

შპს „m2 რეზიდენშალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები	6
2. მომზადების საფუძველი.....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	6
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	21
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა	22
5. შემოსავალი.....	23
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	24
7. არარეგულარული მუხლები	24
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24
9. მოგების გადასახადი.....	25
10. საინვესტიციო ქონება	26
11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	28
12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	29
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	29
14. ფინანსური ინსტრუმენტები.....	30
15. საკუთარი კაპიტალი.....	33
16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	33
17. პირობითი ვალდებულებები	35
18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	36
19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	36

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ2 რეზიდენტალის“ მონაწილეს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „მ² რეზიდენტალის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებს და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ამ 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, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, შესწევს თუ არა ჯგუფს უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს



**Building a better
working world**

EY LLC
Kote Abkhazi Street, 44
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
Fax: +995 (32) 215 8822
www.ey.com/ge

შპს იუაი
საქართველო, 0105 თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
ფაქსი: +995 (32) 215 8822

ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით, აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტის შესაბამის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების



Building a better
working world

EY LLC
Kote Abkhazi Street, 44
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
Fax: +995 (32) 215 8822
www.ey.com/ge

შპს იუაი
საქართველო, 0105 თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
ფაქსი: +995 (32) 215 8822

მოდელირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.

- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადებს, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 26 სექტემბერი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	57,611	64,326
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(50,776)	(58,748)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		6,835	5,578
საიჯარო შემოსავალი	5	1,006	781
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(36)	(32)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		970	749
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	1,000	637
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(1,111)	(835)
ზარალი უძრავი ქონების მართვის მომსახურებიდან		(111)	(198)
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	10	2,411	1,173
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	11	222	4,321
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება		2,633	5,494
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(816)	(334)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(1,088)	(2,256)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(414)	–
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი		(88)	–
არარეგულარული ხარჯები	7	(441)	(320)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		7,480	8,713
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	14	6,566	5,243
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	14	(2,395)	(811)
წმინდა საკუროსო ზარალი		(412)	148
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		11,239	13,293
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	(1,554)
წლის მოგება		11,239	11,739
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		5,155	(5,383)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		16,394	6,356

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

26 სექტემბერი 2019

6-36 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	28,047	68,244
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	11	7,553	7,095
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	63,760	6,665
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	14	43,792	35,809
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	5,337	4,241
		148,489	122,054
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	15,242	29,199
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	13	10,329	18,897
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	14	17,619	33,144
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება		488	–
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში		463	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	14	1,758	11,137
		45,899	92,377
		194,388	214,431
სულ აქტივები			
საკუთარი კაპიტალი	15		
საწესდებო კაპიტალი		78,653	93,851
დამატებით შეტანილი კაპიტალი		15,833	10,429
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		18,310	13,155
გაუნაწილებელი მოგება		26,841	16,210
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		139,637	133,645
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	14	40,716	29,175
		40,716	29,175
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	14	5,353	15,068
გადავადებული შემოსავალი	5	7,597	32,501
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	667	3,809
სხვა ვალდებულებები		418	233
		14,035	51,611
სულ ვალდებულებები		54,751	80,786
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		194,388	214,431

6-36 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	დამატებითი შენატანები კაპიტალში	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	93,851	(310)	18,538	38,855	150,934
წლის მოგება	–	–	–	11,739	11,739
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	(5,383)	–	(5,383)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	(5,383)	11,739	6,356
გადახდილი დივიდენდები (მე-15 შენიშვნა)	–	–	–	(34,384)	(34,384)
მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ გაწეული დანახარჯები (მე-15 შენიშვნა)	–	8,617	–	–	8,617
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები	–	2,122	–	–	2,122
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	93,851	10,429	13,155	16,210	133,645
ფასს 9-ის მიღების ეფექტი (მე-3 შენიშვნა)	–	–	–	(608)	(608)
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (გადაანგარიშებული)	93,851	10,429	13,155	15,602	133,037
წლის მოგება	–	–	–	11,239	11,239
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	5,155	–	5,155
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	5,155	11,239	16,394
გადახდილი დივიდენდები (მე-15 შენიშვნა)	(15,198)	–	–	–	(15,198)
მშობელი კომპანიისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ გაწეული დანახარჯები (მე-15 შენიშვნა)	–	5,404	–	–	5,404
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	78,653	15,833	18,310	26,841	139,637

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		11,239	13,293
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბეგრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>			
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	10, 11	(2,633)	(5,494)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი (შემოსულობა)		412	(148)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(6,780)	(5,243)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		2,609	811
სხვა არაფულადი კორექტირებები		529	(9)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		5,376	3,210
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		15,090	18,402
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(24,904)	(1,764)
ცვლილება კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		–	(535)
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში	13	7,312	4,844
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		(2,957)	367
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		(487)	424
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		(570)	24,948
მიღებული პროცენტი		1,016	4,800
გადახდილი პროცენტი		(4,590)	(4,234)
მოგების გადახდილი გადასახადი		–	(4,854)
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,144)	20,660
საინვესტიციო საქმიანობა			
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებში	14	(463)	–
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(1,348)	(1,204)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		–	(887)
გაცემული სესხების დაფარვებიდან მიღებული შემოსავალი	14	15,784	33,924
სესხების გაცემა	14	(1,976)	(51,184)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		11,997	(19,351)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
აღებული სესხები	14	47,244	19,421
ნასესხები სახსრების დაფარვა	14	(48,989)	(16,681)
გადახდილი დივიდენდი	15	(15,198)	(34,384)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(16,943)	(31,644)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(289)	580
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		(9,379)	(29,755)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		11,137	40,892
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,758	11,137

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება (გაგრძელება)**არსებითი არაფულადი ოპერაციები**

2018 წელს ჯგუფმა გასწია ჯამში 9,175 ლარის სესხით სარგებლობის დანახარჯები (2017 წ.: 8,982 ლარი), საიდანაც 1,421 ლარი (2017 წ.: 3,396 ლარი) კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, 4,918 ლარი (2017 წ.: 4,647 ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ნული ლარი (2017 წ.: 128 ლარი) კაპიტალიზდა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ნაწილად, 2,395 ლარი (2017 წ.: 811 ლარი) აღიარებული იქნა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ფინანსურ ხარჯად, ხოლო 441 ლარი (2017 წ.: ნული) აღირიცხა სხვა არარეგულარულ ხარჯად.

2018 წლის განმავლობაში ჯგუფის მიერ გაწეული მომუშავეთა გასამრჯელოების ხარჯიდან 930 ლარი (2017 წ.: ნული ლარი) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ხოლო 634 ლარი (2017 წ.: 1,392 ლარი) – საინვესტიციო ქონებაზე.

2018 წელს 49,623 ლარის მთლიანი ღირებულების მიწა და ბინები (2017 წ.: ნული ლარი) საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში (მე-10 შენიშვნა), ხოლო 5,834 ლარის ღირებულების მიწა და ბინები (2017 წ.: 599 ლარი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა.

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

შპს „მ2 რეზიდენშალი“ (შემდგომში, „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და უძრავი ქონების მართვა.

სს „მ2 უძრავი ქონება“ („მშობელი კომპანია“) კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	21 მაისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	6 ივლისი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქაილანი“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	24 ივლისი, 2013 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	25 ივლისი, 2014 წ.	არა	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ვაკეში“	100.00%	100.00%	საქარ-თველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	არა	უძრავი ქონება

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის კომპანიის საიჯარო ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების და საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში).

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.6766 და 2.5922 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

რეკლასიფიკაცია

წინა წლების გარკვეული თანხების რეკლასიფიკაცია მოხდა, რათა შესაბამისობაში მოსულიყო მიმდინარე პერიოდის წარდგენასთან. უძრავი ქონების მართვის სეგმენტიდან შემოსავლის ზრდის გამო, მოხდა შესაბამისი შემოსავლების და დანახარჯების რეკლასიფიკაცია უძრავი ქონების მართვიდან მიღებულ შემოსავლად და უძრავი ქონების მართვის დანახარჯებად. მანამდე ასეთი შემოსავალი და დანახარჯები აისახებოდა სხვა ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში. რეკლასიფიკაციები (გადატანები) ასევე განხორციელდა მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ისე, რომ ამას გავლენა არ მოუხდენია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულ მთლიან ნაშთებზე.

<i>მოგება-ზარალის კონსოლიდირებული ანგარიშგება</i>	<i>რეკლასიფიკაცია- ცამდე</i>	<i>რეკლასიფიკაცია</i>	<i>რეკლასიფიკაცია- ციის შემდეგ</i>
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(532)	198	(334)
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	–	637	637
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	–	(835)	(835)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება იმ სააღრიცხვო პოლიტიკებს, რომელთა მიხედვითაც ჯგუფმა 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა.

ამ ცვლილებების ხასიათი და გავლენა აღწერილია ქვემოთ:

ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“

ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 39-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება“ 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და აერთიანებს ფინანსური ინსტრუმენტების ბუღალტრული აღრიცხვის სამივე ასპექტს: კლასიფიკაცია და შეფასება, გაუფასურება და ჰეჯირების აღრიცხვა.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ჯგუფმა ახალი სტანდარტი მიიღო მისი ძალაში შესვლის თარიღიდან და აღიარა სტანდარტის მიღებით გამოწვეული გავლენა 2018 წლის 1 იანვარს საწყის გაუნაწილებელ მოგებაზე და, როგორც ფასს 9-ით არის ნებადართული, არ გადაიანგარიშა შედარებადი ინფორმაცია.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2018 წ.	ფასს 9-ის მიღების ეფექტი
აქტივები			
გაცემული სესხები	35,809	35,201	(608)
სააქციო კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	16,210	15,602	(608)

ქვემოთ დაწვრილებით არის მოცემული ახალი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა და წინა სააღრიცხვო პოლიტიკაში შესული ცვლილებების ხასიათი და გავლენა.

(ა) კლასიფიკაცია და შეფასება

ფასს 9-ის მიხედვით, ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს თავდაპირველად აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით, რასაც, იმ აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ემატება გარიგების დანახარჯები. სავალო ფინანსური ინსტრუმენტები შემდეგ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. კლასიფიკაცია ორ კრიტერიუმს ეყრდნობა: ჯგუფის ბიზნესმოდელს, რომლის მიხედვითაც ის აქტივებს მართავს; და იმას, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა „მხოლოდ ძირითადი თანხის და ძირითადი თანხის დარჩენილ ნაშთზე დარიცხული პროცენტის გადახდას“ („SPPI კრიტერიუმი“).

