TBILISI CITY GROUP

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

31 December 2024

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 Tbilisi City Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 6
3 Basis of Preparation 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 8
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 9
6 New Accounting Pronouncements 9
7 Balances and Transactions with Related Parties 10
8 Property, Plant and Equipment 11
9 Investment Property 13
10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities 14
11 Investment in Joint Venture 15
12 Prepayments for Capital Expenditure 16
13 Inventories 17
14 Trade and Other Receivables 17
15 Cash and Cash Equivalents 18
16 Charter Capital 18
17 Borrowings 18
18 Trade and Other Payables 19
19 Employee benefit obligations 20
20 Revenue from Contracts with Customers 20
21 Cost of Revenue 21
22 Selling and Advertising expenses 21
23 Administrative Expenses 21
24 Other income 22
25 Employee Benefits Expenses 22
26 Taxes Other Than on Income 23
27 Professional Services 23
28 Expenses by Nature 23
29 Other Losses, net 24
30 Finance Income and Costs 24
31 Significant Non-cash Financing Activities 24
32 Contingencies and Commitments 25
33 Financial Risk Management 26
34 Management of Capital 30
35 Fair Value Disclosures 31
36 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 32
37 Events after the Reporting Period 32

Independent Auditor's Report

To the Owner of Tbilisi City LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Tbilisi City LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2024, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the disclosure requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2024;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

Basis for opinion

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

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

Independence

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

Other information

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC, I/C 405220611
King David Business Centre, 7th floor,
#12 M. Aleksidze Street, Tbilisi 0160, Georgia
+995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/ge

© 2025 - 2030 PwC Georgia. All rights reserved.
PwC refers to PricewaterhouseCoopers Georgia LLC, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

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

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

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

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

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- the information given in the Management Report includes the information required by paragraph 8 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

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

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

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

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

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from

error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for the purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

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

27 October 2025
Tbilisi, Georgia

Tbilisi City Group
Consolidated Statement of Financial Position
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	31 December 2024	31 December 2023
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	8	294,074	311,809
Investment property	9	9,048	3,793
Right-of-use assets	10	383	165
Investments in joint venture	11	13,047	10,305
Prepayments for capital expenditure	12	1,993	3,090
Intangible assets		311	574
Total non-current assets		**318,856**	**329,736**
Current assets			
Inventories	13	11,254	13,656
Trade and other receivables	14	2,094	3,437
Other tax asset		662	-
Cash and cash equivalents	15	930	1,399
Total current assets		**14,940**	**18,492**
TOTAL ASSETS		**333,796**	**348,228**
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Charter capital	16	318,275	294,605
Paid in capital		16,317	-
Other reserves		626	-
Accumulated deficit		(68,247)	(34,112)
TOTAL EQUITY		**266,971**	**260,493**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	17	61,823	76,175
Total non-current liabilities		**61,823**	**76,175**
Current liabilities			
Borrowings	17	-	6,540
Lease liabilities	10	393	161
Other tax payables		-	85
Trade and other payables	18	4,267	4,335
Employee benefit obligations	19	342	439
Total current liabilities		**5,002**	**11,560**
TOTAL LIABILITIES		**66,825**	**87,735**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**333,796**	**348,228**

Approved for issue and signed on 27 October 2025.

Shota Khizanishvili
Director

David Lipartia
Group Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 32 are an integral part of these consolidated financial statements.

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

	Note	2024	2023
Revenue from contracts with customers	20	26,998	1,911
Cost of revenue	21	(42,144)	(6,971)
Gross loss		**(15,146)**	**(5,060)**
Rental income derived from investment properties	9	2,281	987
Other income	24	1,071	96
Selling and advertising expenses	22	(1,798)	(1,411)
Administrative expenses	23	(12,690)	(13,375)
Impairment losses on prepayments	12	(170)	-
Other gains/(losses), net	29	(372)	(365)
Operating loss		**(26,824)**	**(19,128)**
Finance costs	30	(7,153)	(3,235)
Finance income	30	32	-
Share of loss of joint venture	11	(190)	(204)
Loss before income tax		**(34,135)**	**(22,567)**
Income tax expense		-	-
LOSS FOR THE YEAR		**(34,135)**	**(22,567)**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR		**(34,135)**	**(22,567)**

Tbilisi City Group
Consolidated Statement of Changes in Equity
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	Charter capital	Paid in capital	Other Reserves	Accumulated deficit	Total equity
Balance at 1 January 2023		**233,105**	**-**	**-**	**(11,545)**	**221,560**
Transactions with owner:						
Increase of charter capital	16	61,500	-	-	-	61,500
Total transactions with owner		**61,500**	**-**	**-**	**-**	**61,500**
Comprehensive income:						
Loss for the year		-	-	-	(22,567)	(22,567)
Total comprehensive income for 2023		-	-	-	(22,567)	**(22,567)**
Balance at 31 December 2023		**294,605**	**-**	**-**	**(34,112)**	**260,493**
Transactions with owner:						
Increase of charter capital	16	23,670	-	-	-	23,670
Paid in capital as low interest loan		-	16,317	-	-	16,317
Other movement		-	-	626	-	626
Total transactions with owner		**23,670**	**16,317**	**626**	**-**	**40,613**
Comprehensive loss:						
Loss for the year		-	-	-	(34,135)	(34,135)
Total comprehensive loss for 2024		-	-	-	(34,135)	(34,135)
Balance at 31 December 2024		**318,275**	**16,317**	**626**	**(68,247)**	**266,971**

The accompanying notes on pages 5 to 32 are an integral part of these consolidated financial statements.

Tbilisi City Group
Consolidated Statement of Cash Flows
(Amounts are expressed in thousands of Georgian Lari, unless otherwise stated)

	Note	2024	2023
Cash flows from operating activities			
Receipts from customers (inclusive value added tax)		34,713	3,356
Payments to suppliers (inclusive value added tax)		(21,433)	(15,248)
Payments to employees (exclusive payroll tax)		(12,761)	(6,772)
Tax asset refunded by the Revenue Service		284	5,718
Taxes paid other than on income		(5,431)	(4,557)
Receipts from other non-operating incomes		1,102	381
Cash used in operations		**(3,526)**	**(17,122)**
Interest received		32	-
Interest paid on borrowings	17	(7,504)	(7,741)
Interest paid on lease liabilities	10	(29)	(21)
Net cash used in operating activities		**(11,027)**	**(24,884)**
Cash flows from investing activities			
Payments for construction of properties (inclusive VAT)		(8,292)	(16,773)
Payments for purchase of property, plant and equipment (inclusive VAT)		(854)	(12,106)
Proceeds from the sale of property, plant and equipment		100	-
Payments for increase of charter capital in existing joint venture		(1,373)	(219)
Payments for purchase of intangible assets		-	(194)
Net cash used in investing activities		**(10,419)**	**(29,292)**
Cash flows from financing activities			
Capital contributions from shareholders	16	25,996	59,935
Proceeds from borrowings	17	152,205	-
Repayment of borrowings	17	(156,402)	(3,699)
Payments of principal portion of lease liabilities	10	(444)	(574)
Net cash from financing activities		**21,355**	**55,662**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(378)	(302)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		**(469)**	**1,184**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	15	1,399	215
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR	**15**	**930**	**1,399**

Refer to Note 31 for investing and financing transactions that did not require the use of cash and cash equivalents and were excluded from the statement of cash flows.

