუფისგან გადახდის მოთხოვნის უადრესი თარიღის საფუძველზე. ცხრილში შესულია როგორც პროცენტის, ისე ძირითადი თანხის ფულადი ნაკადები.

ფინანსური**ვალდებულებები**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	1,031	12,473	4,108	–	17,612
გამოშვებული ობლიგაციები	570	62,813	–	–	63,383
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,909	–	–	–	4,909
სულ	6,510	75,286	4,108	–	85,904

ფინანსური**ვალდებულებები**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	14,732	11,616	4,987	–	31,335
გამოშვებული ობლიგაციები	918	3,135	63,680	–	67,733
საიჯარო ვალდებულებები	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7,188	–	–	–	7,188
სულ	22,838	14,751	68,667	–	106,256

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივების და ვალდებულებების ან ისეთი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზი, რომელთა სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით. ის ასევე მოიცავს ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას:

	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	არაღიარე- ბული შემოსულობა/ (ზარალი) 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	616,631	616,631	616,631	–
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	19,561	–	19,561	19,561	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	5,964	–	5,964	5,964	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	16,361	–	16,361	16,224	(137)
გამოშვებული ობლიგაციები	–	58,155	–	58,155	59,292	1,137
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	4,909	–	4,909	4,909	–

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

				სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	არაღიარე- ბული შემოსულობა/ (ზარალი)
	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	2022	2022	2022
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	576,344	576,344	576,344	–
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახული ინვესტიციები	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
საეაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	13,133	–	13,133	13,133	–
გაცემული სესხები	–	–	3,607	3,607	3,833	(226)
ნადდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	29,541	–	29,541	29,541	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული არ არის						
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	30,141	–	30,141	30,055	(86)
გამომცემული ობლიგაციები	–	58,679	–	58,679	59,318	639
საეაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	7,188	–	7,188	7,188	–

ჯგუფი საწყისი აღიარების შემდეგ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და 1-დან მე-3 დონეებში დაჯგუფებული მისი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზს ატარებს, იმ ხარისხის საფუძველზე, რომელზეც სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ემპირიულ ინფორმაციას. დონეები ქვემოთ არის აღწერილი:

დონე 1: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებების კოტირებულ ფასებს (არაკორექტირებული) მოქმედ ბაზარზე;

დონე 2: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება აქტივის ან ვალდებულების პირველ დონეში შესული კოტირებული ფასების გარდა სხვა პირდაპირ (ანუ ფასების სახით) ან არაპირდაპირ (ანუ ფასებიდან მიღებული) საბაზრო მონაცემებს; და

დონე 3: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება შეფასების მეთოდს, რომელიც მოიცავს ამოსავალ მონაცემებს აქტივებისა თუ ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება ემპირიულ საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

(ათას ლარში)

21. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები

საინვესტიციო ქონების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს განეკუთვნება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. ქვემოთ მოცემულია დამატებითი ინფორმაცია.

მიწა (მე-3 დონე)

შეფასება ჩატარდა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ემპირიულ ფასებს ბაზარზე ბოლო დროს განხორციელებული ოპერაციებისთვის, მსგავსი ფუნქციებით და მოიცავს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების ცვლილებებს, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ზომას, ადგილმდებარეობას, ვალდებულებებით დატვირთვას და დანიშნულებას. მიწის ნაკვეთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაფასდა.

მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები წარმოადგენს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების კორექტირებას. ამ კორექტირების მასშტაბი და მიმართულება დამოკიდებულია ემპირიული საბაზრო ოპერაციების რაოდენობასა და მახასიათებლებზე, მსგავს ქონებაში, რაც შეფასების საწყის წერტილად გამოიყენება. რადგან ამგვარი ამოსავალი მონაცემები სუბიექტურ განსჯას წარმოადგენს, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ საერთო შეფასებაზე არსებითად არ იმოქმედებს გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ალტერნატიული დაშვება.

კომერციული ფართები (მე-3 დონე)

ქონების ტიპის გათვალისწინებით, გამოიყენებოდა გაყიდვების შედარებადი და შემოსავლის მიდგომები, როგორც ყველაზე მეტად შესაფერისი მეთოდი კომერციული ფართების შეფასებისთვის. რადგან სამიზნე ქონება წარმოადგენს საიჯარო ქონებას, შემფასებელმა ასევე უნდა გამოიყენოს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მიდგომა (შემოსავლის მიდგომის ერთ-ერთი მეთოდი), რათა განსაზღვროს საბაზრო ღირებულება საიჯარო თანხის პროცენტის საფუძველზე. ქონების ღირებულების შეფასება დისკონტირებული წმინდა შემოსავლის (გადასახადის გადახდის შემდეგ) და საბოლოო ღირებულების დისკონტირებული ღირებულების დამატების გზით.

22. კაპიტალის მართვა

ჯგუფი მართავს კაპიტალს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მან შეძლოს განაგრძოს ოპერირება, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და უზრუნველყოს ადეკვატური უკუგება დაინტერესებული მხარეებისთვის.

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალიზებული პოლიტიკა და ის არ ექვემდებარება გარე კაპიტალის რეგულაციებს. ხელმძღვანელობა აფასებს ჯგუფის კაპიტალის მოთხოვნებს ეფექტური დაფინანსების სტრუქტურის შენარჩუნების მიზნით, ამავდროულად გადაჭარბებული ბერკეტის თავიდან არიდების გზით. ჯგუფი მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და შეაქვს შესწორებები ეკონომიკური სიტუაციის და საიჯარო აქტივების რისკის ფაქტორების გათვალისწინებით. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან დაკორექტირების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლებელია შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების მოცულობა, უკან დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერებს, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდა აქტივები ვალის შესამცირებლად.

(ათას ლარში)

23. პირობითი ვალდებულებები

23.1 საგადასახადო დავა

საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა. მისი საგადასახადო კანონმდებლობა მუდმივი გაუმჯობესებების და მთავრობის როგორც აღმასრულებელ, ისე - იურიდიულ შტოებში საგადასახადო პრაქტიკის ფორმირების პროცესს გადის. შესაბამისად, მისი ზოგიერთი დებულება შესაძლოა განსხვავებულად იყოს ინტერპრეტირებული. საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო უწყებისეული განმარტებებისგან.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და ჯგუფის შვილობილ საწარმოს - შპს „ლისი ფო“ შორის. კომპანიაში შპს „ლისი ფო“ ჩატარდა საგადასახადო ინსპექტირება, რომელმაც 2015 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე პერიოდი მოიცვა. ამ ინსპექტირების შედეგად, საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა მოითხოვა დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები 2,287 ლარის ოდენობით. ხელმძღვანელობა არ ეთანხმება შეფასებას და გაიარა განხილვების და აპელაციების სერია შემოსავლების სამსახურსა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული გასაჩივრების პროცესში. შედეგად, საერთო მოთხოვნა 1,093 ლარამდე შემცირდა. ჯგუფმა დამატებით გაასაჩივრა მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში, სადაც საქმე დღესაც განიხილება. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ სარჩელიდან ზარალის მიღების ალბათობა 50%-ზე ნაკლებია (2022 წლის 31 დეკემბერს: ხელმძღვანელობა მიიჩნევდა, რომ ზარალის გაწევის ალბათობა ძალიან დაბალი იყო) და შესაბამისად არ აღიარა ანარიცხი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

23.2 დაზღვევა

ჯგუფს არ აქვს მისი ობიექტების, საქმიანობის შეწყვეტის ან მესამე მხარის ვალდებულების სადაზღვევო უზრუნველყოფა ჯგუფის ოპერაციების მიერ ქონებისთვის ან გარემოსთვის ზიანის მიყენებასთან დაკავშირებით. სანამ ჯგუფი არ მიიღებს ადეკვატურ სადაზღვევო პირობებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ კონკრეტული აქტივების დაკარგვას ან განადგურებას არსებითი ნეგატიური გავლენა ექნება ჯგუფის ოპერაციებზე ან ფინანსურ პოზიციასზე.

24. ვალდებულებები

24.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები

2017 წლის 29 ნოემბერში ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა საწარმომ შპს „ბლექ სი რიზორტსმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, ციხისძირში, სოფელ ბუკნარში (აჭარა, საქართველო) 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის 13,650 ლარად (ეკვივალენტი აშშ დოლარში 5,013 აშშ დოლარი, 2017 წლის 29 ნოემბერს მოქმედი გაცვლითი კურსით) შესყიდვასთან დაკავშირებით.

ხელშეკრულება მოიცავს ვალდებულებას აშენდეს სულ მცირე 100-ნომრიანი სასტუმრო, რომელშიც იქნება რესტორნები, შეხვედრის ოთახები, საკონფერენციო დარბაზები, პარკირების ადგილები და სპორტული ობიექტები. შპს „ბლექ სი რიზორტს“ უნდა განეხორციელებინა დამატებითი ინვესტიცია პროექტში 20,000 ლარის ოდენობით. ინვესტიციის განხორციელების პერიოდი თავდაპირველად იყო 5 წელი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, თუმცა 2022 წლის 27 ივნისს ეს პერიოდი 2025 წლის 31 დეკემბრამდე გახანგრძლივდა. მთლიანი მოთხოვნილი ინვესტიციის თანხა ორ ეტაპად გაიყო. ჯგუფმა მიიღო მშენებლობის ნებართვა 2022 წლის 31 დეკემბრამდე, სამინისტროსთან შეთანხმებული ფორმით.

ხელშეკრულებაში არის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან გვიან შესრულებისთვის ფულადი ჯარიმების დაკისრებასთან დაკავშირებული დებულება და უკიდურეს შემთხვევაში, თუ ჯგუფი ვერ დააკმაყოფილებს ვალდებულებებს ინვესტირების ვადების გახანგრძლივების შემდეგ, როდესაც გამყიდველს (სახელმწიფო) შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ჯგუფის მიერ გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების გარეშე. პროექტი უკვე ინიცირებულია და ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა პროექტის შემუშავება ვალდებულებების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

25. დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

25.1 კონტროლის ურთიერთობები

2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არცერთი ფიზიკური პირი აქციონერი არ იყო მაკონტროლებელი მხარე (1-ლი შენიშვნა).