ჯგუფის სავალო ფინანსური აქტივების ახალი კლასიფიკაცია და შეფასება ასე გამოიყურება:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტები, ისეთი ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც იმართება ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანიც არის ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, რომლებიც აკმაყოფილებს SPPI კატეგორიას. ეს კატეგორია მოიცავს ჯგუფის დებიტორულ დავალიანებას, ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და გაცემულ სესხებს. ეს აქტივები შემდეგ ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალის თანხით. საპროცენტო შემოსავალი, საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი და გაუფასურება აისახება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სავალო ინსტრუმენტები, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და რომელთა აღიარების შეწყვეტისას შემოსულობა ან ზარალი გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში; ამ კატეგორიის ფინანსური აქტივები წარმოადგენს ჯგუფის კოტირებულ სავალო ინსტრუმენტებს, რომლებიც აკმაყოფილებენ SPPI კრიტერიუმს და იმართება ბიზნესმოდელით, რომლის მიზანიც არის როგორც მათგან ფულადი ნაკადების მიღება, ისე მათი გაყიდვა. ბასს 39-ის მიხედვით, ჯგუფის კოტირებული სავალო ინსტრუმენტები კლასიფიცირდა, როგორც გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები. ეს აქტივები შემდეგ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით გამოთვლილი საპროცენტო შემოსავალი, საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი და გაუფასურება აისახება მოგებაში ან ზარალში. სხვა წმინდა შემოსულობა და ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში. აღიარების შეწყვეტისას სხვა სრულ შემოსავალში დაგროვილი შემოსულობა და ზარალი გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

სხვა ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება ასე ხდება:

- წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და რომელთა აღიარების შეწყვეტისას შემოსულობის ან ზარალის გადატანა მოგებაში ან ზარალში არ ხდება. ამ კატეგორიაში შედის მხოლოდ წილობრივი ინსტრუმენტები, რომელთა ფლობასაც ჯგუფი აპირებს განჭვრეტად მომავალში და რომელთა კლასიფიკაცია ჯგუფმა შეუქცევადად არჩია თავდაპირველი აღიარებისას ან სტანდარტზე გადასვლისას. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ფასს 9-ის მიხედვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას. ბასს 39-ის თანახმად, ჯგუფის ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში კლასიფიცირდა, როგორც გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები. ეს აქტივები შემდეგ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. დივიდენდების აღიარება ხდება შემოსავლად მოგებაში ან ზარალში, თუ დივიდენდი მკაფიოდ არ წარმოადგენს ინვესტიციის დანახარჯის ნაწილის ამოღებას. სხვა წმინდა შემოსულობა და ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში და მათი რეკლასიფიკაცია მოგებაში ან ზარალში არ ხდება.
- ფინანსური აქტივები, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, შედგება წარმოებული ინსტრუმენტებისგან და კოტირებული წილობრივი ინსტრუმენტებისგან, რომელთა კლასიფიცირება სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულად, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, ჯგუფს შეუქცევადად არ აურჩევია თავდაპირველი აღიარებისას ან სტანდარტზე გადასვლისას. ამ კატეგორიაში ასევე შევიდოდა სავალო ინსტრუმენტები, რომელთა ფულადი ნაკადები ვერ აკმაყოფილებს SPPI კრიტერიუმს და მათი ფლობის ბიზნესმოდელის მიზანი არ არის ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ან როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება მათგან, ისე მათი გაყიდვა. წმინდა შემოსულობა და ზარალი, მათ შორის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და მოგებაში ან ზარალში ასახული ფინანსური აქტივებიდან მიღებული ნებისმიერი საპროცენტო ან დივიდენდიდან შემოსავალი, ბასს 39-ის მიხედვით, აისახება მოგებაში ან ზარალში; ჯგუფის კოტირებული წილობრივი ფასიანი ქაღალდები კლასიფიცირდა, როგორც გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები.

ჯგუფის ბიზნესმოდელების შეფასება მოხდა თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის, 2018 წლის 1 იანვრისთვის, და შემდეგ რეტროსპექტულად გავრცელდა იმ ფინანსურ აქტივებზე, რომელთა აღიარება არ შემწყდარა 2018 წლის 1 იანვრამდე. იმის შეფასება, სავალო ინსტრუმენტებზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები შედგება თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტისგან, მოხდა აქტივების თავდაპირველი აღიარებისას არსებული ფაქტებსა და გარემოებების საფუძველზე.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ბუღალტრული აღრიცხვა მეტწილად იგივე რჩება, როგორც იყო ბასს 39-ის მიხედვით. ბასს 39-ის მოთხოვნების ანალოგიურად, ფასს 9-ით სავალდებულოა პირობითი ანაზღაურების ვალდებულებების აღრიცხვა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებად, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების ასახვა მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფასს 9-ის მიხედვით, ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები აღარ არის გამიჯნული დაკავშირებული ძირითადი ფინანსური აქტივისგან. ამის ნაცვლად, ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება მათი სახელშეკრულებო პირობებისა და ჯგუფის ბიზნესმოდელის მიხედვით. ფინანსურ ვალდებულებებში და არაფინანსურ ძირითად ხელშეკრულებებში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტების აღრიცხვა არ შეცვლილა და დარჩა იგივე, რაც იყო ბასს 39-ის მოთხოვნების მიხედვით.

ფასს 9-ის გამოყენების ეფექტი ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით უკავშირდება მხოლოდ გაუფასურების ახალ მოთხოვნებს, რაც დაწვრილებით ქვემოთ არის წარმოდგენილი.

(ბ) გაუფასურება

ფასს 9-ის მიღებამ არსებითად შეცვალა ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივების გაუფასურების ზარალის აღრიცხვა, რადგან ბასს 39-ის განცდილი ზარალის მიდგომა ჩაანაცვლა საპროგნოზო (მომავალზე ორიენტირებული) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდგომით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ფასს 9 ჯგუფს ავალდებულებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის აღრიცხვას ყველა გაცემული სესხისთვის და სხვა სავალო ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც არ არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეფუძნება სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც ჯგუფი მოელის. დანაკლისი შემდეგ დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთთან მიახლოებული განაკვეთით.

სახელშეკრულებო აქტივებისა და დებიტორული დავალიანების შემთხვევაში, ჯგუფმა გამოიყენა სტანდარტის გამარტივებული მიდგომა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვალა აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა ჯგუფის საკრედიტო ზარალის წარსულში მიღებულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებით ფასს 9-ის მოთხოვნების მიღებამ გამოიწვია ჯგუფის სახელშეკრულებო აქტივებისა და მომხმარებელთა დებიტორული დავალიანების გაუფასურების რეზერვების ზრდა 97 ლარით. რეზერვის ზრდის შედეგად შესაბამისი კორექტირებები შევიდა გაუნაწილებელ მოგებაში 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. გაუფასურებასთან დაკავშირებით ფასს 9-ის მოთხოვნების ეფექტი სხვა სავალო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, ბანკებში განთავსებული ვადიანი ანაბრები და სავაჭრო დებიტორული დავალიანება) მასზე გადასვლის თარიღისთვის არ იყო არსებითი.

სხვა სავალო ფინანსური აქტივების შემთხვევაში (ანუ მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ და ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, ასევე სავალო ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით), მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება 12-თვიანი საკრედიტო ზარალის სახით. 12-თვიანი საკრედიტო ზარალი არის აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელსაც განაპირობებს ფინანსურ ინსტრუმენტზე დეფოლტის შემთხვევების შესაძლო დადგომა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. თუმცა, როდესაც აქტივის წარმოშობიდან საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვი შეიქმნება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით. ყველა ამ შემთხვევაში, ჯგუფი საკრედიტო რისკს მნიშვნელოვნად გაზრდილად მაშინ მიიჩნევს, როდესაც ხელშეკრულების მიხედვით გადახდები 30 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდა 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე.

მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებით ფასს 9-ის მოთხოვნების მიღებამ გამოიწვია ჯგუფის მიერ გაცემული სესხების გაუფასურების რეზერვების 608 ლარით ზრდა. რეზერვის ზრდის შედეგად შესაბამისი კორექტირებები შევიდა გაუნაწილებელ მოგებაში 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. გაუფასურებასთან დაკავშირებით ფასს 9-ის მოთხოვნების ეფექტი სხვა სავალო ფინანსურ აქტივებზე (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, ბანკებში განთავსებული ვადიანი ანაბრები, სავაჭრო დებიტორული დავალიანება და სახელშეკრულებო აქტივები) სტანდარტზე გადასვლის დღისთვის არ იყო არსებითი.

ცვლილებები ბასს 40-ში „საინვესტიციო ქონების გადატანა“

ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმოო ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას. ამ ცვლილებებს გავლენა არ აქვს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაციები (გაგრძელება)

სხვა ახლად დანერგილი და შეცვლილი სტანდარტები, რომლებსაც გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფზე: ფასიკ-ის ინტერპრეტაცია 22 „ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და ანაზღაურება ავანსად“, ცვლილებები ფასს 2-ში „აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების კლასიფიკაცია და შეფასება“, ცვლილებები ფასს 4-ში „ფასს 9-ის „ფინანსურ ინსტრუმენტები“ გამოყენება ფასს 4-თან „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“ ერთად, ცვლილებები ფასს 28-ში „ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“ - განმარტება იმის თაობაზე, რომ ინვესტიციის ობიექტების შეფასება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თითოეული ინვესტიციისთვის ინდივიდუალურად უნდა მოხდეს, ცვლილებები ფასს 1-ში „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ - მოკლევადიანი გამონაკლისების გაუქმება საწარმოებისთვის, რომლებიც პირველად იყენებს ფასს-ს.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან საკონტრაქტო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები;

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და მათ აღარ გააჩნიათ აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან). ვალდებულების შესრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსარიცხად. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან

შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან არის ჯგუფსა და დასრულებული პროექტების მაცხოვრებლებს შორის გაფორმებული მართვის ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავალი. ჯგუფი ვალდებულია, ჩაატაროს ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურების, დაცვა-უსაფრთხოების, დასუფთავების და სარემონტოს სამუშაოები, ასევე მოაწყოს შეხვედრები, უზრუნველყოს ფულის აგროვება და იზრუნოს უძრავი ქონების მართვის სხვა ასპექტებზე. ამ მომსახურებისთვის ჯგუფი იღებს ყოველთვიურ ფიქსირებულ გასამრჯელოს ყოველ კვადრატულ მეტრზე. შემოსავლის აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში, ჯგუფის მიერ შესაბამისი მომსახურებების გაწევის პროცესში.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აისახება მოგებაში ან ზარალში, ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილში.