1 Tbilisi City Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2024 for Tbilisi City LLC (the "Company") and its wholly owned subsidiary – Paragraph Tbilisi City LLC (together referred to as the "Group" or "Tbilisi City Group").

The Company was incorporated on 17 March 2014 by Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF) and is domiciled in Georgia. The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405034537.

On 3 December 2021 the Company acquired wholly owned subsidiary Paragraph Tbilisi City LLC (entity under common control) from GTDF. Paragraph Tbilisi City LLC was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405345167, which was founded by GTDF on 18 July 2019.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023 the Group was 100% owned by Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF) and was ultimately controlled by International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2023 ultimate beneficiary owner was Uta Ivanishvili. As of 31 December 2024, following the changes in ownership occurred in December 2024, Uta Ivanishvili held 35% of shares, while remaining 65% was held by fifteen mutually independent individuals, each holding no more than 5% of the total shares. The Group's immediate parent Company produces consolidated financial statements that are available for public use and comply with IFRS.

Principal subsidiary. The Group's principal subsidiary at 31 December 2024 and 31 December 2023 is set out below. The proportion of ownership interests held equals the voting rights held by the Group.

Name of entity	Principal activity	Date of incorporation	Place of business / Country of Incorporation	% of ownership interest held by the Group	
				31 December 2024	31 December 2023
Paragraph Tbilisi City LLC	Hotel Operator	3 December 2021	Tbilisi, Georgia	100%	100%

Principal activity. The Group's principal business activity is to operate high profile luxury hotel and lease out office spaces in Tbilisi (at Freedom square), Georgia. For this purpose, the Company has acquired a number of properties (mainly land plots and buildings, refer to Note 32). The construction of the hotel and office building was competed in 2023 year and the hotel commenced operating on November 25, 2023. The Group has entered into multiple lease agreements under which, provides office spaces.

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

Registered address and place of business. The Group's registered address is #37m Ilia Chavchavadze Avenue, Tbilisi, 0179, Georgia and principal place of business is #2 Lado Gudiashvili Street, Tbilisi, 0105, Georgia.

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

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

2 Operating Environment of the Group

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

Local environment. Emerging economies, such as Georgia's, are subject to rapid change and are vulnerable to global market conditions and economic downturns. As a consequence, operations in Georgia may be exposed to certain risks that are typically associated with those in developed markets. Nevertheless, over the last few years the Georgian government has embarked in a number of civil, criminal, tax, administrative and commercial reforms that have positively affected the overall investment climate of the country.

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

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

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

3 Basis of Preparation

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

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

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

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

Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

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

3 Basis of Preparation (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

	31 December 2024	31 December 2023
US Dollar 1 = GEL	2.8068	2.6894
EURO 1 = GEL	2.9306	2.9753
GBP 1 = GEL	3.5349	3.4228

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

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

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

2024 year was the first full year of operations and the incurred loss was neither unusual nor unforeseen. The Group had operated in 2023 for only about two months. Despite the group incurring losses in both 2024 and 2023, management expects the group to be profitable and not to face any difficulties in fulfilling its financial commitments due continuous financial support from the owner. The charter capital of the Group has been further increased in the subsequent period (Note 37).

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business the Group enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of related party balances are disclosed in Note 7.

Estimated impairment of property, plant and equipment and intangible assets. The Group tests property, plant and equipment and intangible assets for impairment at least annually. The recoverable amounts of cash-generating units have been determined based on higher of its value-in-use and fair value less cost of disposal calculations. Refer to Note 0 for key assumptions used in impairment of the Group's property, plant and equipment and intangible assets.

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

Were the actual useful lives 10% different of Management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2024 would be to increase it by GEL 1,591 thousand or to decrease it by GEL 1,591 thousand (2023: increase by GEL 304 thousand or decrease by GEL 304 thousand).

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following new standards and the amendments became effective from 1 January 2024:

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024).

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

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

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2025 or later, and which the Group has not early adopted.

Amendments to IAS 21 Lack of Exchangeability (Issued on 15 August 2023 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2025).

Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments - Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (issued on 30 May 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026).

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (Issued on 9 April 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027).

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (Issued on 9 May 2024 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027).

IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014).

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB).

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards (Issued in July 2024 and effective from 1 January 2026).

The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

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

At 31 December 2024, the outstanding balances with related parties were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Other Related Party
Prepayments for construction of property	0	-	70	-
Receivables from owner for capital increase	14	57	-	-
Receivables from sale of inventory	14	-	25	-
Receivables from sale of property, plant and equipment	14	-	19	-
Receivables for guarantee service provision	14	-	-	823
Cash and cash equivalents	15	-	18	-
Borrowing from related parties	17	(61,823)	-	-
Payables for construction of property	18	-	(46)	-
Short-term and low-value leases payable	18	-	(4)	-
Management fees and charges payable	18	(530)	(53)	(79)
Other liabilities	18	-	(18)	(29)

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint venture	Other Related Party
Prepayments for construction of property	0	70	-	-	-
Receivables from owner for capital increase	14	-	2,382	-	-
Receivables from sale of inventory	14	-	24	-	-
Rent receivables from lessees	14	-	29	-	-
Cash and cash equivalents	15	-	10	-	-
Payables for construction of property	18	-	(181)	-	-
Management fees and charges payable	18	(107)	(480)	-	(135)
Amounts due to joint ventures for capital increase	18	-	-	(41)	-
Accrued expenses	18	(79)	-	-	-
Other liabilities	18	-	(34)	-	(14)

The income and expense items with related parties for the year ended 31 December 2024 were as follows:

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint venture	Other related party
Share of loss of joint venture	11	-	-	(190)	-
Rental income from office property	20	-	402	-	-
Management fees and charges	23	(1,060)	(536)	-	(624)
Service charge expenses	23	-	(159)	-	-
Expenses relating to short-term leases	23	-	(9)	-	-
Insurance expenses	23	-	(33)	-	-
Income from guarantee service provision	24	-	-	-	823
Other non-operating incomes	24	-	55	-	-
Net gain on disposal of PPE	0	-	9	-	-
Net gain on write-off of inventory	0	-	69	-	-
Other non-operating gains, net	0	-	15	-	16
Interest expense on borrowings	30	(495)	-	-	(167)

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

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

	Note	Significant shareholders	Entities under common control	Joint Venture	Other related party
Share of loss of joint venture	11	-	-	(204)	-
Rental income from office property	20	-	208	-	-
Marketing and advertising	22	-	(28)	-	-
Management fees and charges	23	(407)	(816)	-	(446)
Service charge expenses	23	-	(287)	-	(4)
Expenses relating to short-term leases	23	-	(9)	-	-
Transportation expenses	23	-	(242)	-	-
Staff training expenses	23	-	-	-	(24)
Representative expenses	23	-	-	-	(30)
Other non-operating incomes	24	-	20	-	-

Key management compensation. The remuneration of Director of Tbilisi City LLC and General Manager of Paragraph Tbilisi City LLC comprised of salaries and bonuses.