25.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში, ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან და საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით მას ჰქონდა შემდეგი დაუფარავი ნაშთები.

	აქციონერები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	–	286
სავაჭრო მოთხოვნები	1,365	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	178	110
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ფინანსური დანახარჯები	171	–
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	355	–
გადახდილი დივიდენდები	8,854	–
	აქციონერები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	4,875	2,187
სესხები და ნასესხები სახსრები (მე-18 შენიშვნა)	2,736	–
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ადმინისტრაციული ხარჯები	–	47
ფინანსური დანახარჯები	34	–
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	1,767	1,936
სხვა ამონაგები	76	–
გადახდილი დივიდენდები	17,121	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა დასაქმებულ პირთა ანაზღაურებას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა მოიცავს ხელმძღვანელობას და სამეთვალყურეო საბჭოს და ის 7 ფიზიკური პირისგან შედგება.

	2023	2022
ხელფასი	1,860	1,366
ფულადი ბონუსი	665	878
სულ	2,525	2,244

26. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

როგორც მე-17 შენიშვნაშია განხილული, ობლიგაციების მფლობელების მიერ ქოლ-ოფციონით სარგებლობის შედეგად ჯგუფმა განახორციელა ობლიგაციების ვადამდე დაფარვა მთლიანი ღირებულებით 61 აშშ დოლარი (161 ლარი).



პასუხისმგებელი პირების განცხადება

კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ამავე პერიოდით დათარიღებული მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N181/04 ბრძანებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) მიხედვით, რომელიც სრულად, სწორად და სამართლიანად ასახავს ემიტენტისა და ემიტენტის შვილობილი კომპანიების აქტივებს, ვალდებულებებსა და მოგება-ზარალს.

მმართველობითი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება სამართლიანად და ამომწურავად მიმოიხილავს ემიტენტისა და ემიტენტის შვილობილი კომპანიების შედეგებსა და მდგომარეობას, ასევე არსებული ძირითადი რისკების აღწერას.

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება (2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის) არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

ზურაბ ჭარბაძე

გენერალური დირექტორი

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ

2024 წლის 28 ივნისი

ნიკა ჭაზარაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტ

2024 წლის 28 ივნისი

Nekerchkhali str. # 6, Tbilisi 0159

tbi@lisi.ge / www.lisi.ge

T: (+995) 322 00 27 27

ქვემოთ წარმოდგენილი ინფორმაცია
**"კორპორაციული მართვის
კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის"**
შესახებ, რომელიც მოცემულია 96-106
გვერდებზე, არ არის აუდირებული
დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ.

დანართი 1. განაცხადი კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის წარდგენის შესახებ



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia

განაცხადი
კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის წარდგენის
შესახებ

Application
on submitting Corporate Governance Compliance Report

თარიღი (დღე/თვე/წელი)/Date (DD/MM/YYYY)

28 / 06 / 2024

1. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ / INFORMATION ABOUT ISSUER

ემიტენტის სახელწოდება/Issuer's Name	სს "ლისი ლეივ დეველოპმენტ"
ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმა/Legal Form	სააქციო საზოგადოება
იურიდიული მისამართი/Legal Address	საქართველო, თბილისი, ტირიფების ქუჩა # 2
ფაქტობრივი მისამართი/Factual Address	საქართველო, თბილისი, ნეკრასოვის ქუჩა # 6
ტელეფონის ნომერი/Contact Number	2 484744
ელ.ფოსტა/E-mail	tbi@lisi.ge
ვებ-გვერდი/Web Site	www.lisi.ge

2. დანართების ჩამონათვალი/LIST OF APPENDICES

განაცხადის ფორმას თან ერთვის შემდეგი დანართები (ასლებისა და ფურცლების რაოდენობის მითითებით) /
Following annexes enclosed to the application (indicate number of copies and number of pages):

კომპანიის მოქმედი და
შემუშავებული რეგულაციები,
სულ 112 ფურცლად

3. ინფორმაცია დეკლარანტის შესახებ/INFORMATION ABOUT APPLICANT PERSON

სახელი და გვარი /Name and Surname	ზურაბ ჭარბაძე
დაკავებული პოზიცია/Position Held	გენერალური დირექტორი
ტელეფონის ნომერი/Contact Number	2 474844
ელ.ფოსტა/E-mail	tbi@lisi.ge

ხელმოწერა /Signature

თარიღი/DATE (DD/MM/YYYY)