გადასახადით დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოუშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია საკუთარი კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები (გაგრძელება)

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მეოფი ზოგიერთი ობიექტების შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებების ამორტიზაცია ხდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის მთლიანი ვადის განმავლობაში, ან იჯარის მოსალოდნელ ვადაზე, თუ ეს უკანასკნელი უფრო ხანმოკლეა.

საოპერაციო იჯარა

თუ ჯგუფი გამოდის მეიჯარედ ისეთ საიჯარო ურთიერთობაში, რომელშიც არ ხდება საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის გადაცემა მეიჯარისგან ჯგუფზე, მთლიანი საიჯარო გადასახადი აისახება მოგებაში ან ზარალში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

ფასს 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი თავდაპირველი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობა გამოიყენა, ჯგუფი ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული მიზანშეწონილობის პრინციპი გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

ჯგუფის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

აღიარების თარიღი

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით, და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს დაუფარავ ძირითად თანხაზე.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ფინანსური აქტივები

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებს, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)

ჯგუფი სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როდესაც კმაყოფილება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია როგორც მისგან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ისე მისი გაყიდვის მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების კუმულაციური ცვლილება აღიარების შეწყვეტისას გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“ (წილობრივი ინსტრუმენტები)

თავდაპირველი აღიარებისას ჯგუფს შეუძლია მოახდინოს თავისი კაპიტალის ინვესტიციების შეუქცევადად კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ისინი შეესაბამება კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა“ მიხედვით და არ არის სავაჭროდ განკუთვნილი. კლასიფიკაცია თითოეული ინსტრუმენტისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

ამ ფინანსურ აქტივებზე მიღებული შემოსულობა და ზარალი არასდროს გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში. დივიდენდების აღიარება ხდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ჯგუფი სარგებელს იღებს ამ შემოსავლიდან ფინანსურ აქტივზე გაწეული დანახარჯის ნაწილის ამოღების სახით. ასეთ შემთხვევაში ეს შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილის კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, განურჩევლად ბიზნესმოდელისა. მიუხედავად კრიტერიუმებისა, რომელთა მიხედვითაც ხდება სავალო ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სავალო ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი არის ჰიბრიდული ხელშეკრულება, სადაც ფინანსური ვალდებულება ან არაფინანსური კომპონენტი განცალკევებულია ძირითადი ხელშეკრულებისგან და აღირიცხება, როგორც ცალკე წარმოებული ინსტრუმენტი, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ დაკავშირებული არ არის ძირითადი ხელშეკრულების ეკონომიკურ მახასიათებლებსა და რისკებთან; ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის მსგავსი პირობების მქონე განცალკევებული ინსტრუმენტი დააკმაყოფილებდა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ისეთ ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც შეიცავს ძირითად ფინანსურ აქტივს, ცალკე არ აღირიცხება. ძირითადი ფინანსური აქტივი, ჩართულ წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტთან ერთად, უნდა კლასიფიცირდეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

სესხები და მისაღები ანგარიშები (2018 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი პოლიტიკა)

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები აღიარებულია მათი პირველადი, ფაქტურული ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითია, მისაღები ანგარიშების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივების გაუფასურება (2018 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი პოლიტიკა)

ჯგუფი აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც ჯგუფი მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვს შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ 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. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა, ან
- ▶ ჯგუფმა დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების მთავარ ბაზარზე, ან
- ▶ მთავარი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

ჯგუფს შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებოდეს, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივს საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე;
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა;
- ▶ დონე 3 – ღირებულებითი შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

ჯგუფი განსაზღვრავს ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულ ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებობს), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, პირველადი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი ჯგუფი მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

საკუთარი კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღირიცხება საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

პრივილეგირებული აქციები

პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

აქტივების შენატანები

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს ჯგუფის აქციების სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ ჯგუფის კაპიტალში. ჯგუფი მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

ოპერაციები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სამეურნეო სუბიექტებთან - კომპანიის სახელით გაწეული ხარჯები

დროდადრო მშობელი კომპანია ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები კომპანიის სახელით დანახარჯებს სწევენ (მაგალითად, მშობელი კომპანიის ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიერ აქტივების შესყიდვისთვის ან კომპანიის მფლობელობაში არსებული აქტივების განვითარებისთვის მოზიდულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია შეიძლება არ იყოს ამა თუ იმ ხელშეკრულების მხარე, იგი აღიარებს შესაბამის გარიგებებს ხარჯად ან აქტივად და აგრეთვე აღიარებს კაპიტალის შესაბამის ზრდას.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

ვინაიდან ჯგუფი სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

საოპერაციო ციკლი

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

(ათას ლარში)

3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი შემოსავლის, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღით. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი თავად განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონების კატეგორიას მიაკუთვნოს, თუ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების კატეგორიას:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამოიზრდება გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით.

ჯგუფი თავის საინვესტიციო ქონებას და მშენებარე საინვესტიციო ქონებას საკმარისი სიხშირით აფასებს, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-10 და მე-11 შენიშვნებში. მართალია, საქართველოში მეორადი ბაზარი საკმარის საბაზრო ინფორმაციას იძლევა მცირე და საშუალო ზომის ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასებისთვის, დიდი ზომის და უნიკალური თვისებების მქონე ქონების შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა საბაზრო და არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების გამოყენებას ხელმისაწვდომ შედარებად გასაყიდ ფასებში შესატანი კორექტირებების განსაზღვრისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს შეფასებები და დაშვებები ეყრდნობა ყველაზე ზუსტ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას, ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება მაინც განსხვავებული იყოს.

(ათას ლარში)

4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ასეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენენ ჯგუფზე, ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, ასეთია:

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

ფასს (IFRS) 16 გამოიცა 2016 წლის იანვარში და ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 17-ს „იჯარა“, ფასიკ (IFRIC) 4-ს „როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას“, იმკ (SIC) 15-ს „საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება“ და იმკ (SIC) 27-ს „გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას“. ფასს (IFRS) 16-ში მოცემულია იჯარის აღიარების, შეფასების, წარდგენისა და განმარტებითი შენიშვნების პრინციპები და მოიჯარისგან მოითხოვს ყველა იჯარის აღრიცხვას საბალანსო უწყისზე, ბასს (IAS) 17-ის მიხედვით ფინანსური იჯარის აღრიცხვის ანალოგიურად. სტანდარტი ითვალისწინებს აღიარების ორ გამონაკლისს მოიჯარეებისთვის – „დაბალი ღირებულები მქონე“ აქტივების (მაგ. პერსონალური კომპიუტერები) იჯარა და მოკლევადიანი იჯარა (ე. ი. იჯარა 12-თვიანი ან ნაკლები ვადით). საიჯარო ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს ვალდებულებას საიჯარო გადასახადის გადახდის თაობაზე (ე. ი. საიჯარო ვალდებულება) და აქტივს, რომელიც წარმოადგენს უფლებას შესაბამისი აქტივის გამოყენებაზე იჯარის ვადის განმავლობაში (ე. ი. აქტივის გამოყენების უფლება). მოიჯარეები ვალდებული არიან ცალკე აღიარონ საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ხარჯი.

მოიჯარე ასევე ვალდებულია გარკვეული მოვლენების დადგომის შემთხვევაში (მაგ. იჯარის ვადის შეცვლა, სამომავლო საიჯარო გადასახადებში ცვლილება მათი განსაზღვრისთვის გამოყენებული ინდექსის ან განაკვეთის ცვლილების გამო) ხელახლა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. მოიჯარე, ზოგადად, საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შეფასების თანხას აღიარებს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირებას.

მეიჯარის აღრიცხვა ფასს 16-ის მიხედვით არსებითად არ განსხვავდება ბასს 17-ის თანახმად არსებული პრაქტიკისგან. მეიჯარე გააგრძელებს ყველა იჯარის კლასიფიცირებას იმავე პრინციპით, როგორც ბასს 17-ის მიხედვით და გამოიჯანსაღებს ორი ტიპის იჯარას: საოპერაციოს და ფინანსურს.

ფასს 16, რომელიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის, მოიჯარეებს და მეიჯარეებს ავალდებულებს უფრო დეტალური განმარტებითი შენიშვნების წარმოდგენას, ვიდრე ეს ბასს 17-ის თანახმად ხდებოდა.

ფასს 16-ის მიღებას, სავარაუდოდ, არ ექნება ჯგუფზე მნიშვნელოვანი გავლენა.

სხვა გამოშვებული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა და, სავარაუდოდ, ჯგუფზე გავლენა არ ექნება, არის: ფასს 17 „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“, ფასიკ-ის ინტერპრეტაცია 23 „მოგების გადასახადით დაბეგვრასთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობა“, ცვლილებები ფასს 9-ში: „საგადახდის მახასიათებლები უარყოფითი კომპენსაციით“, ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში: „ინვესტორსა და მის მეკავშირე ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა ან გადაცემა“, ცვლილებები ბასს 19-ში: „გეგმის შეცვლა, შეცვლა ან საბოლოო ანგარიშსწორება“, ცვლილებები ბასს 28-ში: „გრძელვადიანი მონაწილეობა მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში“, წლიური გაუმჯობესებები - 2015-2017 წლების ციკლი (გამოშვებული 2017 წლის დეკემბერში), რომელიც მოიცავს ფასს 3-ს „საწარმოთა გაერთიანება“, ფასს 11 „ერთობლივი გარიგებები“, ბასს 12 „მოგებიდან გადასახადები“, ბასს 23 „ნასესხები სახსრები“.

2019 წლის მარტში ფასს-ის „ინტერპრეტაციების კომიტეტმა“ მიიღო დღის წესრიგის საბოლოო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ერთეულები შენობაში) გაყიდვის გარიგებებში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარებასთან დაკავშირებით, როდესაც ქონება დროთა განმავლობაში გადაიცემა ფასს 15-ის მიხედვით. დღის წესრიგის ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები კაპიტალიზაცია გაყიდული ან გაუყიდავი ერთეულების თვითღირებულებაზე ბასს 23-ის მიხედვით არ იქნებოდა მართებული. ფასს-ის ინტერპრეტაციების კომიტეტის გადაწყვეტილებით მიღებული ახალი ინტერპრეტაციიდან გამომდინარე, კომპანია აპირებს თავისი არსებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლას, რომელიც ეხება ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაზე. ეს ცვლილება, მისი მიღების შემთხვევაში, გავრცელდება რეტროსპექტულად. ჯგუფი ამჟამად აფასებს თავის სააღრიცხვო პოლიტიკაში მოსალოდნელი ცვლილების ასახვის ეფექტს.