	2024	2023
Short-term benefits:		
- Salaries	357	547
- Bonuses	43	64
- Other employee expense	66	1
Total key management compensation	**466**	**612**

8 Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment are stated at cost including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses, where required. Property, plant and equipment includes: land, buildings, machinery and equipment, motor vehicles, furniture and fixture, computers and equipment, other assets and assets under construction which was transferred to the building and other appropriate items of the property, plant and equipment after completion of construction process in 2023 year.

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

	Useful lives in years
Buildings	5 to 50
Machinery and equipment	5 to 15
Motor vehicles	5 to 8
Furniture and fixture	5 to 15
Computers and equipment	5 to 15
Other assets	up to 50

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

0 Property, Plant and Equipment (Continued)

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

	Land	Buildings	Machinery and equipment	Motor vehicles	Furniture and fixture	Computers and equipment	Other assets	CIP (*)	Total
Cost									
At 1 January 2023	**42,172**	**33**	**4,424**	**158**	**1,612**	**1,857**	**602**	**235,675**	**286,533**
Additions	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
Capitalised borrowing costs	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
Disposals	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
Transfers between categories	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
Transfers to inventory	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Transfers to investment property	-	(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
At 31 December 2023	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
Additions	-	3,759	259	62	896	96	362	-	5,434
Capital contribution in joint venture	-	(974)	-	-	-	-	-	-	(974)
Transfer to inventories	-	(818)	-	-	-	-	-	-	(818)
Disposals	-	(3)	-	(26)	(13)	-	(25)	-	(67)
Transfers to investment property	-	(5,448)	-	-	-	-	-	-	(5,448)
At 31 December 2024	**42,172**	**172,982**	**12,530**	**221**	**78,204**	**7,562**	**3,369**	**-**	**317,040**
Accumulated depreciation expenses									
At 1 January 2023	**-**	**(12)**	**(2,766)**	**(18)**	**(458)**	**(743)**	**(114)**	**-**	**(4,111)**
Depreciation expenses for the year	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
Transfer between categories	-	-	(54)	-	-	-	54	-	
Disposals	-	-	-	-	50	-	-	-	50
At 31 December 2023	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
Depreciation expenses for the year	-	(3,454)	(2,141)	(28)	(8,166)	(1,503)	(619)		-(15,911)
Disposals	-	13	-	19	12	-	5	-	49
At 31 December 2024	**-**	**(3,803)**	**(5,919)**	**(55)**	**(9,692)**	**(2,664)**	**(833)**		**-(22,966)**
Carrying amounts									
At 1 January 2023	**42,172**	**21**	**1,658**	**140**	**1,154**	**1,114**	**488**	**235,675**	**282,422**
At 31 December 2023	**42,172**	**176,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**
At 31 December 2024	**42,172**	**169,179**	**6,611**	**166**	**68,512**	**4,898**	**2,536**	**-**	**294,074**

(*) CIP - Construction in progress, consists of construction of hotel properties. Upon completion, assets are transferred to buildings and its components including the mechanical and electrical systems, built-in furniture and other integral parts of the building.

9 Investment Property

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

In 2024 the Company engaged in several 3-5 years lease agreements for office spaces.

Investment property is stated at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation expenses and accumulated impairment losses were required. If any indication exists that investment properties may be impaired, the Company estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value.

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

	Useful lives in years
Buildings	50

Movements in the carrying amounts of property was as follows:

	Note	Building	Total
Cost			
At 1 January 2023		-	-
Transfers from property, plant and equipment	8	3,800	3,800
At 1 January 2024		**3,800**	**3,800**
Transfers from property, plant and equipment	8	5,448	5,448
At 31 December 2024		**9,248**	**9,248**
Accumulated depreciation expenses			
At 1 January 2023		-	-
Depreciation expenses for the year		(7)	(7)
At 1 January 2024		**(7)**	**(7)**
Depreciation expenses for the year		(193)	(193)
At 31 December 2024		**(200)**	**(200)**
Carrying amounts			
At 1 January 2023		**-**	**-**
At 1 January 2024		**3,793**	**3,793**
At 31 December 2024		**9,048**	**9,048**

Amounts recognised in profit or loss for investment properties:

	Note	2024	2023
Rental income from office property		2,281	987
Depreciation expenses of investment properties		(193)	(7)
Profit arising from investment properties carried at cost		**2,088**	**980**

10 Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

The Group leases office and warehouse building. Contracts may contain both lease and non-lease components. The Group allocates the consideration in the contract to the lease and non-lease components based on their relative stand-alone prices.

Extension and termination options are included in all leases across the Group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. Extension options (or period after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated). Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability.

Liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the fixed payments for lease, less any lease incentives receivable.

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

The Group leases an office space and 2 warehouses for the period of 3-4 years. In December 2023, the Group extended lease term for office space and both of the warehouses till June 2024. In May 2024, the Group again extended lease term for both spaces till December 2025.

Right-of-use assets are generally depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis over the lease term as follows:

	Useful lives in years
Office	3 years
Warehouse building	3-4 years

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

	Note	Office property	Warehouse property	Total
At 1 January 2023		**2**	**208**	**210**
Lease term extension		8	422	430
Depreciation charge	23	(8)	(467)	(475)
At 31 December 2023		**2**	**163**	**165**
Lease term extension		12	593	605
Depreciation charge	23	(7)	(380)	(387)
At 31 December 2024		**7**	**376**	**383**

The Group's recognised lease liabilities were as follows:

	31 December 2024	31 December 2023
Lease liability of office property	8	3
Lease liability of warehouse property	385	158
Total lease liabilities	**393**	**161**
Of which:		
Current	393	161
Total lease liabilities	**393**	**161**

Movements in carrying amounts of lease liabilities is disclosed in note of Management Capital (note 34).

Expenses relating to leases:

	Note	2024	2023
Depreciation expenses of right-of-use assets	23	387	475
Interest expense	30	29	21
Net exchange gains on foreign currency lease liabilities	30	(2)	18
Expense relating to short-term leases		9	11
Total expenses relating to leases		**423**	**525**

11 Investment in Joint Venture

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor. The Company has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method.