28 / 06 / 2024

ზურაბ ჭარბაძე
საქართველოს ეროვნული ბანკის
თავმჯდომარის მოადგილე

დანართი 2. კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიში

საკანონმდებლო მოთხოვნა	საკანონმდებლო მოთხოვნის აღწერა	მოთხოვნის შესრულება კი, არა, ალტერნატივა	მოთხოვნა წლიური ანგარიშში გაწევისგან გამოსაზღვრული ინფორმაციაზე (კვლევა/გვ.)	შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომელიც დასაბუთებს განსაზღვრულ კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები	შენიშვნა
1	2	3	4	5	6
კორპორაციული მართვის კოდექსი, თავი II - მმართველი ორგანო					
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1)	საწარმოს კორპორაციული მართვის ამ კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელი სამეთვალაურეო საბჭოს დირექტორთა საბჭო კოდექსული უზრუნველყოფის სამეთვალაურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის სხვადასხვა პოლიტიკის ეფექტიანი შესრულება.	კი		საწარმოს წესდება	მოწოდებული პროექტი და დამტკიცება განახლებული წესდება, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიის უცვლელ შესაბამისობას კორპორაციული მართვის სტანდარტებთან
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) საწარმოს უნდა გაიანდე საწარმოს წესდება, რომელიც განსაზღვრავს სამეთვალაურეო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოს ფუნქციებსა და პასუხისმგებლობებს იმედგარე, რომ უზრუნველყოფილი იყოს მათ მიერ საკუთარი უფლებამოსილებების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი;	კი		საწარმოს წესდება	მოწოდებული პროექტი და დამტკიცება განახლებული წესდება, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიის უცვლელ შესაბამისობას კორპორაციული მართვის სტანდარტებთან
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) საწარმოს უნდა გაიანდე ვითიკის კოდექსი, რომელიც დანერგავს თანამშრომლების და მმართველი ორგანოს წევრების ეთიკური ქცევის მაღალ სტანდარტებს.	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	საკითხის არგულობის მინიჭება, თუმცა მოწოდებულია და დამტკიცდება ვითიკის კოდექსიც
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) საწარმოს უნდა გაიანდე სტრატეგია და სათანადო რესურსები, რათა მიღწეულ იქნეს დასახული მიზნები, მათ შორის მდგრადი განვითარების მიზნები;	კი		წლიური ანგარიში	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) საწარმოს უნდა გაიანდე მდგრადი განვითარების მიზნები, მათ შორის გარემოსდაცვითი და სოციალური მმართველობის საკითხები, რომლებიც მინიმუმ უნდა მოიცავდეს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა:	კი		წლიური ანგარიში	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.ა" ქვეპუნქტი)	და) ადამიანური რესურსების პოლიტიკის შემუშავება, რომელიც ეფუძნება როგორც ქართულ კანონმდებლობას, ასევე საერთაშორისოდ აღიარებულ შრომით სტანდარტებს და ადამიანური უფლებების დაცვას;	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	შინაგანაწესი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.ბ" ქვეპუნქტი)	დ.ბ) თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და ჯანსაღ სამუშაო გარემოს უზრუნველყოფა;	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	შინაგანაწესი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.გ" ქვეპუნქტი)	დ.გ) გარემოს დაცვა გარემოსდაცვითი რეგულაციებისა და საერთაშორისო სტანდარტებისა და სახელმწიფოებრივ შესაბამისად;	კი		წლიური ანგარიში	მოწოდებულია პროექტი და დამტკიცება ვითიკის კოდექსი, რომელიც ასევე დაფარავს გარემოსდაცვით საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გაიანდე სამეთვალაურეო საბჭოსთან შექმნი კომიტეტთა დებულებები, რომლებიც გაწერა კომიტეტის მანდატი, საქმიანობის მიმართულებები და პრიორიტეტები, მათ შორის კომიტეტის სამეთვალაურეო საბჭოსთან ანგარიშების, კომიტეტის წევრობასთან დაკავშირებული მუხლებების, კომიტეტის წევრთა როლისა და ფუნქციების შესახებ საკითხები;	კი		საწარმოს წესდება	მოწოდებულია პროექტი და დამტკიცება აუდიტის კომიტეტის დებულება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გაიანდე მკაცრი განსაზღვრული ორგანიზაციული და მმართველობის სტრატეგია, სადაც არაირი სარგებლობა შეუზღუდავი უფლებამოსილებებით და რომელიც უზრუნველყოფს პასუხისმგებლობების განსაზღვრის, რისკების ეფექტიანი იდენტიფიცირების, მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშების პროცესებს, შესაბამის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, მათ შორის ჯანსაღ ადმინისტრაციისა და სააღრიცხვო პროცედურებს, რისკების მართვის ეფექტურ საინფორმაციო სისტემებსა და კონტროლებს, ანაზღაურების პოლიტიკასა და პროცედურებს;	კი		საწარმოს წესდება	დამატებითი მზადდება და დამტკიცდება შიდა კონტროლის პოლიტიკა და პროცედურები
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 3)	საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრისთვის წევრი უფლებამოსილია საწარმოს კორპორაციული მართვის სისტემასთან არსებულ პრობლემურ საკითხებზე მმართველი სამეთვალაურეო საბჭოს.	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 4)	საწარმოს წესდება, ვითიკის კოდექსი და კომიტეტთა დებულებები პერიოდულად უნდა განახლდეს და იყოს საჯაროდ ხელმისაწვდომი.	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 5)	საწარმომ უნდა უზრუნველყოს საკუთარი კორპორაციული მართვის სისტემის ამ კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. მის მიერ შემუშავებულ სხვადასხვა პოლიტიკასა და პროცედურებში სრულად უნდა იყოს გათვალისწინებული ამ კოდექსის მოთხოვნები.	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1)	თითოეული საწარმოს უნდა გაიანდე ვითიკის კოდექსი, რომელიც აწესდებს ინტერესთა კონფლიქტის, ძალაუფლების ზოგადი გამოყენების, კორუფციის, ინსაიდერული გაზრდის, ფულის გათვითრებისა და სხვა კანონმდებლობით დაკრძალვის თაღიან ავილების საკითხებს, კერძოდ, ვითიკის კოდექსი უნდა მოიცავდეს:	ალტერნატივა		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	საკითხები უკერძოებით წესდებათ და შინაგანაწესით რეგულირდება. ვითიკის კოდექსის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ მმართველი ორგანოს წევრები და საწარმოს თანამშრომლები უნდა მოქმედებდნენ კეთილსინდისიერად და პროფესიონალურად;	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	შინაგანაწესი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ დირექტორები უნდა მოქმედებდნენ საწარმოს და აქციონერთა/პარტნიორთა საკუთარ ინტერესების გათვალისწინებით;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) არსებული და პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის რეგულირებისა და მისი გამოვლენის პროცედურები;	ალტერნატივა		პოლიტიკა/პროცედურები	დაკავშირებული მართვით განიხილეს შესახებ პოლიტიკის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) კორუფციული პრაქტიკის აღკვეთის პროცედურებს, რომელიც მოიცავს ქრთამის, სარქუმების თუ სხვა სახის სარგებლის შეთავაზებასა და მიღებას;	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	შინაგანაწესი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) უკანონო ან არავითარ ქვეყანას დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნების პროცედურებს;	ალტერნატივა		ვითიკის კოდექსი	ვითიკის კოდექსის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) საწარმოს ინფორმაციის, აქტივების მონიტორინგი გამოცემების დაცვისა და უზრუნველყოფის საკითხებს;	კი		სხვა (გთხოვთ მოუთხოთ შენიშვნის სახით)	შინაგანაწესი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) კანონმდებლობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის საკითხებს;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "თ" ქვეპუნქტი)	თ) ანონიმური მითითების ეფექტურ სისტემას, რომლის გარეგნულზე თანამშრომლებსა და დირექტორებზე მართვით შეუძლებელია უკანონო/შეუსაბამო/არაკეთილკერძო საქმიანობის აღმოჩენა/ინფორმირება, თითოეული თვის პრინციპული და არასათანადო;	ალტერნატივა		ვითიკის კოდექსი	ვითიკის კოდექსის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 2)	საწარმომ ვითიკის კოდექსის შემუშავებისა და მისი სათანადო აღსრულების საკითხებზე მონიტორინგი უნდა განახორციელოს სამეთვალაურეო საბჭომ.	ალტერნატივა		ვითიკის კოდექსი	ვითიკის კოდექსის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 3)	საწარმოს ვითიკის კოდექსი ვრცელდება საწარმოს მმართველ ორგანოსა და საწარმომ მომუშავე პირებზე.	ალტერნატივა		ვითიკის კოდექსი	ვითიკის კოდექსის პროექტი მოწოდებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 1)	კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ფუნქციების შესრულებასთან ერთად, საწარმოს სამეთვალაურეო საბჭოს წევრები ინდივიდუალურად და ერთობლივად პასუხისმგებელი არიან:	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) განსაზღვროს საწარმოს დირექტორები და მართვით საწარმო სამართლიანობის, კომპეტენტურობის, პროფესიონალიზმისა და ვითიკის პრინციპების სრული დაცვა;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 1, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) განსაზღვროს საწარმოს ორგანიზაციული სტრუქტურა, მათ შორის ფუნქციები და პასუხისმგებლობები იმედგარე, რომ უზრუნველყოს საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს მიერ საკუთარი უფლებამოსილებების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 1, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) განსაზღვროს საწარმოს ვითიკის პრინციპები და მუდმივად უსაფრთხოდ დირექტორთა სამართლის ჯანსაღი კორპორაციული და ვითიკის კულტურის დამყარებასა და შენარჩუნებას; რაც სხვა საკითხებთან ერთად მოიცავს არსებულ კანონმდებლობასთან, მათ შორის, ამ კოდექსთან, ასევე, საწარმოს ვითიკის კოდექსთან და საწარმოს შიდა სტანდარტებთან მუდმივ შესაბამისობას;	კი		საწარმოს წესდება	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) დამატკიცონ საწარმოს ყოველწლიური ბიუჯეტი, განსაზღვრონ საწარმოს სტრატეგია და მონიტორინგი გაუწიონ დირექტორთა საბჭოს მიერ სტრატეგიული მიზნების შესრულებას;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) დირექტორთა საბჭოსთან ერთად განსაზღვრონ და დამატკიცონ საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო, რომლის შეზღუდვებისა და გათვალისწინებული უნდა იყოს კონკრეტული გარემო, შესაძლო სამომავლო რეგულაციები, გარემოსდევითი, სოციალური და მმართველობის საკითხები, საწარმოს გრძელვადიანი ინტერესები, რისკების ეფექტური მართვის, მონიტორინგისა და შიდა კონტროლის ფუნქციები;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) მონიტორინგი გაუწიონ დირექტორთა საბჭოს საქმიანობას და შეაფასონ მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები; უზრუნველყონ, რომ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები დირექტორთა საბჭოსგან იღებდნენ საკმარის ინფორმაციას, მათ შორის განმარტებებსა და რჩებებს იმის თაობაზე, რომ დირექტორთა საბჭოს საქმიანობა სრულად შეესაბამება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიასა და რისკების მართვის ჩარჩოს;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) მონიტორინგი გაუწიონ საწარმომი შრომის ანაზღაურების სისტემის გამართულ მუშაობას, რაც, მათ შორის, გულისხმობს დირექტორთა ანაზღაურების საკითხების განმედიასა და მონიტორინგს, საწარმოს რისკის კულტურასა და რისკის მართვის ჩარჩოსთან შესაბამისობას;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1, "თ" ქვეპუნქტი)	თ) უზრუნველყონ დირექტორთა საბჭოსა და სხვა მნიშვნელოვანი თანამშრომლების ჩანაცვლების ეფექტური სისტემა და მონიტორინგი გაუწიონ მის განხორციელებას;	ალტერნატივა		სხვა (გაიხიოე მოუთხოთი შენიშვნის სახით)	ჩანაცვლების პოლიტიკის პროექტი მომზადებულია და გადის დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2);	სამეთვალყურეო საბჭო სულ მცირე კვარტალში ერთხელ უნდა მართავდეს სხდომებს, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში, ზრდიდეს სხდომების სიხშირეს;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 3)	საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, სამეთვალყურეო საბჭო, პირველ რიგში, უნდა ითვლიდეს მუდმივად საწარმოს აქტივობების/პარტნიორობისა და სხვა დამატკიცებული მხარების ინტერესებს. სამეთვალყურეო საბჭომ უნდა უზრუნველყოს აქტივობების/პარტნიორობისა და დამატკიცებული მხარეებთან უფასო კომუნიკაცია და თანამშრომლობა;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 4)	სამეთვალყურეო საბჭო რეგულარულად უნდა ხდებოდეს დირექტორთა საბჭოსა და შიდა კონტროლის განმხორციელებელ სტრუქტურულ ერთეულებს, მათ შორის, შიდა აუდიტის, რისკის მართვისა და შესაბამისობის ფუნქციების განმხორციელებელ პირებს, სხვადასხვა პოლიტიკისა და კონტროლების განმსაზღვრელ, მნიშვნელოვანი რისკების, ის საკითხებისა და სფეროების იდენტიფიცირების მიზნით, რომელზეც გაუზიარებებს საჭიროებენ. დირექტორთა საბჭოსთან კონტრაქტის ფარგლებში, სამეთვალყურეო საბჭო კრიტიკულად უნდა აფასებდეს დირექტორთა საბჭოს მიერ წარმოდგენილ განმარტებებს და შესაბამის ინფორმაციას, ამასთან, საწარმოს ორგანიზაციული მიწყოების გათვალისწინებით, კორპორაციული მდგომარეობა უნდა ითვლიდეს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმების წარმოშობა, როგორც სამეთვალყურეო საბჭოს, ასევე სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილი კომპიტეტების სხდომის ოქმები, მიღებულ გადაწყვეტილებებთან ერთად, უნდა ასახავდეს იმის, თუ როგორ მოხდა შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, მათ შორის, საბჭოს/კომიტეტის წევრების იმ მნიშვნელოვან პოზიციებს, რომლებმაც განაპირობა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღება და ასევე საბჭოს იმ წევრების პოზიციებს, რომლებმაც მხარი არ დაუჭირეს მიღებულ გადაწყვეტილებას;	კი		საწარმოს წესდება	ასევე მომზადებულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულების პროექტიც, რომელიც დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის და დეტალურად დარეგულირებს აღნიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 5)	სამეთვალყურეო საბჭომ წლიურ ანგარიშში უნდა აღწეროს ფინანსური წლის განმავლობაში მისი საქმიანობა, რომელიც, მათ შორის, მოიცავს ამ კოდექსის შესრულებასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას, ასევე, მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობის საკითხებს;	კი		წლიური ანგარიში	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა კომპეტენცია და უნარი ერთობლივად უნდა უზრუნველყოფდეს საწარმოს საქმიანობის სათანადოდ წარმართვას და რისკების მართვის ეფექტური ექსპერტის შესაძლებლობას. სამეთვალყურეო საბჭოს ერთ მესამედს, მაგრამ არანაკლებ ორი წევრისა უნდა ჰქონდეს ფინანსური ანგარიშების ანალიზის უნარი და შესაბამისი გამოცდილება ფინანსურ, ეკონომიკურ, აუდიტორულ ან/და სხვა დაკავშირებულ სფეროებში. ამასთან, თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ვერ ასრულებს დაკისრებულ ფუნქციებს ან აღარ შეესაბამება კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, სამეთვალყურეო საბჭომ უნდა მიიღოს შესაბამისი ზომები, მათ შორის, მოითხოვოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის შეცვლა, მაგრამ, ერთდროულად, არაუმეტეს საბჭოს წევრთა ერთი მესამედისა და საქართველოს ყოფილი მაქსიმალური შესაბამისი ინფორმაცია;	კი		საწარმოს წესდება	ასევე მომზადებულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულების პროექტიც, რომელიც დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის და დეტალურად დარეგულირებს აღნიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 2)	საქმიანობის მასშტაბისა და კომპლექსურობის მიუხედავად, საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭო უნდა შედგებოდეს არანაკლებ 5 წევრისგან;	არა		საწარმოს წესდება	საშუალოდ მომდინარე ეტაპზე კომპანიის აკლია და დასაბამი საბჭოს მტკითე წევრი, ხარვეზი გაიხიროდეს უახლოეს აქტივობათა კრებაზე