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2018	2017
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	57,611	64,326
საცხოვრებელი ფართი	54,207	63,448
ავტოსადგომი	2,686	878
კომერციული ფართი	718	–
სხვა შემოსავალი	1,000	637
სულ შემოსავალი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებიდან	58,611	64,963
აღიარებული დროის განმავლობაში	58,611	64,963
აღიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	–	–
იჯარიდან შემოსავალი	1,006	781
სულ შემოსავალი	59,617	65,744

ჯგუფმა აღიარა 32,412 ლარის შემოსავალი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2017 წლ: 42,549 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ საკონტრაქტო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წელიწადში	5-10 წელიწადში	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ კონტრაქტებზე	7,597	–	–	–	–	7,597

	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წელიწადში	5-10 წელიწადში	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებელთან გაფორმებულ აქტიურ კონტრაქტებზე	29,589	2,912	–	–	–	32,501

გადავადებული შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
ახალი იპოდრომი	7,597	32,457
სქალიანი	–	44
სულ გადავადებული შემოსავალი	7,597	32,501

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან.

პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	50,776	58,748
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	47,192	57,421
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,913	1,327
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	671	–
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	1,111	835
ქონების მართვის გასამრჯელო	867	716
კომუნალური ხარჯი	244	119
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	36	32
სულ თვითღირებულება	51,923	59,615

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა მომუშავეთა გასამრჯელოების ხარჯი 541 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 2,095 ლარი)

7. არარეგულარული მუხლები

ქვემოთ მოცემულია იმ მოვლენებისა თუ გარიგებების სია, რომლებიც ჯგუფმა ცალკე გამოჰყო ჩვეულებრივი ოპერაციების შედეგებიდან და შეიყვანა არარეგულარულ შემოსავალსა და ხარჯებში 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2018	2017
სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი	441	–
წმინდა სხვა არარეგულარული მუხლები	–	320
სულ არარეგულარული მუხლები	441	320

სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი უკავშირდება მესამე (არადაკავშირებული) მხარისგან ნასესხები სახსრების ვადაზე ადრე დაფარვას საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალისგან“ მიღებული სესხით მისი რეფინანსირების გამო.

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2018	2017
ქველმოქმედებაზე გაწეული ხარჯები	604	–
საოპერაციო გადასახადები	140	212
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურება	30	67
სადაზღვევო ხარჯი	20	12
კომუნალური ხარჯი	18	21
სხვა	4	22
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	816	334

(ათას ლარში)

9. მოგების გადასახადი

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალონ 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეაფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც მოქმედებს გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

	2018	2017
მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(1,554)
დროებითი სხვაობების წარმოქმნასა და გაუქმებასთან დაკავშირებული გადავადებული საგადასახადო სარგებელი	–	–
მოგების გადასახადის ხარჯი, სულ	–	(1,554)

მოგების გადასახადის ეფექტური განაკვეთი განსხვავდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოგების გადასახადის განაკვეთისგან. ქვემოთ კანონმდებლობით გათვალისწინებული განაკვეთების მიხედვით მოგების გადასახადის ხარჯი შესაბამისობაშია მოყვანილი გადასახადის რეალურ ოდენობასთან:

	2018	2017
დივიდენდები, ნეტო	–	34,384
კანონით დადგენილი საგადასახადო განაკვეთი	15/85	15/85
თეორიული მოგების გადასახადის ხარჯი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადის განაკვეთით	–	(6,068)
საწესდებო კაპიტალიდან გადახდილი დივიდენდებიდან გამოქვითული	–	–
2008-2016 წლებთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადიდან გამოქვითული	–	192
შიდაჯგუფურ დივიდენდებზე დარიცხული გადასახადი	–	(120)
2017 წლის მოგებიდან გადახდილი დაუბეგრავი დივიდენდები	–	5,374
წინა წლის დეკლარაციის შესწორება	–	(932)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	(1,554)

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	ავტოსადგომი	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	11,165	57,079	–	68,244
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)	2,108	343	(40)	2,411
გასვლები	(671)	–	–	(671)
კაპიტალური დანახარჯები	1,348	634	–	1,982
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	1,421	–	1,421
გადატანა მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან/ (უძრავ ქონებაში) (მე-12 შენიშვნა)	5,357	(49,623)	477	(43,789)
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	830	(2,526)	145	(1,551)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	20,137	7,328	582	28,047

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	9,873	50,583	60,456
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	757	416	1,173
კაპიტალური დანახარჯები	70	1,392	1,462
აქციებით წარმოებული გადახდები	–	2,122	2,122
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	3,396	3,396
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან	599	–	599
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	(134)	(830)	(964)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	11,165	57,079	68,244

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2018 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელი და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღირიცხა გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)**საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)***შემოსავლის მეთოდი*

შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. 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 „კაპიტალიზაციის“ 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 განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა, სასტუმრო და უძრავი ქონების სხვა ობიექტები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	10,619 9,518	საბაზრო მეთოდი შემოსავლის მეთოდი (დისკონტი-რებული ფულადი ნაკადები)	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	1.13-2.26 (1.97) 9-11% (10%)
ვაკანტური მიწა	7,328	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	14.5-20.2 (17.8)
ავტოსადგომი	582	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.170-0.191 (0.177) 2.00-2.68 (2.30)
სულ	28,047			

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2017 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	2,364 8,801	საბაზრო მეთოდი შემოსავლის მეთოდი (დისკონტი-რებული ფულადი ნაკადები)	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	0.7-1.2 (1.0) 8.5% (8.5%)
ვაკანტური მიწა	57,079	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კვ.მ.-ის ფასი	2.76-1.2 (2.8) 0.17-0.2 (0.17)
სულ	68,244			

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	<i>მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები</i>	<i>საბავშვო ბაღები</i>	<i>სულ</i>
1 იანვრის მდგომარეობით	6,281	814	7,095
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	(188)	410	222
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	200	36	236
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,293	1,260	7,553

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	<i>მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები</i>	<i>საბავშვო ბაღები</i>	<i>სულ</i>
1 იანვრის მდგომარეობით	1,390	–	1,390
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	4,164	157	4,321
კაპიტალური დანახარჯები	304	583	887
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	94	34	128
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	329	40	369
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,281	814	7,095

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ორი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები და საბავშვო ბაღები. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

<i>მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	6,293	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.88-1.63 (1.29)
		შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადები)	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	8.4-10.0 (9.1)
საბავშვო ბაღები	1,260		კაპიტალიზაციის ნორმა	9-11% (10%)
სულ	7,553			

<i>მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
შემოსავლიანი აქტივები	6,281	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1.39 (1.39)
საბავშვო ბაღები	814	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.52 (0.52)
სულ	7,095			

(ათას ლარში)

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება ჯგუფის თითოეულ პროექტზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2018	2017
დიდომი	56,723	–
ოპტიმა საბურთალო	7,037	6,665
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	63,760	6,665
ახალი იპოდრომი	15,210	20,895
ოპტიმა ისანი	32	78
სქაილაინი	–	8,173
თამარაშვილის 13	–	53
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	15,242	29,199
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	79,002	35,864

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2018	2017
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	35,864	74,340
ფასს 15-ის ვადაზე ადრე მიღების ეფექტი	–	(22,619)
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	35,864	51,721
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	36,912	37,725
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	3,657	2,629
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	4,918	4,647
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული სასაქონლო- მატერიალური მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	49,623	–
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	(5,834)	(599)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	4,638	(1,511)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(50,776)	(58,748)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	79,002	35,864

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა 14,113 ლარის ვალდებულებები (2017 წ.: 57,189 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა ერთი (2017 წ.: ორი) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2018	2017
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	5,061	4,241
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	276	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	5,337	4,241
წინასწარ გადახდილი დღგ	4,690	5,873
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	5,475	12,024
სხვა მიმდინარე აქტივები	164	1,000
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	10,329	18,897
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15,666	23,138

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ფულადი სახსრები და ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

ფულადი სახსრები და მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია 463 ლარის (2017 წ.: ნული) მოკლევადიანი განთავსებით და მიმდინარე ანგარიშებზე 1,758 ლარის (2017 წ.: 11,137 ლარი) განთავსებით „BB“ (Fitch) და „Ba3/Ba2“ (Moody's) რეიტინგების მქონე ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაბრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 264 ლარი (2017 წ.: ნული). საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ფულად სახსრებისა და ვადიანი ანაბრების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

გაცემული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

მსესხებელი	სესხის ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მშობელი კომპანია	აშშ დოლარი	2019-2020	62,077
მესამე მხარე	აშშ დოლარი	2019	29
მთლიანი საერთო საბალანსო ღირებულება			62,106
გაუფასურების რეზერვი			(695)
მთლიანი საბალანსო ღირებულება			61,411
მოკლევადიანი ნაწილი			17,619
გრძელვადიანი ნაწილი			43,792

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

მსესხებელი	სესხის ვალუტა	ვადა	საბალანსო ღირებულება
მშობელი კომპანია	აშშ დოლარი	დასაფარი 2018 და 2019 წლებში	55,045
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	აშშ დოლარი	დასაფარი 2018 და 2019 წლებში	13,908
სულ			68,953
მოკლევადიანი ნაწილი			33,144
გრძელვადიანი ნაწილი			35,809

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 6,516 ლარი შეადგინა (2017 წ.: 5,243 ლარი).

გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა. ჯგუფს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგის სისტემა გაცემული სესხების საკრედიტო ხარისხის შესაფასებლად. წარსულში გაცემული სესხებიდან არცერთი არ არის ვადაგადაცილებული 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. გაცემული სესხების საერთო საბალანსო ღირებულებაში შესული ცვლილებები, რომლებმაც ყველაზე მეტად იმოქმედა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონეზე, იყო ახალი სესხების გაცემა მშობელ კომპანიაზე და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული სესხების დაფარვა.

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.
საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2019 წლის დეკემბერი	–	44,243
მშობელი ბანკისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2024 წლის თებერვალი	46,069	–
ნასესხები სახსრები, სულ			46,069	44,243
გრძელვადიანი ნაწილი			40,716	29,175
მოკლევადიანი ნაწილი			5,353	15,068

მიღებულ სესხებზე გაწეული საპროცენტო ხარჯი 2018 წლის განმავლობაში 9,175 ლარს გაუტოლდა (2017 წ.: 8,982 ლარი):

	2018	2017
კაპიტალიზებული, როგორც მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (მე-12 შენიშვნა)	4,918	4,647
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში, როგორც ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	2,395	811
კაპიტალიზებული, როგორც საინვესტიციო ქონება (მე-10 შენიშვნა)	1,421	3,396
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში, როგორც სხვა არარეგულარული ხარჯი (მე-7 შენიშვნა)	441	–
კაპიტალიზებული, როგორც მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	128
სულ	9,175	8,982

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2018 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	44,243	41,615	(46,866)	3,223	3,854	46,069
	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მოძრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2017 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	40,253	19,421	(20,915)	1,417	4,067	44,243

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები***სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება*

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება მიმდინარე სამშენებლო პროექტებზე გადასახდელი დავალიანებისგან. ეს დავალიანება ძირითადად აშშ დოლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში.