The interests in its principal joint venture, incorporated on 10 April 2017 and located in Tbilisi, Georgia, were as follows:

		% of ownership interest held		Measurement
Name of entity	**Principal activity**	**31 December 2024**	**31 December 2023**	**method**
Georgian Eco Transport LLC	Ropeway connection	33.0%	33.0%	Equity

The table below summarises the movements in the carrying amount of the investments in joint venture:

	2024	**2023**
Carrying amount at 1 January	**10,305**	**10,278**
Share of loss of joint venture	(190)	(204)
Increase of charter capital	2,932	231
Carrying amount at 31 December	**13,047**	**10,305**

Summarised financial information of joint venture was as follows:

Summarised statement of financial position	**31 December 2024**	**31 December 2023**
Total non-current assets	40,214	33,879
Total current assets	3,422	1,556
Total current liabilities	4,120	4,206

Summarised statement of profit or loss	**2024**	**2023**
Loss for the year	(575)	(617)
Total comprehensive loss for the year	(575)	(617)

Summarised statement of cash flows	**2024**	**2023**
Net cash used in operating activities	(274)	(172)
Net cash used in investing activities	(4,248)	(245)
Net cash from financing activities	4,700	295

12 Prepayments for Capital Expenditure

Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received.

If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying amount of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

	31 December 2024	31 December 2023
Prepayments for construction of property	1,544	2,116
Prepayments for purchase of property, plant and equipment	449	974
Total prepayments for capital expenditure, net	**1,993**	**3,090**

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

	Prepayments for construction of property	Prepayments for purchase of property, plant and equipment	Total
Carrying amount at 1 January 2023	**4,082**	**2,940**	**7,022**
Additions	4,042	7,320	11,362
Derecognised on receipt of goods or services	(5,275)	(8,552)	(13,827)
Prepayments derecognised against respective liabilities	-	(374)	(374)
Transfers to tax assets	(661)	(356)	(1,017)
Unused amounts reversed	(72)	(4)	(76)
Carrying amount at 31 December 2023	**2,116**	**974**	**3,090**
Additions	1,081	450	1,531
Derecognised on receipt of goods or services	(1,258)	(903)	(2,161)
Transfers to tax assets	(165)	(72)	(237)
Unused amounts reversed	(60)	-	(60)
Impairment provision	(170)	-	(170)
Carrying amount at 31 December 2024	**1,544**	**449**	**1,993**

15 Cash and Cash Equivalents

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

	31 December 2024	31 December 2023
Bank balances payable on demand	843	1,296
Cash in Transit*	46	72
Cash on hand	41	31
Total cash and cash equivalents	**930**	**1,399**

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

For the purpose of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2024 is nil.

Bank balances payable on demand are held at the Georgian bank rated B (2023: B) by Fitch's rating system.

16 Charter Capital

As at 31 December 2024, the Group's charter capital amounted to GEL 318,275 thousand (at 31 December 2023: GEL 294,605 thousand), out of which outstanding receivable from the owner was GEL 57 thousand (at 31 December 2023: GEL 2,382 thousand). In 2024 the Group received cash contributions from the owner on amount GEL 25,996 thousand (2023: GEL 59,936 thousand). The charter capital of the Group was further increased and cash contributions were received in subsequent period (Note 37).

Paid-in capital in the amount of GEL 16,317 thousand was recognized in 2024 at the initial recognition of the borrowing. This resulted from the loan received from the Parent Company at an interest rate below the market rate, with the difference between the contractual and market interest rates recorded as a component of equity.

Other reserves amounting GEL 626 thousand represent the difference between the building's fair value and its cost contributed to the joint venture capital.

17 Borrowings

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

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for the capitalisation is on or after 1 January 2016. Capitalisation ceased when the hotel commenced operations on 25 November 2023, and the accumulated capitalised interest was included in the carrying amount of the building.

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

17 Borrowings (Continued)

	31 December 2024	31 December 2023
Borrowing from related party	61,823	-
Bank borrowings	-	82,715
Total borrowings	**61,823**	**82,715**

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

	31 December 2024	31 December 2023
Borrowings denominated in:		
- USD	61,823	-
- Euros	-	82,715
Total borrowings	**61,823**	**82,715**

The fair value of borrowings were equal to their carrying amount.

In November 2024, the bank loan was fully repaid and replaced by a loan provided by the Parent Company. Following the settlement of the bank borrowing, the associated covenants and collateral requirements were released Note 0.

Borrowing provided by parent company bears an interest rate of 4% and matures on 31 October 2034. As the interest rate is below the market rate, the difference was recognised as a paid-in capital contribution under equity.

The movements in the Group's liabilities arising from financing activities are presented in Note 34.

18 Trade and Other Payables

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

	31 December 2024	31 December 2023
Trade payables	1,107	1,041
Payables for construction of property	856	1,653
Management fees and charges payable	662	722
Liabilities for purchased property, plant and equipment	500	597
Liabilities for purchased inventories	208	24
Short-term and low-value leases payable	4	2
Amounts due to joint ventures for capital increase	-	41
Other liabilities and creditors	49	62
Total financial payables within trade and other payables	**3,386**	**4,142**
Accrued expenses	399	193
Advance deposits received	311	-
Advances received for operating lease	171	-
Total trade and other payables	**4,267**	**4,335**

19 Employee benefit obligations

	31 December 2024	31 December 2023
Vacation accrual	222	396
State pension fund contributions payable	119	38
Salaries and wages payable	1	5
Total employee benefit obligations	**342**	**439**

20 Revenue from Contracts with Customers

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

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

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

The Group's main part of the generated revenue is rental income from office property which is also recognised over time Note 9.

Analysis of revenue from contracts with customers by category:

	2024	2023
Revenue from rooms	14,170	479
Revenue from food	6,655	859
Revenue from beverages	2,489	329
Revenue from health club/spa	1,647	153
Revenue from other departments	2,037	91
Revenue from contracts with customers	**26,998**	**1,911**

Timing of revenue recognition was as follows:

	2024	2023
Over time	16,207	570
At a point in time	10,791	1,341
Total revenue from contracts with customers	**26,998**	**1,911**

21 Cost of Revenue

	Note	2024	2023
Depreciation expenses of property, plant and equipment	0	15,891	573
Employee benefits expenses	25	10,716	5,632
Cost of hotel inventory used		10,666	321
Utilities		2,993	167
Franchise fees and charges		941	177
Repair and maintenance of investment property		200	-
Depreciation expenses of investment properties	9	193	7
Other expenses		544	94
Total expenses included in cost of revenue		**42,144**	**6,971**

22 Selling and Advertising expenses

	Note	2024	2023
Marketing expenses		1,345	982
Employee benefits expenses	25	453	327
Business trip expenses		-	102
Total selling and advertising expenses		**1,798**	**1,411**