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 3)	საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს თავდომარე იმდენიოლად არ შეიძლება იყოს ამ საზოგადოების დირექტორი;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 4)	სამეთვალყურეო საბჭოს ერთი მესამედი, მაგრამ არანაკლებ ორი წევრისა უნდა წარმოადგენდეს კორპორაციული მართვის კოდექსის მე-16 მუხლით განსაზღვრულ დამოკიდებულ წევრს;	არა		საწარმოს წესდება	საკითხი დარეგულირდება სამეთვალყურეო საბჭოს წარმოდგენილი დებულების პროექტით, ხარვეზის მიხედვით იცევა, რაც ზემოთ აღნიშნა - კომპანია უახლოეს აქტივობათა კრებაზე დანიშნავს საბჭოს მტკითე (დამოკიდებულ) წევრს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 5)	საწარმოს საერთო კრებამ უნდა უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს იმედად დაკომპლექტება, რომ დაეცემა იყოს მოსაზრებათა მრავალფეროვნების ხალხში. აღნიშნული გულისხმობს საბჭოს განმხილველ სქესის, უნარ-ჩვევების, კვალიფიკაციის და გამოცდილების მქონე პირებით დაკომპლექტებას, რომელსაც განაითა თვითნებური ფუნქციების შესრულებისთვის აუცილებელი დრო, რესურსი, სათანადო კვალიფიკაცია, პროფესიული გამოცდილება, შესაბამისი კომპეტენცია და საქმესადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 6)	საწარმომ უნდა არსებობდეს სამეთვალყურეო საბჭოს შერჩევის კრიტერიუმებთან შესაბამისობის შესაბამისი პოლიტიკა და პროცედურები;	ალტერნატივა		სხვა (გაიხიოე მოუთხოთი შენიშვნის სახით)	მომზადებულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულების პროექტი, რომელიც დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის და დარეგულირებს აღნიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო საბჭო საკუთარი შეზღუდვებიდან ირჩევს თავდომარეს, რომელიც პასუხისმგებელი საბჭოს ეფექტიან ფუნქციონირებაზე, მათ შორის, საბჭოს წევრებს შორის ნდობისა და კოლეგალური ურთიერთობის კეთილდინამიასა და ფიქტივან თანამშრომლობაზე;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო საბჭოს თავდომარე უნდა იყოს საბჭოს კორპორაციული მართვის კოდექსის კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული დამოკიდებულ წევრი;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 3)	თუ სამეთვალყურეო საბჭოს თავდომარე გადაწყვეტილების მიღების პროცესში აღმოაჩენს, რომ აქვს ან/და შესაძლოა, ჰქონდეს კანონმდებლობით დადგენილი ინტერესთა კონფლიქტი, მისი მოადგილე პასუხისმგებელი არსებულ და პოტენციურ ინტერესთა კონფლიქტის არიდებასა და გამოიხილავს;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო საბჭოს კომპიტეტები თავისი ფუნქციების შესრულებისას ხელმძღვანელობენ სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული კომპიტეტების დოზოლოზის შესაბამისად;	ალტერნატივა		საწარმოს წესდება	მომზადებულია პროექტი და დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დოზოლოზი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 2); "უხსიანი ქაღალდის ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონი (მუხლი 9(1))	ველი საწარმო, მიუხედავად მისი ზომითი კატეგორიის კომპლექსურობისა და საქმიანობის მასშტაბისა, ვალდებულია, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისგან შექმნას აუდიტის კომიტეტი;	კი		საწარმოს წესდება	მომზადებულია პროექტი და დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 3 და პუნქტი 4)	ევქეტაინობის გაზრდისათვის სასურველია სამეთვალყურეო სამუშაოთან სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტების შექმნა, მათ შორის რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტები და სხვა. ამასთან, გარკვეულ ინდუსტრიაში მოდერულ საწარმოებისთვის, შესაძლოა მომწოდებელი იყოს საინჟინერო მონიტორინგის მქონე ცალკე კომიტეტების შექმნა, როგორცაა ინფორმაციული ტექნოლოგიების, უსაფრთხოებისა და მდგრადი განვითარების კომიტეტები.	ალტერნატივა		საწარმოს წესდება	კომიტეტების სიმრავლე არ არის გათვალისწინებული, თუმცა მოქმედებს აუდიტის კომიტეტი. საბჭო მთლიანად და აუდიტის კომიტეტი უზრუნველყოფენ სხვა კომიტეტებისთვის დამახასიათებელი ფუნქციების ეფექტურად შესრულებას
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 5)	სამეთვალყურეო საბჭო ვინაირობა პერიოდულად უნდა ცვლიდეს კომიტეტის თავმჯდომარესა და წევრთა შემადგენლობას, რათა უზრუნველყოფილ იქნას კომიტეტის საქმიანობაში ახალი ხედვებისა და მიმართულებების წახალისება.	ალტერნატივა		სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	მიზნადგებულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულების პროექტი, რომელიც დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის და დარღვევებებს აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 6)	კომიტეტების მიერ მიღებულ რეკომენდაციებსა და გამოხილვის შედეგებზე უნდა ინფორმირდეს შესაბამისი ჩანაწერები, შესაძლებლობის შემთხვევაში კორპორაციული მფლობელის მიერ. კომიტეტები გადამდებელუბებისა და რეკომენდაციების თაობაზე ანგარიშს რეგულარულად უნდა წარადგენდნენ სამეთვალყურეო საბჭოსთან.	კი		საწარმოს წესდება	აღნიშნულ საკითხს უფრო დეტალურად მოაწესრიგებს სამეთვალყურეო საბჭოს დებულება და აუდიტის კომიტეტის დებულება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 7)	კომიტეტი მინიმუმ 3 წევრისგან უნდა იყოს დაკომპლექტებული, გარდა მცირე ზომის საწარმოში, რომლის კომიტეტები შეიძლება შედგებოდეს 2 წევრისგან. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ერთდროულად არ უნდა იყოს ორზე მეტი კომიტეტის წევრი.	კი		საწარმოს წესდება	დარღვევლიდან აუდიტის კომიტეტის დებულებითაც
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 8)	კომიტეტების შეხვედრები წინ უნდა უბოძდეს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებს. სხვა შემთხვევაში ისინი უნდა იკრიბებოდნენ წესდამდგომი მინიმუმ ორჯერ, ასევე, წესების დროს აუდიტისთვის შემთხვევით.	კი		საწარმოს წესდება	დარღვევლიდან აუდიტის კომიტეტის დებულებითაც
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 9)	სამეთვალყურეო საბჭო კომიტეტებში წევრებს საჭირო სპეციალიზებული უნარებისა და გამოცდილების გათვალისწინებით უნდა წარმოადგენს, კომიტეტებში წახალისებული უნდა იყოს ინიციატივები და არსებობდეს გუნდული დისკუსიისთვის საჭირო გარემო.	კი		საწარმოს წესდება	გათვალისწინებულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულების პროექტითაც, რომელიც დამტკიცების პროცესს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 1)	აუდიტის კომიტეტი იკრიბება წესდამდგომი ოთხჯერ და წარუდგენს სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშგების წესდები და საინჟინერო მონიტორინგის მქონე ცალკე კომიტეტების შექმნის შესახებ, საჭიროების შემთხვევაში მას შეუძლია მოითხოვოს დირექტორთა, შიდა და გარე აუდიტორების და სხვა დაჭირებული პირების შეხვედრაზე დასწრება.	კი		საწარმოს წესდება	დეტალურად დარღვევლიდან ახვედ აუდიტის კომიტეტის დებულებით
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილი აუდიტის კომიტეტი სხვა ფუნქციებთან ერთად პასუხისმგებელია:	კი		საწარმოს წესდება	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) განსაზღვრის შიდა აუდიტისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკა;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) მონიტორინგი გაუწიოს ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების შედეგების პროცესებს;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) მონიტორინგი გაუწიოს და აქტიურად ითანამშრომლოს საწარმოს შიდა და გარე აუდიტორებთან;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) შეაფასოს გარე აუდიტორის ეფექტურობა, გამოიყვას მოსაზრება გარე აუდიტორთა კანდიდატურებთან დაკავშირებით, წარუდგინოს შესაბამისი რეკომენდაციები	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) შეაფასოს შიდა აუდიტის სამსახურის საქმიანობის ეფექტურობა და დამოუკიდებლობა;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) უზრუნველყოს შიდა და გარე აუდიტორების ფუნქციების ადეკვატურობა, დამოუკიდებლობა და ეფექტური ურთიერთთანამშრომლობა;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) განიხილოს გარე აუდიტორის მიერ მომზადებული სარეკომენდაციო წერილი და მონიტორინგი გაუწიოს დირექტორთა საბჭოს მიერ არსებული ნაკლებანგების	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ი" ქვეპუნქტი)	თ) განიხილოს და სამეთვალყურეო საბჭოს დასამტკიცებლად წარუდგინოს ჩასატარებელი შიდა აუდიტის ფარგლები და ჩატარების სიხშირე;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ი" ქვეპუნქტი)	ი) მიიღოს შიდა აუდიტის ანგარიშგების და უზრუნველყოს საწარმოს დირექტორების	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "კ" ქვეპუნქტი)	კ) მონიტორინგი გაუწიოს საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკისა და პრაქტიკის ჩამოყალიბებას;	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ლ" ქვეპუნქტი)	ლ) განიხილოს საწარმოს რისკების მართვის მთლიანი ჩარჩო და შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტურობა და სტრუქტურა, მათ შორის, განიხილოს შესაძლო პირობა	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 3); "ესაინი ქვეპუნქტის ჩარჩოს შესახებ" საქართველოს კანონი (მუხლი 9(1), პუნქტი 1)	კომიტეტის თავმჯდომარე უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი, მაგრამ, იმედგეროდ, არ უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ან და სხვა კომიტეტის თავმჯდომარე.	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 4);	აუდიტის კომიტეტის წევრებს, მათ შორის კომიტეტის თავმჯდომარეს უნდა ჰქონდეთ ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის უნარი და ჰქონდეთ ფინანსური განათლება ან შესაბამისი ფინანსური გამოცდილება.	კი		საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5);	აუდიტის კომიტეტის წევრებს მუდმივად უნდა ჰქონდეთ სრული წვდომა დირექტორთა საბჭოს, შიდა აუდიტისა და რისკების მართვის ფუნქციებთან. აუდიტის კომიტეტი კოვალსკოვრად უნდა განიხილავდეს გარე აუდიტორთა დამოუკიდებლობისა და კორპორაციული მართვის ანგარიშგ ანგარიშგების შემდგომი სახის ინფორმაციის.	ალტერნატივა		კომიტეტის დებულებები	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5, "ა" ქვეპუნქტი);	ა) გარე აუდიტორებზე მთლიანი საანგარიშგების პერიოდის განმავლობაში გატეხული ანაზღაურების შესახებ;	ალტერნატივა		კომიტეტის დებულებები	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5, "ბ" ქვეპუნქტი);	ბ) საანგარიშგების პერიოდის განმავლობაში აუდიტორული და სხვა სახის მომსახურებებზე გატეხული ანაზღაურების კონტრაქტების ან შესაბამისი უაზრობითი მოსაზრებას საწარმოს წესდები ანგარიშგ. თუ გარე აუდიტორები, გარდა აუდიტორული მომსახურებისა, იმედგეროდ უზრუნველყოფენ საწარმოების სხვა სახის მომსახურების გაწევას, აუდიტის კომიტეტი უნდა განიხილავდეს ამ მომსახურებათა მინარსსა და ფარგლებს და უზრუნველყოფდეს ინიციატივების შენარჩუნებას და ინტერესთა კონფლიქტის გამოირიცხება.	ალტერნატივა		კომიტეტის დებულებები	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6);	საწარმოს მიმდინარე აუდიტის განმხორციელებელი ფორმის/აუდიტორის ყოფილი პარტნიორი ან დირექტორი არ შეიძლება იმედგეროდ იყოს საწარმოს აუდიტის კომიტეტის წევრი.	ალტერნატივა		სტრატეგიის დოკუმენტი	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6, "ა" ქვეპუნქტი);	ა) აუდიტორული ფორმის პარტნიორის ან დირექტორის პოზიციის დატოვებიდან 12 თვის განმავლობაში;	ალტერნატივა		კომიტეტის დებულებები	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6, "ბ" ქვეპუნქტი);	ბ) თუ მას აქვს გარკვეული სახის ფინანსური ინტერესი აუდიტორულ ფორმში მოუხდევად პოზიციის დატოვებისა.	ალტერნატივა		კომიტეტის დებულებები	შეზღუდვებილია და მალე დამტკიცდება აუდიტის კომიტეტის დებულება, რომელიც დეტალურად დარღვევლიდან აღინიშნულ საკითხებს