	2018	2017
მშენებლობასთან დაკავშირებული დავალიანება	443	3,620
მარკეტინგი და რეკლამა	189	112
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	35	77
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	667	3,809

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, ზანკში ნაღდი ფულის ნაშთის, საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი ანაზღაურების და გაცემული სესხების გარდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ ჯგუფმა ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. ჯგუფის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს ჯგუფის ხელმძღვანელობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>	<i>3-დან</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	1,028	8,493	41,904	9,007	60,432
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	667	–	–	–	667
სულ	1,695	8,493	41,904	9,007	61,099
<i>ფინანსური ვალდებულებები</i>	<i>3 თვეზე</i>	<i>3-დან</i>	<i>1-დან</i>	<i>5 წელზე</i>	
<i>2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</i>	<i>ნაკლები</i>	<i>12 თვემდე</i>	<i>5 წლამდე</i>	<i>მეტი</i>	<i>სულ</i>
მიღებული სესხები	–	18,648	32,306	–	50,954
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	3,809	–	–	–	3,809
სულ	3,809	18,648	32,306	–	54,763

(ათას ლარში)

15. საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

ჯგუფის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც გაცხადებულ წმინდა აქტივებს თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში) არის:

- ▶ უზრუნველყოს ჯგუფის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს აქციონერებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ ჯგუფის საქმიანობა ხარჯთეფექტური იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად ჯგუფი ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

2018 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გამოაცხადა და გადაიხადა 15,198 ლარის (2017 წ.: 34,384 ლარის) დივიდენდები.

2018 წლის განმავლობაში მშობელმა კომპანიამ გასწია ჯამში 5,404 ლარის დანახარჯი (2017 წ.: 8,617 ლარი), რაც ჯგუფისთვის წარმოადგენდა დამატებით შეტანილ კაპიტალს: ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ განსაკუთრებულ აქტივებთან დაკავშირებული სესხით სარგებლობის დანახარჯები 3,840 ლარის (2017 წ.: 4,915 ლარი) ოდენობით, ჯგუფის სახელით გადახდილი სესხით სარგებლობის გადაუნაწილებელი დანახარჯები ნული ლარის ოდენობით (2017 წ.: 2,280 ლარი) და ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ განსაკუთრებულ აქტივებთან დაკავშირებული სახელფასო ხარჯი 1,564 ლარის ოდენობით (2017 წ.: 1,422 ლარი). ხარჯების კაპიტალიზაცია მოხდა შესაბამის განსაკუთრებულ აქტივებზე თავდაპირველი გარიგების თარიღების სავალუტო კურსებით.

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, ჯგუფმა განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით.

მასში ასევე შესულია ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ფინანსურ ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2018	საბალანსო ღირებულება 2018	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2018
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	28,047	28,047	28,047	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	7,553	7,553	7,553	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გაცემული სესხები	–	–	63,328	63,328	61,411	(1,917)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	1,758	–	1,758	1,758	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	49,437	–	49,437	46,069	(3,368)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	667	667	667	–

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება 2017	საბალანსო ღირებულება 2017 წ.	აუღიარებელი მოგება (ზარალი) 2017 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	68,244	68,244	68,244	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	7,095	7,095	7,095	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
გაცემული სესხები	–	–	70,058	70,058	68,953	(1,105)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	11,137	–	11,137	11,137	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	44,943	–	44,943	44,243	(700)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	3,809	3,809	3,809	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის წესი დაწვრილებით არის აღწერილი მე-10 და მე-11 შენიშვნებში.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

(ათას ლარში)

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით:

- ▶ აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას – როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- ▶ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები – ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

17. პირობითი ვალდებულებები**გადასახადით დაბეგვრა**

საგადასახადო რეგულაციები ხშირად ბუნდოვანია და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში ჩვეულებრივ გაცილებით მაღალია, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს, როგორც მეიჯარეს, შემდეგ ვალდებულებები ეკისრება:

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)

	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
1 წლამდე	1,207	944
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	2,228	2,274
5 წელზე მეტი	735	209
სულ	4,170	3,427

ჯგუფმა თავისი შემოსავლიანი აქტივების უმეტესობა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ გაყიდა (მე-19 შენიშვნა), რის გამოც 2019 წელს საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოთხოვნები მნიშვნელოვნად შეუმცირდა.

(ათას ლარში)

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	2018			2017		
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ბელმდღვა-ნელობა	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ბელმდღვა-ნელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით						
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	—	—	—	—	7,770	—
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	172	136	—	77	—	—
ნასესხები სახსრები (მე-14 შენიშვნა)	46,069	—	—	—	—	—
გაცემული სესხები (მე-14 შენიშვნა)	61,382	—	—	55,045	13,908	—
გადახდილი ავანსები	—	837	—	—	604	—
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის				—		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	1,907	—	—	—	—	—
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	5,219	901	—	4,047	930	—
კაპიტალიზებული სამშენებლო დანახარჯები	5,394	1,236	—	7,627	53	—
კაპიტალიზებული თანამშრომელთა კომპენსაცია	1,564	—	—	1,422	—	—
საიჯარო შემოსავალი	55	313	—	47	521	—
სადაზღვევო ხარჯი	—	62	—	—	42	—
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	1,686	—	—	1,721	—	—
არარეგულარული მუხლები	—	—	—	92	—	—
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	—	604	—	—	—	—

¹ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დამთავრებულ წელს მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებსა და გარიგებებს სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - სს „მ2 უძრავ ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტმენტსთან“.

² 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფის“ შვილობილი კომპანიები, შესაბამისი თანმიმდევრობით, გარდა იმ კომპანიებისა, რომლებიც შედიან მშობელი კომპანიის კატეგორიაში, ასევე სს „მ2 უძრავი ქონების“ შვილობილი კომპანიები ორივე წელს.

19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის იანვარსა და თებერვალში ჯგუფმა თავისი შემოსავლიანი საინვესტიციო უძრავი ქონების დიდი ნაწილი მიჰყიდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. გაყიდული ქონების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 18,229 ლარს, ხოლო გასაყიდი ფასი იყო 21,296 ლარი.

2019 წლის ივლისსა და აგვისტოში ჯგუფმა გადაუხადა მშობელ კომპანიას 16,308 ლარი კაპიტალის შემცირების სახით.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 26 სექტემბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.

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

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ სს „მ2 უძრავი ქონების“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 5 აპრილს გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩაგვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

1 ოქტომბერი 2019

მმართველობის ანგარიშგება

სს მ2 უძრავი ქონება

სარჩევი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა..... 2
2. კორპორაციული მმართველობა 9
3. არაფინანსური ანგარიშგება..... 12

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) სააქციო საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს. კომპანია დაფუძნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომერი 205276680031. კომპანიის იურიდიული მისამართია ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია ფლობს 28 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, მშენებლობა და სასტუმრო ბიზნესი. სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100% წილის მფლობელია. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს ღია საჯარო კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობით „საქართველოს კაპიტალი“, ბირჟაზე დაშვებული და გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია. ჯგუფი ორგანიზებულია ბიზნეს ერთეულებით თავისი პროდუქტებისა და მომსახურების საფუძველზე და ორი საანგარიშგებო სეგმენტი აქვს:

- **საბინაო მშენებლობა** - სეგმენტი ჩართულია მომხმარებლებისთვის ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფართის შეთავაზებაში და ასევე მოიცავს საერთო ტერიტორიების მომსახურებას საკუთარი დასუფთავების, უსაფრთხოების და ა.შ. მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა უკავშირდება შეძენილ სამშენებლო ქვედანაყოფს და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს საცალო ვაჭრობის უძრავ ქონებასა და კომპანიის მიერ იჯარით აღებულ სასტუმროებს და აუცილებელს ხდის შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ ნაგებობებში დარჩენილი (ქვედა სართული) და ხელსაყრელ დროს შეძენილი კომერციული ფართებისაგან, სასტუმროების მშენებლობას და ლიზინგით გაცემას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, „მ2“ ჩამოყალიბდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო რეპუტაციის მქონე საბინაო ბრენდი ქვეყანაში. სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაცია „მ2“-ის ბიზნეს მოდელში საშუალებას აძლევს კომპანიას წარმოქმნას მოსაკრებლის შემოსავლები მშენებლობის მართვიდან ფრანშიზის გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობიდან. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს „მ2“-ის ბრენდის ფრენჩაიზინგზე და საკუთარ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარებისთვის, როგორც „აქტივების შემსუბუქების“ საკუთარი სტრატეგიის ნაწილი. 2011 წლიდან „მ2“-ს გაყიდული აქვს 2,822 ბინა, რომლის ღირებულებაა 244,7 მილიონი აშშ დოლარს შეადგენს, გაყიდული ბინების 99.7% მოდის ცხრა წარმატებით დასრულებულ პროექტზე და 86.6% კი - ორ მიმდინარე პროექტზე. როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, „მ2“ მიზნად ისახავს მასობრივი ბაზრის მომხმარებლებს, საქართველოში მაღალი ხარისხის და კომფორტული ცხოვრების დონის დანერგვით და მათ ხელმისაწვდომობას გაყიდვების განყოფილების საშუალებით. 2018 და 2017 წელს კომპანიაში მოქმედებდა გაყიდვების 4 ოფისი, რომლებიც განთავსებულია როგორც თბილისის სხვადასხვა ადგილებში, ასევე ბათუმში. მთლიანი ღირებულება, რომლის განბლოკვას „მ2“

მიზნად ისახავს 2020 წლისთვის დარჩენილი საცხოვრებელი მიწის ბანკიდან 23,0 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს და 3,397 ბინას მოიცავს (გარდა ამისა, 49 დარჩენილი ბინა გაიყიდება არსებული 11 პროექტის ფარგლებში, როგორც დასრულებული, ასევე მიმდინარე). „მ2“ არ მოელის მიწის ბანკის ზრდას, რადგან კომპანიის სტრატეგიაა გამოიყენოს არსებული მიწის ნაკვეთები სამ-ოთხ წელიწადში და, პარალელურად, დაიწყოს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებების ფარგლებში. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს საკუთარი დამკვიდრებული ბრენდის ფრენჩაიზინგზე, რათა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთები განავითაროს და წარმოქმნას საკომისიო შემოსავალი. „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის შესრულებისას, „მ2“ იყენებს შემდეგს:

- ძლიერი ბრენდის სახელი - საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის „მ2“ მომხმარებელთა შორის ბრენდის 92%-იანი ცნობადობით სარგებლობს.
- ფასწარმოქმნის ძალა - „მ2“-ის ბრენდის ქვეშ ბინების გაყიდვა უფრო მაღალი ფასით შეიძლება, ვიდრე სხვა ბრენდების სახელით. „მ2“-ს მშენებლობის გამოცდილება აქვს, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმვისა და პროექტირების ეტაპზე ეფექტურობის მისაღწევად, რაც წარმოშობს შემოსავლებს, ასევე მარჟას. უფრო მეტიც, მისი სამშენებლო კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით „მ2“-ს კონტროლი აქვს განვითარების საფასურის ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც „მ2“-ს საშუალებას აძლევს მიაღწიოს მშენებლობისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობას.
- გაყიდვები - „მ2“ გამოირჩევა გაყიდვების მაღალი მაჩვენებლების მიღწევის უნარით, რაც გაყიდვების პერსონალის და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვა ამცირებს პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალს.
- შესრულება - „მ2“-ს შესანიშნავი რეპუტაცია აქვს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის ფარგლებში დასრულების კუთხით. კომპანია მთელ პროცესს მართავს დაწყებული დაპროექტებისა და მშენებლობით და დამთავრებული ბინის გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურებით.
- ფინანსებზე წვდომა - „მ2“ წარმატებით თანამშრომლობდა განვითარების საფინანსო ინსტიტუტებთან (DFIs), ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლების მქონე ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა აშშ დოლარის დენომინირებული ობლიგაციები. 2012 წლიდან, „მ2“-მა დაახლოებით 100 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხის დაფინანსება მოიზიდა, რომელთაგან 45 მილიონი აშშ დოლარი საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებისგანაა.

ისტორიულად, „მ2“ ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და ორიენტირებული იყო პროექტის მენეჯმენტსა და გაყიდვებზე. 2017 წელს, „მ2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. „მ2“ გეგმავს სრულად გამოიყენოს ამ ვერტიკალური ინტეგრაციის სარგებელი და გაზარდოს საკომისიო შემოსავლის გამომუშავება ფრენჩაიზის გარიგებებისა და მესამე მხარის მშენებლობისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის მთლიანი მოგება ბინების გაყიდვიდან ცვალებადია პროექტების ციკლიდან და ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის ბაზარზე მოთხოვნის მდგრადობიდან გამომდინარე. 2018 წელს საერთო მოგება გაიზარდა 17,5%-ით. საბაზრო პირობები კვლავ ძლიერია, წლიდან წლამდე ზრდა განპირობებულია პროექტის მდგრადი შესრულებით. 2018 წელს საბინაო მშენებლობის ფარგლებში წარმატებით დასრულდა ორი ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრში. მთლიანი გაყიდვების მოცულობა მიმდინარე პროექტებში 87%-ს შეადგენს და მარაგების დიდი ნაწილი უფრო მაღალ ფასად გაიყიდა მშენებლობის დასრულების საბოლოო სტადიაზე ყოფნის გამო. კვადრატულ მეტრზე საშუალო ფასი 2018 და 2017 წელს 24%-ით გაიზარდა. შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში ბინის გაყიდვების დინამიკა ქვემოთ მოცემულ ცხრილშია:

	ფინანსური წელი 18	ფინანსური წელი 17
გაყიდული კვ.მ.	15,872	45,621
გაყიდული ბინების რაოდენობა	146	629
გაყიდვების საერთო ღირებულება (აშშ დოლარი)	22,341,912	49,118,065
ბინების გაყიდვების ღირებულება (აშშ დოლარი)	20,652,166	47,965,669
საშუალო ფასი კვადრატულ მეტრზე	1,301	1,051

ახალი ნებართვების მიღების პროცესში 2018 წელს არ დაწყებულა ახალი პროექტები და გაყიდვების დინამიკაზე უარყოფითად იმოქმედა მარაგების დაბალ დონემ. მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში მარაგების დონე გაიზრდება დაახლოებით 3000 ბინით, რადგან ნოემბერს თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა გენგეგმა, რომელიც ითვალისწინებს ხელმისაწვდომ საბინაო პროექტს. დიღმის პროექტი სამი ეტაპით აშენდება და 168,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 84,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატულ მეტრს შეადგენს. 2019 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით, უკვე გაიყიდა 3,176 კვადრატული მეტრი, 3,3 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების, ხოლო 3,437 კვადრატული მეტრი უკვე დარეზერვირებულია. 2018 წლის განმავლობაში კომერციული საკუთრების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება 5,5 მილიონი ლარის ოდენობით დაფიქსირდა იჯარისთვის განკუთვნილ ბინებსა და მშენებარე კომერციულ ფართებზე, რომელიც ჩვენს სამ მთავარ პროექტზე მოდის (2017 წელს 21.6 მილიონი ლარი). 2017 წელს მოხდა გადაფასება მშენებარე კომერციული ფართებისთვის ზემოხსენებულ სამ მთავარ პროექტში სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული მთლიანი მოგება 2018 წელს 5.3 მილიონ ლარს შეადგენდა, რაც 79%-ით განპირობებული იყო მესამე მხარის პროექტებით. მშენებლობის საფასური ძირითადად წარმოიქმნა მესამე მხარის სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან, შიდა მშენებლობის პროექტებთან ერთად: (i) ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საბურთალოს რაიონში; და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის

რეგიონში. 2017 წელს, „მ2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. საოპერაციო ხარჯები 2018 წელს 11.6 მილიონ ლარს შეადგენდა (წლიური 46.1%-ით გაიზარდა). წლიური ზრდა ასახავს ადმინისტრაციული ხარჯების გაზრდას სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტში, რომელიც ბიზნესგეგმასთან შესაბამისობაშია, ხოლო შიდა სამშენებლო სამუშაოების შემოღება გამოიწვევს ხარჯების და პროექტის განვითარების ეფექტურობას. 0.4 მილიონი ლარის ოდენობის მოგება 2018 ფინანსური წლისათვის ძირითადად ასახავს პერიოდული ხარჯების გავლენას. პერიოდული ხარჯები 2018 წელს შეადგენდა 6.2 მილიონ ლარს და ძირითადად განპირობებული იყო აქციებზე დაფუძნებული ხარჯების აღიარების დაჩქარებით, რაც მაისში BGEO Group-ისგან ჯგუფის გამოყოფის და დასავლეთ საქართველოში პროფესიული განათლების კოლეჯის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯების შედეგია. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს, ხოლო კურსდამთავრებულთა უმეტესი ნაწილი დასაქმებულია სამშენებლო სექტორში. წმინდა პერიოდული ხარჯების მიღებამდე, 2018 წელს მოგება 6.6 მილიონი ლარი იყო მთელი წლის განმავლობაში. საბინაო მშენებლობის ფარგლებში ამჟამად 8,7 მილიონი ლარის ღირებულების მიწის ბანკია, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დილმის მიწის ნაკვეთის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადატანილი იყო საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება, აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებებით.

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფარგლებში გრძელდებოდა ფულადი განაწილება მიმდინარე პროექტის განვითარებისთვის, ხოლო მარაგების დაბალმა დონემ უარყოფითად იმოქმედა გაყიდვებზე, რაც 2017 წელს 49.1 მილიონი აშშ დოლარიდან 2018 წელს 22.3 მილიონ აშშ დოლარამდე შემცირდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა. საოპერაციო ფულადი სახსრები 2018 წელს 10.2 მილიონი ლარით განისაზღვრა (2017 წელს 18.7 მილიონი ლარი). 2018 წლის დეკემბერში 10.0 მილიონი ლარი დივიდენდის სახით განაწილდა. დივიდენდის პირველი გადახდა განხორციელდა წარმატებით შესრულებული პროექტებიდან დაგროვილი ფულადი სახსრების ნაკადების ხარჯზე.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის განმავლობაში, მოსალოდნელია ორი მიმდინარე საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დასრულება და დილომში უმსხვილესი საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დაწყება, რაც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას და მთლიანი მარჟის გაფართოებას ეფექტურობის მოსალოდნელი მასშტაბის ხარჯზე. გარდა ამისა, მიზნად დასახულია პროექტირების ეტაპის დასრულება და 2019 წლის მეოთხე კვარტალში მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე უმსხვილესი ფრენჩაიზის პროექტის წინასწარი გაყიდვების დაწყება, რომელიც მდებარეობს თბილისის აეროპორტის გზატკეცილზე, მჭიდროდ დასახლებულ გარეუბანში.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

„m2“ უძრავი ქონების აქტივის პორტფელის შემოსავალს მართავს, რომელიც მან დააგროვა საბინაო მშენებლობის ბიზნესის განვითარების, ასევე დროულად განხორციელებული ინვესტიციების შედეგად. საქართველოში ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა დააფიქსირა და მას აქვს პოტენციალი თავი დაიმკვიდროს მსოფლიო რუკაზე, როგორც მაღალი ხარისხის ტურისტულ მიმართულება. ქვეყანაში ტურისტული საქმიანობის გაზრდის მიზნით, „m2“ გეგმავს სასტუმრო სექტორში ყოფნის გაზრდას და საერთო ოთახების 1000-ზე მეტი ნიშნულის მიღწევას. „m2“ განაგრძობს მომგებიანი აქტივის პორტფელის ზრდას:

- კომერციული ფართი აძლიერებს შემოსავლის გამომუშავების მქონე აქტივების პორტფელს მის საცხოვრებელ კომპლექსებში კომერციული ელემენტების ჩართვის და ცენტრალურ ქუჩებზე საცალო, კომერციული და საოფისე ფართების დროულად შეძენის ან / და მშენებლობის გზით. საიჯარო შემოსავალთან ერთად, ამ აქტივებს ასევე შეუძლიათ კაპიტალის ზრდა.
- სასტუმროების მშენებლობა. „m2“-მა თბილისში სამეარსკვლავიანი სასტუმრო Ramada Encore Wyndham-თან ხელშეკრულების ფარგლებში გახსნა 2018 წლის მარტში. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათბილამურო კურორტზე, გუდაურში, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საოპერაციო იჯარიდან მიღებული მთლიანი მოგება 2018 ფინანსურ წელს 50.8%-ით გაიზარდა, პირველ რიგში, კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო. იჯარისთვის ხელმისაწვდომი პორტფელი წარმატებით გაიცემა იჯარით, 2018 წელს დატვირთვის კოეფიციენტით და საშუალო მოსავლიანობით, 90.1% და 9.9%, შესაბამისად (2017 წელს 88.3% და 9.1%). კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი კომერციულ ფართს (ქვედა სართული) იძენს საცხოვრებელ სახლებში და ასევე მესამე მხარისგან. კომერციული აქტივების მთლიანი პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის ტერიტორიებს და კიდევ 20% საცხოვრებელ და სამრეწველო ფართებს. ჩვენმა პირველმა სასტუმრომ, Ramada Encore ყაზბეგის გამზირზე, დაასრულა ოპერაციების მეცხრე სრული თვე, რაც წარმოქმნის 1,9 მილიონი ლარის მთლიან მოგებას, 74,6 აშშ დოლარი აქტივების ამორტიზაციის დიაპაზონის სისტემით და 44.4%-იანი დატვირთვის კოეფიციენტით, ხოლო 2018 წლის მარტიდან 37.8%-იანი წმინდა საოპერაციო მოგების მარჯით. სასტუმრო 152