23 Administrative Expenses

	Note	2024	2023
Employee benefits expenses	25	3,227	2,818
Taxes other than on income	0	2,657	2,584
Management fees and charges		2,220	1,669
Technical support expenses		556	98
Insurance expenses		533	464
Service charge expense		526	881
Depreciation expenses of right-of-use assets		387	475
Bank fees and commission charges		370	87
Amortisation expenses of intangible assets		261	194
Utilities		260	-
Repair and maintenance of property, plant and equipment		236	305
Representative expenses		159	87
Communication expenses		134	70
Office supplies		102	36
Professional services	27	84	87
Other fines and penalties		78	115
Expenses relating to short-term leases		22	91
Depreciation expenses of property, plant and equipment		20	2,470
Corporate hospitality expenses		16	21
Transportation expenses		9	19
Other expenses		833	804
Total administrative expenses		**12,690**	**13,375**

24 Other income

	2024	2023
Income from guarantee service provision	823	-
Other non-operating income	248	96
Total other income	**1,071**	**96**

During 2024, the Group pledged its movable and immovable assets as collateral under a general credit agreement executed between Cement Invest B.V. (Netherlands), a related party, and the Bank of Georgia. The pledge was provided in connection with the financial guarantee issued by the Group to secure the obligations of its related party under the credit facility. The transaction was undertaken to enhance the related party's credit standing and facilitate access to external financing.

25 Employee Benefits Expenses

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

	2024	2023
Included in cost of revenue:		
Salaries and wages	7,544	4,396
Unused vacation expenses	623	302
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	268	4
Health and life insurance	174	59
State pension fund contributions	165	65
Other employee benefits	1,942	806
	10,716	**5,632**
Included in selling and distribution costs:		
Salaries and wages	338	252
Unused vacation expenses	26	22
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	9	-
State pension fund contributions	8	5
Health and life insurance	3	5
Other employee benefits	69	43
	453	**327**
Included in administrative expenses:		
Salaries and wages	2,175	2,060
Unused vacation expenses	118	221
Cash bonuses granted to directors and to selected employees	82	136
Health and life insurance	46	34
State pension fund contributions	39	38
Other employee benefits	767	329
	3,227	**2,818**
Total employee benefits expenses	**14,396**	**8,777**

26 Taxes Other Than on Income

	2024	2023
Included in administrative expenses:		
Property tax expense	2,654	2,581
Land tax expense	3	3
Total taxes other than on income	**2,657**	**2,584**

27 Professional Services

	2024	2023
Included in administrative expenses:		
Audit and other related services	81	79
Tax advisory and compliance	-	3
Other professional fees	3	5
Total professional services	**84**	**87**

28 Expenses by Nature

	Note	2024	2023
Depreciation expenses of property, plant and equipment		15,911	3,043
Employee benefits expenses		14,396	8,777
Cost of hotel inventory used		10,666	321
Utilities		3,253	167
Taxes other than on income		2,657	2,584
Management fees and charges		2,220	1,669
Marketing expenses		1,345	982
Franchise fees and charges		941	177
Technical support expenses		556	98
Insurance expenses		533	464
Service charge expense		526	881
Depreciation expenses of right-of-use assets		387	475
Bank fees and commission charges		370	87
Amortisation expenses of intangible assets		261	194
Repair and maintenance of property, plant and equipment		236	305
Repair and maintenance of investment property		200	-
Depreciation expenses of investment properties		193	7
Representative expenses		159	87
Communication expenses		134	70
Office supplies		102	36
Professional services		84	87
Other fines and penalties		78	115
Expenses relating to short-term leases		22	91
Corporate hospitality expenses		16	21
Transportation expenses		9	19
Business trip expenses		-	102
Other expenses		1,377	898
Total cost of revenue, selling costs and administrative expenses		**56,632**	**21,757**

29 Other Losses, net

	2024	2023
Losses less gains from trading in foreign currencies	(372)	(284)
Foreign exchange loss on monetary assets and liabilities, net	(40)	(72)
Other non-operating gain/(loss)	15	(6)
Net gain on disposal of property, plant and equipment	25	-
Net loss on write-off of inventory	-	(3)
Total other losses, net	**(372)**	**(365)**

30 Finance Income and Costs

	2024	2023
Interest income on cash and cash equivalents	32	-
Total finance income	**32**	**-**

	Note	2024	2023
Interest expense on bank borrowings		(5,707)	(8,263)
Net exchange losses on foreign currency borrowings		(757)	(2,507)
Interest expense on borrowings from non-financial institutions		(662)	-
Interest expense on lease liabilities		(29)	(21)
Net exchange losses on foreign currency lease liabilities		2	(18)
Total finance costs		**(7,153)**	**(10,809)**
Less: capitalised finance costs on qualifying assets	8	-	7,574
Total finance costs recognised in profit or loss		**(7,153)**	**(3,235)**

31 Significant Non-cash Financing Activities

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

	Note	2024	2023
Non-cash financing activities			
Increase of lease liabilities in the form of lease term extension	34	605	430
Total non-cash financing activities		**605**	**430**

32 Contingencies and Commitments

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

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

Assets pledged and restricted. At 31 December the Group has the following assets pledged as collateral against bank borrowings (Note 17):

	31 December 2024	31 December 2023
Property, plant and equipment	-	218,276
Investment property	-	3,793
Total assets pledged and restricted	**-**	**222,069**

Upon full settlement of the bank borrowings in 2024, the related collateral was released.

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

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

33 Financial Risk Management

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

Credit risk. The Group takes on exposure to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation.

Exposure to credit risk arises as a result of the Group's lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

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

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

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

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments. Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

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

EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected

drawdowns on committed facilities. PD an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral.

It is usually expressed as a percentage of the EAD. The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

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

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

33 Financial Risk Management (Continued)

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

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- international rating agencies have classified the borrower in the default rating class;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
  - the borrower is deceased;
  - the borrower is insolvent;
  - the borrower is in breach of financial covenant(s);
  - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy; and
  - the loans were purchased or originated at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

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

The Group performs ECL assessment on an individual basis for all types of financial instruments.

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

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure or collective segment. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

ECL measurement for financial guarantees and loan commitments. The ECL measurement for these instruments includes the same steps as described above for on-balance sheet exposures and differs with respect to EAD calculation.

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

over the next year.

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

Currency risk. Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Group has exposure to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows.