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, 'ე' ქვეპუნქტი)	ე) წარუდგენს რეკომენდაციებს სამეთვალყურეო საბჭოს ახალ კანდიდატურაზე და დირექტორთა საბჭოს კანდიდატურებთან დაკავშირებით. ამასთან, კორპორაციული მართვისა და ნომინაციის კომიტეტი აქტიურად უნდა იყოს ჩართული სამეთვალყურეო საბჭოს სტრუქტურული დეველპმენტის პროცესში, მათ შორის, საბჭოს წევრთა გადარჩევის საკითხების მიმართულებით, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იყოს საწარმოსა და მისი ბიზნეს სტრატეგიის მოთხოვნები, საჭიროებები და საბჭოში არსებული უნარები და ტექნიკური ცოდნა;	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	ანაზღაურების კომიტეტის შექმნა არ არის გათვალისწინებული, თუმცა, მის ფუნქციებს შესარულვებს მილიანად სამეთვალყურეო საბჭო და ეს ასახულია მის დებულებამი, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, 'დ' ქვეპუნქტი)	დ) რეგულარულად განიხილავს სამეთვალყურეო საბჭოს ფუნქციონირების ეფექტურობასა და ეფექტიანობას. კორპორაციული მართვისა და ნომინაციის კომიტეტი რეგულარულად გადახედვის როგორც პოლიტიკა დანიშნულ პირთა კანდიდატურებს, როგორცაა ადმინისტრაციული დირექტორი და ფინანსური დირექტორი და სხვა პირთა დანიშვნის საფუძვლებს;	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	ანაზღაურების კომიტეტის შექმნა არ არის გათვალისწინებული, თუმცა, მის ფუნქციებს შესარულვებს მილიანად სამეთვალყურეო საბჭო და ეს ასახულია მის დებულებამი, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, 'ე' ქვეპუნქტი)	ე) უზრუნველყოფს, რომ საწარმოში არსებობდეს ადეკვატური პოლიტიკები და პროცედურები დირექტორთა საბჭოს წევრების დანიშვნის, გათვალისწინებისა და გადარჩევის კუთხით. კომიტეტი აქტიურად უნდა იყოს ჩართული ამ მიმართულებებით საწარმოში მამდინარე პროცესებში;	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	ანაზღაურების კომიტეტის შექმნა არ არის გათვალისწინებული, თუმცა, მის ფუნქციებს შესარულვებს მილიანად სამეთვალყურეო საბჭო და ეს ასახულია მის დებულებამი, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, 'ე' ქვეპუნქტი)	ე) ჩართული უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოსთანდაცვლებისა და ეფექტურობის შეფასების პროცესში ისევე, როგორც საწარმოს ადმინისტრაციული რესურსების პოლიტიკის მიმართობის პროცესებში.	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	ანაზღაურების კომიტეტის შექმნა არ არის გათვალისწინებული, თუმცა, მის ფუნქციებს შესარულვებს მილიანად სამეთვალყურეო საბჭო და ეს ასახულია მის დებულებამი, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო საბჭოში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს წევრთა უნარებისა და გამოცდილების ფართო სპექტრი და აღნიშნული გათვალისწინებული უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ახალი წევრის შერჩევის თითოეულ შემთხვევაში.	კი	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო საბჭოს შიგნით ყველაზე უფრო შეფასებას უნდა ექვემდებარებოდეს საბჭოს სტრუქტურა, ზოის და შემადგენლობის, ასევე სამეთვალყურეო საბჭოშიან შექმნილი კომიტეტების სტრუქტურა და კოორდინაცია, საბჭოს თითოეული წევრის შესაბამისობა კანონმდებლობისა და საწარმოს შიდა წესების მოთხოვნებთან, ასევე, შეფასებული უნდა იქნეს საბჭოს შიდა მმართველობითი პრაქტიკებისა და პროცედურების ეფექტურობა.	კი	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო საბჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შემუშავებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 3)	სამეთვალყურეო საბჭოს უნდა გააჩნდეს თვითშეფასებისა და შეფასების შესაბამისი პროცედურები.	კი	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო საბჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შემუშავებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 1)	საწარმოს დირექტორთა საბჭო სხვა ფუნქციებთან ერთად, აღასრულებს საწარმოს ბიზნეს სტრატეგიებს, სამეთვალყურეო საბჭოსთან ერთად ქმნის ფინანსური და არაფინანსური რისკების, მათ შორის მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მართვის ეფექტურ სისტემებს, რისკის კულტურას, პროცესებსა და კორპორაციულ, აქედის სამეთვალყურეო საბჭოს ფუნქციების შესრულებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, აღნიშნული, მათ შორის, მოიცავს იმ ინფრასტრუქტურა, რაც საჭირო სამეთვალყურეო საბჭოს შიგნით დირექტორთა საბჭოს საქმიანობის შესავსებისა და ზედამხედველობის ფუნქციის ეფექტურად შესრულებისთვის. სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულარულად უნდა მიწოდებოდეს ინფორმაცია საწარმოს მიმდინარეობს საკითხებსა და პრობლემებზე საწარმოს დირექტორთა საბჭო ასევე პასუხისმგებელია საწარმოს თანამშრომელთა ფუნქციის მოვლენების სწორად გადამართვასა და ეფექტური მმართველობის სტრატეგიის შექმნაზე, რომელიც საწარმოს მიერით ანგარიშვალდებულებასა და გამტკიცების უნდა უზრუნველყოფდეს.	კი	საწარმოს წესდება	საკითხი დამატებით დეტალურად რეგულირდება დირექტორატის დებულებით, რომლის პროექტიც შემუშავებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 2)	საწარმოს დირექტორთა საბჭოს ფუნქციები და პასუხისმგებლობები განსაზღვრული უნდა იყოს საწარმოს წესდებით, რათა არ მოხდეს რომელიმე პირის/პირთა აკუვეის მიერ გაწესებული კორტროლის მოპოვება საწარმოს ბიზნეს საქმიანობაზე.	კი	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 3)	დირექტორთა საბჭოს წევრებს უნდა გააჩნდეთ თავიანთი ფუნქციების ეფექტურად განხორციელებისთვის საჭირო გამოცდილება, კომპეტენცია და რესურსები. კომპეტენციებისა და საჭირო მიმართულებებით ცოდნის გაღრმავების მიზნით, მათ შესაბამის სწავლებებსა და გადამზადების პროგრამებში მონაწილეობის შესაძლებლობა უნდა ეძლეოდეთ. დირექტორთა საბჭოს წევრების შერჩევა სასურველია, წინა საქმიანობისთან დაკავშირებით მიღებული რეკომენდაციების, საწარმოს სტრატეგიისა და სტრუქტურის შესაბამისად ხდებოდეს, ამ პროცესშიც ყოველ ეტაპზე შეფასებული უნდა იქნას კანდიდატების კვალიფიკაცია და უნარები.	კი	საწარმოს წესდება	საკითხი დამატებით დეტალურად რეგულირდება დირექტორატის დებულებით, რომლის პროექტიც შემუშავებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 15, პუნქტი 1)	ყველა საწარმოს დირექტორთა საბჭოს სტრუქტურულ წყობაში წარმოდგენილი უნდა იყოს ადმინისტრაციული დირექტორი, რომელიც პასუხისმგებელია საწარმოს შიდა ორგანიზაცია, შესაბამისობისა და საქმიანობაზე და ინფორმაციის მიწოდება მათი დასაცემისთვის როგორც ფუნქციის ასრულებს საწარმოს დირექტორთა საბჭოსა და სამეთვალყურეო საბჭოს შორის. მის დანიშნულება გადამწყვეტილობა სამეთვალყურეო საბჭო იღებს.	კი	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 15, პუნქტი 2)	საწარმოს ადმინისტრაციული დირექტორის უნდა გააჩნდეს თავიანთი ფუნქციების შესრულებისთვის აუცილებელი დრო, რესურსი, სათანადო კვალიფიკაცია, პროფესიული გამოცდილება, შესაბამისი კომპეტენცია, საქმის და საწარმოს მდგრადი განვითარებისადმი კეთილშინდისიერი დამოკიდებულება.	კი	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 16, პუნქტი 1)	საწარმოში სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელ წევრებს საქმიანობის განხორციელებისას უნდა ჰქონდეთ იზიექტური და დამოუკიდებელი ან სხვა გარე მხარის გავლენის/პოტენციური გავლენის გარეშე გადამწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა და მათი რაოდენობა უნდა უზრუნველყოფდეს სხვისმიერი არსებითი ინტერესთა კონფლიქტის სათანადოდ განხილვის/აღმოფხვრის შესაძლებლობას.	კი	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1)	საწარმოში კორპორაციული მდგომარეობის ინსტიტუტის არსებობა ხელს უწყობს, როგორც საწარმოს მმართველ ორგანოს, ასევე უზრუნველყოფს საწარმოს მართვულ და ეფექტურ საქმიანობას. კორპორაციული მდგომარეობის მართვად ფუნქციებს წარმოადგენს.	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მდგომარეობის ფუნქციებს ითავებს ორგანიზაციული სამსახურის ხელმძღვანელი, როლის შესახებ ჩანაწერები მოცემულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულებამი, რომლის პროექტიც მომზადებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, 'ა' ქვეპუნქტი)	ა) ორგანიზაციული და ინფორმაციული მმართველობის გზით, დაეხმაროს საერთო კრებას, სამეთვალყურეო საბჭოს (კომიტეტების ჩათვლით) და დირექტორთა საბჭოს თავიანთი საქმიანობის განხორციელებამი;	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მდგომარეობის ფუნქციებს ითავებს ორგანიზაციული სამსახურის ხელმძღვანელი, როლის შესახებ ჩანაწერები მოცემულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულებამი, რომლის პროექტიც მომზადებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, 'ბ' ქვეპუნქტი)	ბ) სამეთვალყურეო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოს მსგავს კორპორაციულ დეკლარაციასთან და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებული რჩევები;	ალტერნატივა	სხვა (გამოხეი მრუთითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მდგომარეობის ფუნქციებს ითავებს ორგანიზაციული სამსახურის ხელმძღვანელი, როლის შესახებ ჩანაწერები მოცემულია სამეთვალყურეო საბჭოს დებულებამი, რომლის პროექტიც მომზადებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 18, პუნქტი 3)	თითოეული შეიღობილი საწარმოს სამეთვალყურეო სამჭო და დირექტორია სამჭო პასუხისმგებელი საწარმოს შიგნით რისკების მართვის ეფექტური პროცესების მართვარუნებაზე. საწარმოებმა ხელი უნდა შეუწყონ გველვის დონეზე რისკების მართვის ეფექტურობას.	კი		სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შერჩევის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 18, პუნქტი 4)	მშობელი საწარმოს მმართველი ორგანო უნდა აფასებდეს გველვის ცალკეული პოლიტიკის შესაბამისობას ადგილობრივ კანონმდებლობასა და საზედამთვეველი მოთხოვნებთან და საკიოების შემთხვევაში, შეცვლის ადინშული პოლიტიკები და შეთანის მასში გარკვეული შესწორებები, როდესაც გველვის პოლიტიკები ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას/საზედამთვეველი მოთხოვნებს ან/და ადინშული ზაანის მომტკანი იუნება შეიღობილი საწარმოს ჯანსაღი და პრედენციული მართვის მარნებისათვის.	კი		სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შერჩევის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 18, პუნქტი 5)	მშობელი საწარმოს სამეთვალყურეო სამჭო ეფექტურობის გაზრდის მონით უნდა ითხოვდეს პეროიდულ დამოუკიდებელ მშობილეს შეიღობილი საწარმოების სტრუქტურის, მათი კონტროლებისა და საქმიანობის შესახებ ისევე, როგორც ინფორმაციის მათ მოვრ დამტკიცებულ სტრატეგიასთან შესაფერისობის თაობაზე.	კი		სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შერჩევის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 18, პუნქტი 6)	სამეთვალყურეო სამჭო მუდმივად უნდა ინარჩუნებდეს მზადყოფნას, განამტკიცდეს შესაბამისი ანგარიშებსა ზედამხედველი ორგანოსთან საწარმოში არსებული პოლიტიკისა და სტრატეგიების თაობაზე.	კი		სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შერჩევის სახით)	საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი, თავი III - რისკების მართვა და შიდა კონტროლი					
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 1)	რისკების მართვის სისტემის შექმნასა და მონიტორინგზე საბოლოო პასუხისმგებლობა სამეთვალყურეო სამჭოს კუთრია, საწარმოს რისკის იდენტიფიკირების, შესკირებისა და მონიტორინგის სისტემები უნდა შეესაბამებოდეს საწარმოს ზომით კატეგორიის კომპლექსურობასა და რისკის პროფილს.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო სამჭო სრულყოფილად უნდა იცნობდეს საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებს, საწარმოს რისკებს, მათ შორის გარეშისდაცვით და სოციალურ რისკებს, ასევე, რისკებს გველვისა და ბიზნესსაქმიანობის დონეზე, რაც უნდა მოიცავდეს როგორც მშობინარე რისკების შესახებ ანალიზს, ასევე ახალი და მომავალი რისკების იდენტიფიკირების საკითხებს. აღნიშნულზე დაფრდნებით დოკუმენტურად უნდა იყოს განაზზვრული საწარმოს რისკის მართვის ჩარჩო, რომელიც მჭიროდ უნდა ემბოდეს საწარმოს სტრატეგიას, კაპიტალს, ფინანსურ გვეტებსა და ანაზღაურების პრაქტიკებს.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 3)	რისკის მართვის ჩარჩო უნდა იყოს თანმიმდევრული და გასაგები, გათვლილი საწარმოს მოცუდადთან, საშუალოდთან და გრძელვადიან პერსპექტივებზე სამეთვალყურეო სამჭომ მშობილეს ყველწლოურად უნდა გადახედოს რისკის მართვის ჩარჩოს.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 4)	საწარმოს უნდა გააჩნდეს რისკების მართვის სისტემა და დამტკიცებული პროცესები/პროცედურები ახალ პროცედურებთან თუ მომსახურებისთან, გარეშისდაცვით და სოციალურ საკითხებთან, ბიზნეს ხაზთან და მსხიოლ და კომპლექსურ ტრანსაქციებთან, გამოყენებულ ტექნოლოგიასა და მათ უსაფრთხოებისთან მონარებით, რაც მნიშვნელოვან რესურსებს მოითხოვს ან/და რთოლად განსაზვრავთ რისკები პას.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 5)	პოლიტიკური კომპანების შემთხვევაში, რისკების იდენტიფიკირება და შესაგების მდგომარეობა უნდა არსებობდეს შეიღობილ საწარმოებშიც. საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო უნდა მოიცავდეს არსებითი რისკის მატარებელი შეიღობილი საწარმოებისაგან მომავალი რისკების შეფასებას და უნდა ითვალისწინებდეს მათი რისკების მართვის პროცესებში, შესწმისა და მნიშვნელოვანი წილის შესქნის ტრანსაქციებს და სხვა მსგავს მნიშვნელოვან ცვლილებებს, რაც ასოცირდება მნიშვნელოვან გამოწვევებთან.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 6)	სამეთვალყურეო სამჭო რეგულარულად უნდა განიხილავდეს საწარმოს ძირითად პოლიტიკებსა და კონტროლის მექანიზმებს დირექტორია სამჭოსთან და რისკების კომპლექტთან, შესაბამისობის და შიდა აუდიტის სამსახურის ფერისებრთან ერთად იმ მონით, რომ გამოვიდნის და მათთან ერთად განიხილოს მნიშვნელოვანი რისკები, საკითხები და საკიოებები.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 1)	რისკების ეფექტური მართვის ფუნქციის მონებისთვის, მნიშვნელოვანია საწარმოს გააჩნდეს ჯანსაღი შიდა კონტროლის სისტემები, რაც, მათ შორის, მოიცავს ეფექტურ შიდა აუდიტის სტრუქტურულ ერთეულს, რომელიც უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო და დირექტორია სამჭოსთვის დამოუკიდებელი რწმუნების წარდგას საწარმოს შიდა კონტროლის, რისკის მართვის, მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობის თაობაზე.	კი			საკითხი რეგულირდება სამეთვალყურეო სამჭოს დებულებით, რომლის პროექტიც შეზუმზებულია და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო სამჭომ და დირექტორია სამჭომ უნდა უზრუნველყონ შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობა და ეფექტურობა, რაც გულისხმობს:	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) შიდა აუდიტის სრულ წვედობს საწარმოში არსებულ ინფორმაციასთან, ჩანაწერებთან, ოქმებთან და სხვა მონაცემებთან;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობის შენარჩუნებას, შიდა კონტროლის, რისკების მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობისა და ეფექტიანობის შეფასებისას;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) შიდა აუდიტორებისგან მათი საქმიანობისას სრული შესაბამისობის მოთხოვნა შიდა და სერვისოშორის პროცესიულ სტანდარტებთან;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) შიდა აუდიტის თანამშრომლების საკმარის ცოდნას, უნარებსა და რესურსებს საქმიანობის ეფექტურად წარმართვის მონით, რაც უნდა შეესაბამებოდეს საწარმოს საქმიანობასა და რისკებს;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) დირექტორია სამჭოს ს მრდიდან აუდიტთან დაკავშირებული რეკომენდაციების გათვალისწინებასა და არსებულ ნალოვანებების დროულ და ეფექტურ ადმოზერას;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) შიდა აუდიტის სამსახურის მოვრ საწარმოს მშობლიანი რისკების მართვის ჩარჩოს შეფასებას, რომელიც ხელ მჭიერ მოიცავს;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "გა" ქვეპუნქტი)	გა) რისკების მართვისა და შესაბამისობის ფუნქციების ეფექტურობის შეფასებას;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "გბ" ქვეპუნქტი)	გბ) სამეთვალყურეო სამჭოსთან და დირექტორია სამჭოსთან რისკების შესახებ ანგარიშების პროცესების ხარისხის შეფასებას;	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "გგ" ქვეპუნქტი)	გგ) საწარმოს შიდა კონტროლების სისტემის ეფექტურობის შეფასებას.	ალტერნატივა			შიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შესრულებს შიდა კონტროლის მექანიზმების დანერგვით, რაც მომზადების პროცესშია