ოთახისგან შედგება და საქართველოს სწრაფად მზარდი ბაზრის საჭიროებებს ემსახურება. 2018 წელს სასტუმრო ბიზნესმა 25,8 მილიონი ლარის მოგება დააფიქსირა გადაფასებიდან ორ მშენებარე და ერთ საოპერაციო სასტუმროზე, ხოლო გადაფასებიდან 1,9 მილიონი ლარის მოგება დაფიქსირდა აქტივებზე, რომელიც იჯარას წარმოქმნის. მენეჯმენტი დამოუკიდებელ, საერთაშორისო დონეზე აღიარებულ შემფასებელ კომპანიას ქირაობს, რომ განსაზღვროს სასტუმროების სამართლიანი ღირებულება წინასწარ განსაზღვრული სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანმა აქტივებმა 294.8 მილიონი ლარი შეადგინა (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 130.0 მილიონი ლარი) და მეტწილად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. 2018 წელს კომერციული უძრავი ქონება 2017 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით ოთხჯერ გაიზარდა, სასტუმრო რამადა მელიქიშვილის მშენებლობის დაწყების, მშენებარე სასტუმრო გუდაურის შეძენის, სასტუმრო Ramada Encore Kazbegi Hotel-ის დასრულებისა და კომერციული პორტფელის გაფართოების გამო. სესხები გაიზარდა მიმდინარე სასტუმროების განვითარების დაფინანსებისა და ერთი კომერციული უძრავი ქონების აქტივის შეძენის გამო, რაც მთლიანად დააფინანსა „საქართველოს კაპიტალმა“. 2018 წლის დეკემბერში სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ფარგლებში დაიწყო 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციების ადგილობრივ ბაზარზე განთავსების პროცესი, რომელსაც მხარს უჭერს კომერციული საკუთრებისგან შემოსავლის ნაკადი. ობლიგაციები გაცემა ნომინალურ ფასად სამწლიანი ვადით და კუპონის წლიური 7.5%-იანი განაკვეთით, რომელიც გადასახდელი კვარტალურად. შემოსავალი გამოყენებული იქნება სასტუმროს მომავალი განვითარებების დასაფინანსებლად. სასტუმრო ბიზნესის ფარგლებში გაგრძელდა საძირკვლის მშენებლობა სასტუმროების 1000-ნომრიანი პორტფელისთვის, რისთვისაც 19 მილიონი ლარი ჩაიდო გუდაურის მშენებარე სასტუმროში და თელავში მდებარე მიწის ნაკვეთში სასტუმროს განვითარებისთვის. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, გუდაური, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი, რაც შეჯამებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

სასტუმრო	ნომრები	მიმდინარე ეტაპი	გახსნის სავარაუდო თარიღი	მოლიანი ღირებულება, დღ- ს გარეშე, აშშ დოლარი '000	მოგება საინვესტიციო კაპიტალიდან
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	1 კვარტალი-2018	12,066	18.00%
გუდაური	121	მშენებლობა	2 კვარტალი-2019	10,809	12.80%
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	72	პროექტირება	4 კვარტალი-2019	5,915	16.20%
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	1 კვარტალი-2020	12,352	15.70%
გერგეტი, თბილისი	100	მშენებლობა	3 კვარტალი-2020	23,473	13.70%
Ramada ქუთაისი	121	პროექტირება	4 კვარტალი-2020	9,535	17.50%
მესტია, სვანეთი	120	პროექტირება	1 კვარტალი-2021	10,096	15.80%
თელავი	130	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	12,735	13.40%
ჯავახიშვილი, თბილისი	120	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	14,144	13.80%
კახეთი Wine and Spa	60	პროექტირება	3 კვარტალი-2021	7,500	17.30%
სულ	1,121				

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

სასტუმრო Ramada Encore-მა საოპერაციო ფულადი ნაკადი 2,3 მილიონი ლარით გაზარდა (2017 წელს 2.7 მილიონი ლარით, 2018 წელს 5.7 მილიონ ლარი). იმასთან ერთად, როგორც 2018 წელს სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი ვითარდებოდა 1000-ნომრიანი პორტფელის კუთხით, გაგრძელდა მშენებარე სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომი მშენებლობისთვის. სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება მიზნად ისახავს დავალიანების კაპიტალთან 70%:30% კოეფიციენტს სასტუმროებში, ხოლო 2018 წლის განმავლობაში „მ2“-მა მიიღო სესხი „საქართველოს კაპიტალისგან“, რომელზეც დაუფარავი ბალანსი 104,6 მილიონი ლარია (39.1 მილიონი აშშ დოლარი) 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხები გამოიყენება ძირითადად მიმდინარე მშენებლობისთვის და ზრდისთვის.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის პირველ კვარტალში სასტუმრო ბიზნესი გეგმავს ქუთაისში, Ramada-ს სასტუმროს მშენებლობის დაწყებას, რომელიც ამჟამად პროექტირების ეტაპზეა, დასრულდება თელავისა და კახეთის პროექტირების ეტაპი - Wine & Spa სასტუმროები და 2019 წელს გუდაურში და სვანეთში სეტის მოედანზე სასტუმროების ექსპლუატაციაში შეყვანა.

2. კორპორაციული მმართველობა

კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში “საერთო კრება”). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში “გენერალური დირექტორი”), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ. კომპანიის საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ, კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განსახილველად. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე სხდომა, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის წილის 10%-ზე მეტი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას გულმოდგინედ და ერთგულად ხელმძღვანელობს, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს. კომპანიის საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის კარგი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „m2 უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო ოთხ დირექტორს მოიცავს: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიცირებული დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და 9 მოადგილე. დეტალური ინფორმაცია ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ კომპანიის ვებ-გვერდზე: <https://m2.ge/page/id/1/management.html>. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან შეინარჩუნონ მკაცრი დუმილი კომპანიის კონფიდენციალურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე. კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, აძლევს სტრატეგიულ რჩევებს და დასკვნებს ატარებს შედეგებსა და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესახებ, მართავს რესურსებს, მათ შორის პერსონალის მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით. პერსონალის მომზადება, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება / წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორის მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება; კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტის შემუშავება, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად; კომპანია მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი ბიზნესის ყველა ასპექტში და მშობელი კომპანიის ქვეყნის კოდექსსა და ეთიკის კოდექსს იცავს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს შექმნას და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ურთიერთსასარგებლო ურთიერთობები თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და შეინარჩუნოს ნდობის, გამჭვირვალების, ინოვაციისა და

თანმიმდევრულობის კლიმატი. კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მომწოდებლები შეირჩევიან და დაინიშნებიან დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან აიცილონ ფავორიტიზმი ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, აღნიშნული ეხება თავისუფალ და სამართლიან კონკურენციას, რომ არასოდეს ექნება ადგილი შეთქმულებს ან საიდუმლო შეთანხმებას რაიმე ფორმით მის კონკურენტებთან.

რისკების მართვა

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი მენეჯმენტი პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ცვდილობთ გვქონდეს რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს და სადაც ბიზნესის მენეჯერები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას. კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ განხილვაზე / აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური გარანტია და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია მმართველი საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელს ანგარიშს წარუდგენს, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოსგან და ანგარიშს აბარებს უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტს. გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის საანგარიშო ჯგუფის მიერ, რომელსაც მიმოიხილავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითადი ცვლილებები და ბიუჯეტის ცვალებადობა ანალიზდება მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსების და ფინანსთა დეპარტამენტის ხელმძღვანელის მიერ. კომპანიის ძირითადი პოტენციური რისკები და შესაბამისი რეაგირება მის შემცირებაზე ქვემოთ მოცემულია:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ საკითხებზე. დეპარტამენტის ძირითადი მიზნებია უზრუნველყოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. დეპარტამენტი შედგება მაღალკვალიფიციური პერსონალისგან, რომელსაც საჯარო სექტორში მუშაობის გამოცდილება აქვს, განსაკუთრებით თბილისის მერიაში; შესაბამისად, დიდი ცოდნა აქვთ ყველა საჭირო პროცედურის შესახებ, მათ შორის, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად შესაბამისი დოკუმენტაციების წარდგენასთან დაკავშირებით.

იჯარის გადასახადის შეგროვება - კომპანიის შესაძლებლობა შეაგროვოს იჯარის გადასახადი მისი მეიჯარეებისგან შესაძლოა წარუმატებელი აღმოჩნდეს, თუ მსხვილი მეიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ ასრულებენ ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულებების შესრულებას. რისკის შემსუბუქების მიზნით, კომპანია ცდილობს თავისი პორტფელის დივერსიფიცირება მოახდინოს და თავიდან აიცილოს მაღალი კონცენტრაცია მეიჯარეების შიგნით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მეიჯარეს შემოსავალი არ შეადგენდა იჯარის მთლიანი შემოსავლის 16%-ზე მეტს. ამასთან, კომპანიას ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია იჯარის გადასახადის შეგროვებაზე, რომელიც აქტიურად განიხილავს მეიჯარეთა მიერ განხორციელებულ გადახდებს და დაუყოვნებლივ რეაგირებს ნებისმიერ დაგვიანებაზე.

კონკურენცია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე – კომპანია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე კონკურენციის წინაშე დგას. იმის გამო, რომ საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შემოვიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს დაბალი საშუალო დღიური მაჩვენებელი, დატვირთვის დონეების სტაბილიზირებით, რასაც მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და შედეგად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად ჩართულია მარკეტინგულ კამპანიებში და ხელს აწერს სხვადასხვა სახის მართვის ხელშეკრულებებს ცნობილ ბრენდებთან, რაც ჩვენს სასტუმროებს უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A-თან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია და პარტნიორობა სრულყოფილად ჯდება კომპანიის ბიზნეს-გეგმაში, მისი პორტფელის ფარგლებში ერთადერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარების კუთხით.