33 Financial Risk Management (Continued)

In respect of currency risk, management sets limits on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly. The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	31 December 2024			31 December 2023		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net balance sheet position
Georgian Lari	1,201	(1,664)	(463)	3,768	(2,535)	1,233
US Dollars	829	(63,190)	(62,361)	59	(1,031)	(972)
Euros	125	(570)	(445)	46	(83,264)	(83,218)
GBP	15	(178)	(163)	8	(188)	(180)
Total	**2,170**	**(65,606)**	**(63,432)**	**3,881**	**(87,018)**	**(83,137)**

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

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

	Impact on profit or loss	
	At 31 December 2024	At 31 December 2023
US Dollar strengthening by 10%	(6,236)	(97)
US Dollar weakening by 10%	6,236	97
EUR strengthening by 10%	(45)	(8,322)
EUR weakening by 10%	45	8,322
GBP strengthening by 10%	(16)	(18)
GBP weakening by 10%	16	18

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows. Interest margins may increase as a result of such changes but may reduce or create losses in the event that unexpected movements arise. Management monitors on a daily basis and sets limits on the level of mismatch of interest rate repricing that may be undertaken.

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

	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
At 31 December 2024						
Total financial assets	2,170	-	-	-	-	2,170
Total financial liabilities	3,408	95	276	31,234	30,589	65,602
Net interest sensitivity gap	**5,578**	**95**	**276**	**31,234**	**30,589**	**67,772**
At 31 December 2023						
Total financial assets	3,881	-	-	-	-	3,881
Total financial liabilities	4,166	1,736	4,942	27,649	48,525	87,018
Net interest sensitivity gap	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,525**	**90,899**

33 Financial Risk Management (Continued)

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Group is exposed to daily calls on its available cash resources. Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows.

The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings, trade and other payables.

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

The table below shows liabilities at 31 December 2024 and at 31 December 2023 by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

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

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2024 and 2023 was as follows:

	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2024						
Lease liabilities (Note 10)	25	100	287	-	-	412
Borrowing (Note 17)	547	505	2,352	41,126	51,624	96,154
Trade and other payables (Note 18)	3,386	-	-	-	-	3,386
Total future payments, including principal and interest payments	**3,958**	**605**	**2,639**	**41,126**	**51,624**	**99,952**
31 December 2023						
Lease liabilities (Note 10)	24	98	43	-	-	165
Borrowing (Note 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
Trade and other payables (Note 18)	4,142	-	-	-	-	4,142
Total future payments, including principal and interest payments	**4,458**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,955**

34 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to

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

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

These ratios are calculated as follows:

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

(a) Gearing ratios:

The gearing ratios were as follows:

	31 December 2024	31 December 2023
Net debt	61,286	81,477
Total equity	266,971	260,493
Total capital	**328,257**	**341,970**
Gearing ratios:		
Net debt to total equity ratio	28.9%	31.28%
Net debt to total capital ratio	22.4%	23.83%

(b) Net debt reconciliation:

The table below sets out an analysis and movement of net debt for each of the periods presented.

	Liabilities from financing activities			Less:	
	Borrowings	Lease liabilities	Sub-total	Cash and cash equivalents	Total
Net debt at 1 January 2023	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
Cash Flows					
Cash flows, other than interest	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
Interest paid	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
Non-cash changes					
Lease term extension	-	430	430	-	430
Foreign exchange adjustments	2,507	18	2,525	302	2,827
Accrued interest	8,263	21	8,284	-	8,284
Recognised other tax asset during the period	-	92	92	-	92
Net debt at 31 December 2023	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**
Cash Flows					
Cash flows, other than interest	(4,197)	(444)	(4,641)	91	(4,550)
Interest paid	(7,504)	(29)	(7,533)	-	(7,533)
Non-cash changes					
Lease term extension	-	605	605	-	605
Foreign exchange adjustments	757	(2)	755	378	1,133
Accrued interest	6,369	29	6,398	-	6,398
Paid in capital	(16,317)	-	(16,317)	-	(16,317)
Recognised other tax asset during the period		73	73	-	73
Net debt at 31 December 2024	**61,823**	**393**	**62,216**	**(930)**	**61,286**

35 Fair Value Disclosures

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

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed

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

	31 December 2024				31 December 2023			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying amount
Financial Assets								
- Trade and other financial receivables	-	-	1,240	1,240	-	-	2,482	2,482
- Cash and cash equivalents	-	930	-	930	-	1,399	-	1,399
Non-Financial Assets								
- Investment properties	-	-	21,631	9,048	-	-	8,469	8,469
Total financial assets	**-**	**930**	**22,871**	**11,218**	**-**	**1,399**	**10,951**	**12,350**
Financial Liabilities								
- Borrowings	-	61,823	-	61,823	-	82,715	-	82,715
- Trade and other financial payables	-	-	3,386	3,386	-	-	4,142	4,142
Total financial liabilities	**-**	**61,823**	**3,386**	**65,209**	**-**	**82,715**	**4,142**	**86,857**

The fair values in level 2 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. The fair values in level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the market comparison approach based on publicly available data on real estate prices.

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

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

36 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

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

37 Events after the Reporting Period

Transactions with owners. As of the date of these consolidated financial statements the Group's charter capital was increased by GEL 6,810 thousand and GEL 6,794 thousand capital contribution have been paid in cash by the owner.

Tbilisi City Group

MANAGEMENT REPORT

For the Year Ended 31 December 2024

Contents

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

1 The Group's Business Development, Performance and Position

This Management Report has been prepared in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2024 for Tbilisi City LLC (the "Company") and its wholly owned subsidiary Paragraph Tbilisi City LLC (together referred to as the "Group" or "Tbilisi City Group").

As at 31 December 2019 the immediate and ultimate parent company of Georgian Tourism Development Fund LLC was 'Frankston International S.A. Panama' JSC, and the Company was ultimately controlled by Mr. Bidzina Ivanishvili. On 31 December 2020, 'Frankston International S.A. Panama' JSC donated 100% of its ownership in Georgian Tourism Development Fund LLC to International Charity Fund "Cartu". As at 31 December 2023 ultimate beneficiary owner was Uta Ivanishvili. As of 31 December 2024, following the changes in ownership occurred in December 2024, Uta Ivanishvili held 35% of shares, while remaining 65% was held by fifteen mutually independent individuals, each holding no more than 5% of the total shares.

The Company is a limited liability company and was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405034537

On 3 December 2021 the Tbilisi City LLC acquired wholly owned subsidiary Paragraph Tbilisi City LLC (entity under common control) from Georgian Tourism Development Fund LLC (GTDF,Parent Company). Paragraph Tbilisi City LLC was set up in accordance with Georgian regulations and registered by National Agency of Public Registry LEPL of with identification number: 405345167, which was founded by GTDF on 18 July 2019.

On 25 November 2023 the Group started operating 220-room hotel and lease out office spaces. The hotel is part of the Luxury Collection Hotels, a franchise of Marriott International. Luxury Collection known for its unique and independently style, with its own character and distinct experience. Just steps from the historic Old Town, the hotel combines the charm of Georgian tradition with contemporary luxury. With 69 suites, 151 rooms, the hotel features Georgia's largest luxury spa, where guests can relax while taking in breathtaking views of the city below. Combining cultural richness with refined indulgence, this destination is an ideal haven for those seeking a memorable and luxurious stay.