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 3)	მიდა აუდიტის სამსახური ანგარიშვალდებულება სამეთვალყურეო სამსახურს და მისთან არსებულ აუდიტის კომიტეტთან. სამეთვალყურეო სამკო იღებს გადაწყვეტილებებს მიდა აუდიტის სამსახურის უფროსის დანიშვნისა და გათიფიფლების, შეფასებისა და ანაზღაურების თაზაზე. დაუშვებელია მიდა აუდიტის თანამშრომლების ანაზღაურების დამტკიცებში სანარბოს დირექტორისა სამკოს მონაწილეობა.	ალტერნატივა			მიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შეარქვლება მიდა კორპორაციის მტყარბების დანარქვით, რაც მომზადების პროცესში
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 4)	სამეთვალყურეო სამკოს წინამუ ანგარიშვალდებულების გარდა, მიდა აუდიტის სამსახურის მიერ დაუთვინებელი ანგარიშება უნდა ხდებოდეს დირექტორთან სამკოსთან იფექტუფიკირებული პირობებურ საკითხებსა და შეფასების შედეგებზე.	ალტერნატივა			მიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შეარქვლება მიდა კორპორაციის მტყარბების დანარქვით, რაც მომზადების პროცესში
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 5)	მიდა აუდიტის სამსახურის ზომა და სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს მიდა აუდიტისთვის განსაზღვრული მიზნების სიროფებს და სანარბოს წინამუ არსებულ რისკებს. სანარბოს აუდიტის კომიტეტმა შესაძლებლობა უნდა მისდეს მიდა აუდიტის სამსახურს, გარე სპეციალისტებისგან მიიღოს სამართლებრივი, ტექნიკური და სხვა სახის კონსულტაციები და მომსახურება.	ალტერნატივა			მიდა აუდიტის სამსახურის ფუნქცია შეარქვლება მიდა კორპორაციის მტყარბების დანარქვით, რაც მომზადების პროცესში
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 6)	აუდიტის კომიტეტმა სულ მცირე წელიწადში ერთიხელ მაინც, უნდა შეაფასოს სანარბოს მიდა კორპორაციის და რისკების მართვის სისტემების ეფექტურობა და ამის თაზაზე მისხსენის აქტიუონრთან/მარტინოთან საერთო კრება.	კი			საკითხს არეფიკორებს აუდიტის კომიტეტის ფუნქცია, რომელიც შეესაბამება და დამტკიცებისთვის საჭირო პროცედურებს გადის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 1 და პუნქტი 2)	მმართველი ორგანოს ანაზღაურების იფინებისა და სტრუქტურის დამტკიცებაზე პასუხისმტებელია საერთო კრება. სანარბოს დილაქტანტრად უნდა ჰქონდეს განსაზღვრული ანაზღაურების პოლიტიკა, რაც სხვა საკითხებთან ერთად უნდა მოიცავდეს საქმანბოს შესაძბის ზომებს, ანაზღაურების ფორმებსა და მათ კომბინაციებს, მათ შორის, ფიქსირებული და ცვალებადი ანაზღაურების ფორმებს, ბონუსური სისტემის ელემენტებს და აქვეყ გადახდების გრაფიკებისა და პერიოდულობის საკითხებს.	კი			წესდების თაზაზე, სამეთვალყურეო სამკოს ანაზღაურების საკითხი აქტიუონრთან საერთო კრების კომპეტენციაა. დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 3)	ანაზღაურების თაზაზე კორპორაციული მართვის ანგარიშში გამტყინების მიზნით უნდა მოხადდეს ანგარიში, სადაც გათვალწებულია უნდა იყოს მმართველი ორგანოს ანაზღაურების პოლიტიკა, ანაზღაურების იფინებისა და წესისმართი სარტებული. აქვეყ წესისმართი ცვლილება, რაც გამწორებულია ანაზღაურების პოლიტიკაში საანგარიშებში პირობების დასრულების შემდეგ ნაილად უნდა იყოს ასახული ანაზღაურების ანგარიში.	ალტერნატივა			მმართველი ორგანოს ანაზღაურების შესახებ ინფორმაცია მოცეულია ფინანსურ ანგარიშებაში. დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხის
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 4)	დირექტორთან სამკოს მიერ ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ფუნქციონირების მონიტორინგზე პასუხისმტებელია სამეთვალყურეო სამკო, რომელიც თაყად ან ანაზღაურების კომიტეტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მტყინით სულ მცირე, ფოლდორულად გადახდების ანაზღაურების ცვტებს, პროცესებსა და შედეგებს.	კი			ანაზღაურების კომიტეტის შემწა არ არის გათვალწწწებული, თუცა, მის ფუნქციაზე შესარტდება მთლიანად სამეთვალყურეო სამკო და ეს ასახულია მის ფუნქციაში, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 5)	სამეთვალყურეო სამკო, ანაზღაურების კომიტეტთან ერთად ამტკიცებს, მიდა აუდიტის, კორპორაციული მართვისა და, არსებობის შემთხვევაში, სხვა კომიტეტების ანაზღაურების პოლიტიკას, იფინობას და ამასთან, მონიტორინგს უწევს ანაზღაურების პოლიტიკების, სისტემებისა და დამკვირებული კორპორაციის პროცესების ეფექტურ ფუნქციონირებას.	კი			ანაზღაურების კომიტეტის შემწა არ არის გათვალწწწებული, თუცა, მის ფუნქციაზე შესარტდება მთლიანად სამეთვალყურეო სამკო და ეს ასახულია მის ფუნქციაში, რომელიც შემუშავებულია და გადის დამტკიცების პროცედურებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 6)	დირექტორთან სამკოს წყრთან ანაზღაურება უნდა იყოს საკმარისი, მაგრამ არა უტყაროფილად ცდი, იმისათვის რომ მოიზოდეს, შეამარტოს და სათანადო მოტივაცია მისდეს მათ. დირექტორთან სამკოს წყრთან ანაზღაურება უნდა ეფუძნებოდეს, როცავე მთლიანად სანარბოს გრძელვადიან შედეგებს, ისე ცალკეული წყრების საქმანბოს შედეგებსაც. თითოეული წყრის ანაზღაურების განსაზღვრებას გათვალწწწებული უნდა იყოს მათი მოთვალწობები და პასუხისმტებლობა, აგრეთვე სანარბოს ფინანსური, საიბერაციო მარტებლები და კონტურენტების პირობები მასაზე.	კი			საკითხს ფარავს სამეთვალყურეო სამკოს შესაბამისი გადაწყვეტილებები დირექტორთან სამკოს წყრების ანაზღაურების თაზაზე. დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 7)	სამეთვალყურეო სამკოს წყრთან ანაზღაურება უნდა შესაბამებოდეს მათ მართულობას, დაკისრებულ პასუხისმტებლობებს, გარტულ ძალისხევისა და დროის რისკებს. ანაზღაურება რისკის ტყრე არ უნდა აქცინდეს მათ დამოუკიდებლობას. სამეთვალყურეო სამკოს წყრთან ანაზღაურება უნდა მოიცავდეს მთლიან ფიქსირებულ ანაზღაურებას და არ უნდა შეიცავდეს პარბოს ან ცვალებად კომპონენტს, რომელიც სანარბოს მიერ გარტულია ფინანსური თუ საიბერაციო მარტებლების მოტყინათთან არის დამკვირებული.	კი			საკითხს ფარავს აქტიუონრთან საერთო კრების შესაბამისი გადაწყვეტილებები სამეთვალყურეო სამკოს წყრების ანაზღაურების თაზაზე. დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8)	ანაზღაურების პოლიტიკა უნდა იყოს დატყინებული და კონტურენტების პირობები მასაზე.	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) ანაზღაურების ფუნქციონირებული და ცვალებადი კომპონენტების განსაზღვრება;	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) ანაზღაურების თითოეული კომპონენტისთვის დანტებულ მაქსიმალურ ზღვარს;	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) მმართველი ორგანოს წყრების საქმანბოს ეფექტურობის განსაზღვრულ კრიტერიუმებს;	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) კავების ანაზღაურებასა და საქმანბოს ეფექტურობას შორის;	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) პრემიების სტების პირობებს და პარამეტრებს;	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) სხვა არაფელად ანაზღაურების (სანარბოს აქციები, ოფიონრები სანარბოს შემტარზე, დაზღვდა, საუწიო სტებს და ა.შ.).	ალტერნატივა			დავებელია ანაზღაურების პოლიტიკის შემუშავება, რაც დაყარება აღწინაშე საკითხებს
კორპორაციული მართვის კოდექსი, თავი IV - აქტიუონრთან/მარტინოთან და დანტერტებულ მართვა უფლებები					
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1); გამტყინავლობის წესის მე-9 მუხლი.	1. სამეთვალყურეო სამკომ და დირექტორთან სამკომ უნდა უზრუნწელობს სანარბოს გამტყინავლობის წესის მე-9 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრულ მოთიონრებთან შესაბამისობა, მათ შორის:	კი			სანარბოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი); გამტყინავლობის წესის მე-9 მუხლი.	ა) უზრუნწელობის თანამართ მოპერობა ფასითა ქაღალდების ცველა მელთბელის მითართ, რომელიც თანამართ პირობებში ითვლებინა;	კი			სანარბოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, "ბ" ქვეპუნქტი); გამტყინავლობის წესის მე-9 მუხლი.	ბ) გასაყარობის ინფორმაცია ფასითა ქაღალდის მელთბელთა უფლებებისა და ფასითა ქაღალდების პირობების ცველალებების შესახებ (მე-9 მუხლი, პუნქტები 2-3);	კი			სანარბოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, "გ" ქვეპუნქტი); გამტყინავლობის წესის მე-9 მუხლი.	გ) ფასითა ქაღალდების მელთბელთა უფლებების სათანადოდ გამსაბორიფილებლად საჭირო ინფორმაციისა და საშუალებების ხელმისაწვდომობა;	კი			სანარბოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 2);	სანარბომ უნდა უზრუნწელობს, რომ აქტიუონრების/მარტინოების კარგად აწმობირებისგან კორპორაციული მართვის პირობებს და უნდა მისდეს მათ შესაბამისი განმარტებები კოდექსიდან გადახდების შემთხვევაში, აქვეყ, მისდეს მათ საშუალება გამოიყენს თვითნათი დასაბუთებული მომსარტებები აღწინაშელობთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო სამკომ უნდა გამართოს დილაოვი აქტიუონრების/მარტინოებისთან, თუ ისინი არ თანამებთან სანარბოს პირობის სანარბოს ზომითი კატეგორიის კომპლექტურობის, მის წინამუ არსებული რისკებისა და პაზორიფილების გათვალწწწინებით.	კი			სანარბოს წესდება; შემუშავების პროცესში მყოფი პოლიტიკები
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 3);	ტექნორწესის/მარტინოების უნდა შევლები საკუთართ უფლებების დაცვა და კანონით გათვალწწწებული შემთხვევაში, მათთვის მომწიფებული ზომის ანაზღაურების განმარტება.	კი			სანარბოს წესდება