რეგულაციები –2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გამოყოფასთან დაკავშირებით. რეგულაციამ შეზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხის გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხის გამოყენებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. ამრიგად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების შემცირების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

კომპანია მუდმივად ცდილობს შეიმუშაოს სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, განახორციელოს პასუხისმგებელი მიდგომები ჩვენს ბიზნეს-ოპერაციებში, ახორციელებს სპონსორობას და საქველმოქმედო საქმიანობას.

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

დღესდღეობით, „მ2“ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მოთამაშეა და თავის მომხმარებელს სთავაზობს “გასაღების კვემ” ბინებს მოწყობილი ინფრასტრუქტურით. „მ2“-მა ცხრა პროექტი დაასრულა და თავის მომხმარებლებს შეთანხმებულ ვადებში მიაწოდა ისინი. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. „მ2“ იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო კომპონენტებს, რაც უზრუნველყოფს მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე, რაც თავის მხრივ ამცირებს მეიჯარეების მიერ გაწეულ კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე „მ2“-ის კორპუსებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისში არსებულ საშუალო დონეს.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის განვითარების ინიციატივის ფარგლებში, „მ2“ გახდა საფეხბურთო კლუბი კახეთის თელავის გენერალური სპონსორი გახდა. თელავი აღმოსავლეთ საქართველოში უდიდესი ქალაქია და მთავარი ტურისტული მიმართულება, რომელიც ცნობილია, როგორც ღვინის მთავარი რეგიონი საქართველოში. ამ სპონსორობის ფარგლებში „მ2“ მხარს უჭერს ადგილობრივ სპორტულ დაწესებულებებს, რაც დიდ სარგებელს მოუტანს რეგიონს. 2018 წელს ს.კ. კახეთის თელავმა და „მ2“-მა ერთობლივად მოაწყვეს ბავშვთა ფეხბურთის ტურნირი კახეთის რეგიონში. 2018 წელს „მ2“-მა მოაწყო ბავშვთა რაგბის ფესტივალი, რომელშიც რვა გუნდი მონაწილეობდა და იგი აპირებს ტურნირის ყოველწლიურად ჩატარებას.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში, „მ2“-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში, რომელიც 2017 წელს გაფორმდა. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს. „მ2“ კოლეჯის კურსდამთავრებულების დასაქმებას სამშენებლო სექტორში მოეწოდებს. „მ2“-მა დააფინანსა ვაჟა-ფშაველას სამკითხველო დარბაზის გახსნა და ახალი სარეგისტრაციო ოფისი საქართველოს პარლამენტის ეროვნულ ბიბლიოთეკაში, 2017 წელს გაფორმებული მემორანდუმის ფარგლებში. სამკითხველო დარბაზში წარმოდგენილია ცნობილი ქართველი პოეტისა და მწერლის ვაჟა-ფშაველას იშვიათი გამოცემები და გაიმართება სხვადასხვა ღონისძიებები, მათ შორის საჯარო ლექციების, მასტერკლასების და პრეზენტაციების ჩატარება, რაც ხელს შეუწყობს ქვეყანაში ახალგაზრდების განვითარებას და განათლების მხარდაჭერას.

შპმ პირების მხარდაჭერა

2017 წელს m2-მა ქუთაისის მერიასთან ერთად ინიციატივა მიიღეს, რომ დაეფინანსებინათ აუტისტური სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვების რეაბილიტაციის კურსი ქუთაისში. 2018-2019 წლის განმავლობაში სრულად დაფინანსდება 40 ბავშვისთვის სარეაბილიტაციო კურსი (ქუთაისის საქალაქო მუნიციპალიტეტისგან 125,000 ლარი და m2-სგან 100,000 ლარი). 2017 წელს m2-ში დაიწყო თბილისში განსაკუთრებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის სპეციფიკური საოჯახო ტიპის სახლის მშენებლობა. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო, USAID და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტი მიზნად ისახავს ოჯახური ტიპის სპეციალიზირებული სერვისების შექმნას მძიმე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მათ მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რომელიც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში გლუვი ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, შეზღუდული მძიმე ფორმების მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად 2018 წელს გადავიდა. „m2“-ის ყველა კორპუსი ხელმისაწვდომია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის.

გარემოს შენარჩუნება

2017 წელს, „m2“-მა გადაწყვიტა თბილისის მთაწმინდის ფერდობზე დაახლოებით 26,000 კვადრატული მეტრი დამწვარი ტერიტორიის აღდგენა. სამუშაოები ტარდება თბილისის მერიის, კავკასიის გარემოსდაცვითი არასამთავრობო ორგანიზაციების ქსელის (CENN), კავკასიის რეგიონალური გარემოსდაცვითი ცენტრის (REC), საქართველოს მწვანე მოძრაობის (GMG), ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბოტანიკური ინსტიტუტის, გარემოსა და ბუნებრივი დაცვის სამინისტროსთან ერთად. თბილისის ეროვნული ბოტანიკური ბაღის სპეციალისტებთან ერთად ტყის აღდგენის გეგმის დასრულების შემდეგ, 2018 წელს წარმატებით დასრულდა სარეაბილიტაციო პროცესის პირველი ეტაპი: ტერასებისა და ბილიკების მშენებლობა, რვა სახეობის 3.000 ერთეული მცენარის დარგვა და სარწყავი სისტემების დამონტაჟება. შემდეგი ეტაპი მოიცავს ტერიტორიის დაცვას სამი წლის განმავლობაში. ამ პროექტმა მიიღო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის პრიზი წარმატებული პარტნიორობა მდგრადი განვითარების კატეგორიაში ღონისძიებაზე, რომელიც ინიცირებული იყო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის კლუბისა და UN Global Compact Georgia-ს მიერ. ჰაერის ხარისხი საქართველოს ქალაქებში მწვავე პრობლემას წარმოადგენს. კლიმატის ცვლილების შესახებ ინფორმირებულობის გასაზრდელად და უკეთესი ცხოვრების დონის მიღწევის მიზნით, „m2“ ხელს უწყობს ელექტრო სატრანსპორტო საშუალებების გამოყენებას: 2017 წელს 45 ახალ მომხმარებელს საჩუქრად გადაეცა ელექტროსკუტერები. უფრო მეტიც, „m2“ სტარტაპ კომპანიის E-space-ის გენერალური პარტნიორია და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას "მეტი ჟანგბადი ქალაქისთვის" კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია 100

ელექტრული მანქანის დამტენის დაყენება საქართველოში - „m2“-მა უკვე დაამონტაჟა 50 დასატვირთი სადგურები 2017 და 2018 წლის განმავლობაში.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია სრულად უჭერს მხარს უზრუნველყოფის თანაბარი შესაძლებლობები, როგორც დამსაქმებელმა და კრძალავს უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალის ქონა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, შემეცნებითი და პიროვნული სიძლიერე და ბალანსი უნარების, გამოცდილების, დამოუკიდებლობისა და ცოდნის თვალსაზრისით, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საუბარია რაიმე ახალ დანიშვნაზე, იქნება ეს თანამშრომელი, კლიენტი, მიმწოდებელი თუ კონტრაქტორი. 2016 წლის ბოლოს, m2-მა ვალდებულება აიღო ქალთა გაძლიერების პრინციპების შიდა დონეზე დანერგვაზე, როგორც კომპანიის ძირითად ოპერაციებში და შიდა პოლიტიკაში, ასევე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტული მიზნები შეასრულა 2017 და 2018 წლებში. „m2“-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რომ თანამშრომლებმა გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციასთან დაკავშირებული საჩივრები შეიტანონ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რათა განიხილონ უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება. „m2“-მა მიიღო გენდერული დაკომპლექტების სტრატეგიები, თვალყურს ადევნებდა კომპანიაში ტრადიციულად მამრობითი სქესის როლების მქონე ქალების პროცენტულ რაოდენობას და ზომებს იღებდა, რათა თანდათანობით გაეზარდა ეს რიცხვი რაიმე კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად „m2“-ის ისტორიაში სამშენებლო ჯგუფის სტაჟორები ქალებით იყო დაკომპლექტებული. დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2018 წლისთვის შეადგენდა 6.94% -ს (2017: 1.96%).

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებების დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. ის ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა მოიცავს შემდეგს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და ანტიდისკრიმინაცია;
- სამუშაო გარემო შევიწროვების გარეშე;
- საჩივრების პოლიტიკა

ჩვენ ვაღიარებთ ადამიანის უფლებების დაცვის მნიშვნელობას და მზად ვართ განვახორციელოთ სოციალურად პასუხისმგებელი ბიზნესის პრაქტიკა. ჩვენი შიდა პოლიტიკა პრიორიტეტებს და კონტროლის პროცედურებს ადგენს თანაბარი შესაძლებლობების უზრუნველსაყოფად და ნებისმიერი საფუძვლით დისკრიმინაციის ან შევიწროვების თავიდან ასაცილებლად, მათ შორის შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. პოლიტიკა ვრცელდება ყველა თანამშრომელზე და მოიცავს პროცედურებს დასაქმების პროცესებთან დაკავშირებით (მათ შორის, სამსახურში აყვანის პროცედურები და პროცედურები, რომლებიც

არეგულირებენ იმ თანამშრომლების დასაქმების უწყვეტობას, რომლებიც დასაქმების პერიოდში გახდნენ შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე), ტრენინგს და პროფესიულ განვითარებას.

ეთიკის კოდექსი, ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას ეთიკის კოდექსი აქვს, ასევე ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „მ2 უძრავ ქონებაზე“. ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკის აღსრულების პროცესები მოიცავენ:

შიდა განგაშის და ცხელი ხაზის სისტემის ფუნქციონირება;

- საჩუქრების ან სხვა შეღავათების გამჟღავნება, მათ შორის, სტუმართმოყვარეობა, რომელიც შეთავაზეს ან მიღებული იყო ჯგუფის პერსონალის მიერ;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება რისკების დონის დასადგენად;
- ბანკების / პარტნიორების / კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და ქრთამის აღების საწინააღმდეგო პრინციპების შესახებ საქმიანი ურთიერთობების დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე პირებთან შეთანხმებებში მოცემულია ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული დებულებები;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული საკითხები პარტნიორებთან / კონტრაგენტებთან შეთანხმებულ ხელშეკრულებებში მოცემულია;
- ონლაინ ტრენინგის პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციისა და ქრთამის საკითხების შესახებ.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე



01 ოქტომბერი, 2019 წ.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 1 ოქტომბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.