2 The Group's Development Plans

The Group will be mainly focusing on increasing the sales and improving its operating results.

3 Review of the Research and Development Performed by the Group

In 2024 and 2023 the Group was not engaged in any research and development activities.

4 Information on the Branches of an Entity

The Group does not have any branches.

5 Key Financial and Non-Financial Indicators

Selected financial information, ratios and operating data:

	2024	2023	Change y-o-y, %
Selected Statement of Financial Position Data, e-o-p:			
Total assets	333,796	348,228	(4%)
Total equity	266,971	260,493	3%
Total liabilities	66,825	87,735	(24%)
Selected Statement of Profit or Loss and Comprehensive Income Data:			
Service revenue	26,998	1,911	1313%
Gross profit	(15,146)	(5,060)	199%
EBITDA(1)	(10,072)	(15,409)	(35%)
Operating loss	(26,824)	(19,128)	40%
Loss for the year	(34,135)	(22,567)	51%
Total comprehensive loss for the year	(34,135)	(22,567)	51%
Selected Statement of Cash Flows Data:			
Net cash used in operating activities	(3,526)	(17,122)	(79%)
Net cash from financing activities	21,355	55,662	(62%)
CapEx(2) – Cash out	(9,146)	(29,073)	(69%)
FCF (3)	(12,672)	(46,195)	(73%)
Selected Financial Ratios and Operating Data:			
Total assets, average	341,012	329,124	4%
Total equity, average	263,732	241,027	9%
ROAA(4)	(10.0%)	(6.9%)	45%
ROAE(5)	(12.9%)	(9.4%)	37%
Gross profit margin	(56.1%)	(264.8%)	(79%)
EBITDA margin	(37.3%)	(806.3%)	(95%)
Operating profit margin	(99.4%)	(1,000.9%)	(90%)
Profit for the year margin	(126.4%)	(1,180.9%)	(89%)
FCF as a % of revenue	(46.9%)	(2,417.3%)	(98%)
Total # of rooms available	220	220	0%
Total # of rooms available per year/period	80,520	8,140	889%
# of rooms occupied-paid per year/period	20,173	742	2,619%
OR(6) per year/period	25.1%	9.1%	176%
ADR(7) per year/period	702	646	9%
RevPAR(8) per year/period	176	59	198%
Total Revenue per Available Room (TRevPAR)(9) per year/period	335	235	43%
EBITDA per available room per year/period	(333)	(2,350)	(86%)
FTEs(10), *of which*:			
End of period	445	467	(5%)
Average for the period	462	226	104%

Note:

1	EBITDA	- Earnings/(Losses) before interest, taxes, depreciation and amortization
2	CapEx	- Capital Expenditure (Cash Out)
3	FCF	- Free cash flows
4	ROAA	- Return on average assets
5	ROAE	- Return on average equity
6	OR	- Occupancy rate
7	ADR	- Average daily room rate
8	RevPAR	- Revenue per available room
9	TRevPAR	- Total revenue per available room
10	FTEs	- Full-time equivalent employees
11	NMF	- Not meaningful figure to present

5 Key Financial and Non-Financial Indicators (Continued)

The Group's total revenue from contracts with customers' composition was as follows:

	2024	2023	Change y-o-y, %	% to total revenue 2024	2023
Revenue from rooms	14,170	479	2,858%	52.5%	25.1%
Revenue from food	6,655	859	675%	24.6%	45.0%
Revenue from beverage	2,489	329	657%	9.2%	17.2%
Revenue from health club/spa	1,647	153	976%	6.1%	8.0%
Revenue from other departments and other income	2,037	91	2,138%	7.5%	4.8%
Total revenue from contracts with customers	**26,998**	**1,911**	**1,313%**		

Group's consolidated total revenue from contracts with customers reached GEL 26,998 thousand in 2024 (In 2023 GEL 1,911 thousand). The most significant revenue stream was revenue from rooms GEL 14,170 thousand representing 52.5% of total revenue. Second most significant revenue stream was from food, reaching GEL 6,655 thousand, representing 24.6% of total revenue. Revenue from beverage GEL 2,489 thousand representing 9.2% of total revenue and revenue from health club/spa and other operating departments GEL 1,647 thousand and GEL 2,037 thousand accordingly.

The Group also generated income from rent as it has leased out office spaces. Income in 2024 year amounted GEL 2,281 thousand (2023: GEL 987 thousand).

Relationship with employees. The number of staff in the Group was in the range of 445-479 (in 2023: 48-467). Professional staff were recruited during the hotel opening preparation process. The group has a well-structured recruitment policy and only candidates with relevant qualification, experience and skills are recruited by the Group.

- *Relationship with suppliers and customers.* The Group has established strong professional relationship with customers by demonstrating customer care, loyalty and quality service.
- *Relationship with tax authority.* For consultation in legal services and financial/booking services, the Group has management agreement with the parent of owner entity, Georgian Tourism Development Fund LLC. Tax accounting system of the Group is well managed. The accounting department of the Group is staffed with employees with good experience in tax legislation, who regularly attend various tax related trainings held by top audit companies in Georgia, to be on track with changes in the tax legislation affecting the Group.

6 Detailed Information on the Acquisition of its Own Shares

In 2024 and 2023 no acquisition of own shares was made by the Company.

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

The leading position on the market of the Group is driven by several important factors:

- *Service and customer satisfaction* – Focus on Customer Service and Satisfaction is the sole focus for the Group and it strives on a daily basis to exceed customer expectations. The anticipation of guests' needs and complete and undivided attention to the slightest of details is what sets the hotel apart from the rest.
- *Management of the Hotels* – Each member of the Group's top management has an extensive practical experience in working at international hotel chains across Europe and Asia. Continuous and day-to-day trainings of the associates and dedication to strong customer service and the pillars of the management practice, which embraces core principles of associate and customer appreciation.
- *Brand strength and reputation* –hotels esteemed brand and luxury type positions as the highest quality not only in the country but also in region. Every guest is perceived as a special guest into the hotel and their needs are catered on an individual basis. The brand is synonymous with the highest quality, professionalism, genuine hospitality and relentless strive to create unforgettable experiences.

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

- The Group annually pays franchise fee to Marriott International. Management fees are variable and determined based on room revenue. In 2024 management fees amounted to GEL 941 thousand.(In 2023 GEL 177 thousand)
- For management of the Hotel operations, the Group annually pays management fees to Hotels Management Company LLC, which is an entity under common control. Management fees are variable and in 2024 management fees amounted GEL 536 thousand (In 2023 GEL 480 thousand).
- For consultation in legal services and financial/booking services, the Group pays management fees to the parent of owner entity, Georgian Tourism Development Fund LLC. Management fees are variable and in 2024 GEL 1,060 thousand (In 2023: 107 thousand).
- In 2017, the Group entered into share management and general management service agreements with Georgian Co-Investment Fund, which is other related party. General management service fees amounted to GEL 624 thousand in 2024 (2023: GEL 446 thousand).