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 4);	საწარმოში უნდა უზრუნველყოს აქციონერების/მარტნიორების და პოტენციურ აქციონერებთან/მარტნიორებთან კომუნიკაციასა და ინფორმაციის გაზიარების პოლიტიკის დანერგვა. აქციონერებს/მარტნიორებს უნდა შეუძლიათ სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს წევრებისგან მათთვის საჭირო ინფორმაციის მიღება, ასევე როგორც აქციონერთა/მარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 5);	სამეთვალყურეო საბჭომ და დირექტორთა საბჭომ, აქციონერთა/მარტნიორთა საერთო კრების მეშვეობით, უნდა უზრუნველყონ ეფექტური და სამართლიანი ურთიერთობა აქციონერებთან/მარტნიორებთან და ხელი შეუწყონ აქციონერების/მარტნიორების აქტიურ მონაწილეობას საერთო კრების მუშაობაში.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 6)	საერთო კრების მუშაობას ხელშეწყობის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, მისი არყოფნისას - მოადგილე, მოადგილის არყოფნისას კი - ერთ-ერთი დირექტორი, მათი არყოფნისას კრების თავმჯდომარეს ხმათა უმრავლესობით ირჩევს საერთო კრება. მმართველი ორგანოს ყველა წევრი, შიდა აუდიტის და სხვა კომიტეტების თავმჯდომარეები, ასევე გარე აუდიტორები უნდა ესწრებოდნენ საერთო კრებას. საერთო კრების ხელმძღვანელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ აქციონერთა/მარტნიორთა კითხვებს გაეცეს პასუხი. დირექტორებმა უნდა უპასუზონ აქციონერთა/მარტნიორთა კითხვებს, გარდა იმ შემთხვევას, როდესაც პასუხი მატერიალურ ზიანს მოაქვს საწარმოს, მის აქციონერებს/მარტნიორებსა და დასაქმებულებს, ან დაარღვევს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 7);	საწარმოში უნდა გაასაზიაროს კორპორაციული მართვის კოდექსის 22-ე მუხლის მე-6 პუნქტში აღნიშნული ინფორმაცია და საერთო კრების ოქმი.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 1);	საწარმოს უნდა გაჩნდეს შესაბამისი პოლიტიკა, რომელიც ითვალისწინებს დირექტორებზე/მართვის ინტერესებს და უზრუნველყოფს ინფორმაციის გამჭვირვადობის აუდიტორ დონეს.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 2);	საწარმოს ვებ-გვერდი გამართულად უნდა ფუნქციონირებდეს, რათა ინვესტორებსა და დირექტორებზე პირებს პერმანენტულ წვდომა საწარმოს ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციაზე, მათ შორის კორპორაციული მართვისათვის და გარემოსდაცვით, სოციალურ მმართველობისათვის დაკავშირებულ ინფორმაციაზე.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 3);	მმართველმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს, რომ დირექტორებზე პირებს შეეძლიათ თავისუფლად გამოთქვან თავიანთი მოსაზრება საწარმოში არსებულ არაკანონიერ ან არეთიკურ პრაქტიკასთან დაკავშირებით და ეს არ უნდა გახდეს მათი უფლებების შელახვის მიზეზი.	კი			საწარმოს წესდება
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 4);	სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს გააზრებული უნდა პერმანენტული დირექტორებზე/მართვის უფლებები და ინტერესები და უზრუნველყონ მათთან ეფექტური ურთიერთობა.	კი			საწარმოს წესდება

დანართი 3. დამატებით წარმოდგენი დოკუმენტების ჩამონათვალი

დამატებით წარმოდგენი დოკუმენტაცია	საჯაროდ ხელმისაწვდომია კი/არა	შესაბამისი მისამართი/ ჰიპერლინკი	შენიშვნა
1	2	3	4
საწარმოს წესდება	კი	www.napr.gov.ge	დანართის სახით წარმოდგენილია როგორც ძველი მოქმედი, ასევე განახლებული წესდების პროექტი
ეთიკის კოდექსი	ჯერჯერობით არა		დამტკიცების პროცესშია, დანართის სახით წარმოდგენილია დოკუმენტის პროექტი
სტრატეგიის დოკუმენტი	კი	https://lisi.ge/akhali-ambebi/	იხილეთ წლიური ანგარიშგება
კომიტეტის დებულებ(ებ)ი	+		დამტკიცების პროცესშია აუდიტის კომიტეტის დებულება, დანართის სახით წარმოდგენილია დოკუმენტის პროექტი
საწარმოს ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა	კი	https://lisi.ge/akhali-ambebi/	
შესაბამისი გადაწყვეტილებები	N/A		
საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	ჯერჯერობით არა		შეზღუდვის პროცესშია
შეფასების ანგარიშები	ჯერჯერობით არა		შეზღუდვის პროცესშია
პოლიტიკა/პროცედურები	ჯერჯერობით არა		შეზღუდვის პროცესშია. დანართის სახით წარმოდგენილია: დეკლარაციის მხარეებთან გარიგებების შესახებ პოლიტიკის პროექტი; ჩანაცვლების პოლიტიკის პროექტი; სამეთვალყურეო სამუშაოს დებულების პროექტი; დირექტორატის დებულების პროექტი
სხდომების ოქმები	N/A		
წლიური ანგარიში	კი	https://lisi.ge/akhali-ambebi/	
სამეთვალყურეო სამუშაოს წევრების რეზიუმეზიოგრაფიის ამსახველი ინფორმაცია	კი	https://lisi.ge/akhali-ambebi/	
გადაწყვეტილებები	N/A		
სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)			დანართის სახით წარმოდგენილია: შინაგანაწესი