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

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

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

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

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

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

The key risks and uncertainties are related to the followings:

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

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

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

Guest behaviour. Lawsuits from people who are injured or damage to guestrooms can represent a big risk to the hotel business. The Hotels has internal controls in place to handle guest destruction and ensure travellers safety during their stay.

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

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

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

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

Approved for issue and signed on 27 October 2025.

Shota Khizanishvili
Director

Davit Lipartia
Group Chief Financial Officer

თბილისი სითი ჯგუფი

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

2024 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 10
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 10
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 11
8 ძირითადი საშუალებები 13
9 საინვესტიციო ქონება 15
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 16
11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში 17
12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის 18
13 მარაგები 19
14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 19
15 ფული და ფულის ეკვივალენტები 20
16 საწესდებო კაპიტალი 20
17 სესხები 21
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 22
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 22
20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 22
21 ამონაგების თვითღირებულება 23
22 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები 23
23 ადმინისტრაციული ხარჯები 24
24 სხვა შემოსავალი 24
25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 24
26 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა 25
27 პროფესიული მომსახურება 25
28 ხარჯები შინაარსის მიხედვით 26
29 სხვა ზარალები, წმინდა 26
30 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 27
31 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები 27
32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 27
33 ფინანსური რისკის მართვა 28
34 კაპიტალის მართვა 32
35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 34
36 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 35
37 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 35

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილისი სითის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „თბილისი სითის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილის (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

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

წარდგენა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი

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

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

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

27 ოქტომბერი 2025

თბილისი, საქართველო

თბილისი სითი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	294,074	311,809
საინვესტიციო ქონება	9	9,048	3,793
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	383	165
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	11	13,047	10,305
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	1,993	3,090
არამატერიალური აქტივები		311	574
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**318,856**	**329,736**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	13	11,254	13,656
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	2,094	3,437
სხვა საგადასახადო აქტივი		662	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	930	1,399
სულ მიმდინარე აქტივები		**14,940**	**18,492**
სულ აქტივები		**333,796**	**348,228**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	318,275	294,605
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		16,317	-
სხვა რეზერვები		626	-
აკუმულირებული ზარალი		(68,247)	(34,112)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**266,971**	**260,493**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	17	61,823	76,175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**61,823**	**76,175**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	17	-	6,540
საიჯარო ვალდებულებები	10	393	161
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		-	85
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	4,267	4,335
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	19	342	439
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**5,002**	**11,560**
სულ ვალდებულებები		**66,825**	**87,735**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**333,796**	**348,228**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 27 ოქტომბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

5-35 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

თბილისი სითი ჯგუფი
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	20	26,998	1,911
სულ ამონაგები		**26,998**	**1,911**
ამონაგების თვითღირებულება	21	(42,144)	(6,971)
საერთო ზარალი		**(15,146)**	**(5,060)**
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	2,281	987
გაყიდვის და რეკლამის ხარჯები	22	(1,798)	(1,411)
ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(12,690)	(13,375)
სხვა შემოსავალი	24	1,071	96
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გადახდილი ავანსების კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	(170)	-
სხვა შემოსულობა/(ზარალები), წმინდა	28	(372)	(365)
საოპერაციო ზარალი		**(26,824)**	**(19,128)**
ფინანსური დანახარჯები	30	(7,153)	(3,235)
ფინანსური შემოსავალი	30	32	-
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	11	(190)	(204)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(34,135)**	**(22,567)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(34,135)**	**(22,567)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული ზარალი		**(34,135)**	**(22,567)**

თბილისი სითი ჯგუფი

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება

(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	სხვა რეზერვები	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**233,105**	**-**	**-**	**(11,545)**	**221,560**
ოპერაციები მფლობელთან:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	61,500	-	-	-	61,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**61,500**	**-**	**-**	**-**	**61,500**
სრული შემოსავალი:						
წლის ზარალი		-	-	-	(22,567)	(22,567)
სულ 2023წლის სრული შემოსავალი		**-**	**-**	**-**	**(22,567)**	**(22,567)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**294,605**	**-**	**-**	**(34,112)**	**260,493**
ოპერაციები მფლობელთან:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	23,670	-	-	-	23,670
დამატებით გადახდილი კაპიტალი როგორც დაბალ პროცენტიანი სესხი		-	16,317	-	-	16,317
სხვა მოძრაობა		-	-	626	-	626
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**23,670**	**16,317**	**626**	**-**	**40,613**
სრული ზარალი:						
წლის ზარალი		-	-	-	(34,135)	(34,135)
სულ 2024 წლის მთლიანი სრული ზარალი		**-**	**-**	**-**	**(34,135)**	**(34,135)**
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**318,275**	**16,317**	**626**	**(68,247)**	**266,971**

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		34,713	3,356
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(21,433)	(15,248)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(12,761)	(6,772)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		284	5,718
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(5,431)	(4,557)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის მიღება		1,102	381
ოპერაციებში გამოყენებული ფულადი სახსრები		**(3,526)**	**(17,122)**
მიღებული პროცენტი		32	-
სესხების გადახდილი პროცენტი	17	(7,504)	(7,741)
საიჯარო ვალდებულებების გადახდილი პროცენტი	10	(29)	(21)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(11,027)**	**(24,884)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(8,292)	(16,773)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(854)	(12,106)
შემოსულობა ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან		100	-
გადახდები მოქმედ ერთობლივ საწარმოში საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად		(1,373)	(219)
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		-	(194)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(10,419)**	**(29,292)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
კაპიტალში შემოსულობა მფლობელებიდან	16	25,996	59,935
შემოსულობა სესხებიდან	17	152,205	-
სესხების დაფარვა	17	(156,402)	(3,699)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის გადახდა	10	(444)	(574)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**21,355**	**55,662**
ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(378)	(302)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	15	**(469)**	**1,184**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,399	215
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**15**	**930**	**1,399**

იხილეთ შენიშვნა 31 ინვესტირების და დაფინანსების ტრანზაქციებისათვის, რომლებიც არ საჭიროებდნენ ნაღდი ფულის და მისი ეკვივალენტების გამოყენებას და რომლებიც გამოირიცხნენ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშიდან.

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თბილისი სითისთვის“ („კომპანია“) და მისი სრულად ფლობილი შვილობილისთვის - შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“ (ერთად „ჯგუფი“ ან „თბილისი სითი ჯგუფი“).

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 17 მარტს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის“ (GTDF) მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“, სარეგისტრაციო ნომრით: 405034537.

2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიამ შეისყიდა სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) GTDF-სგან. შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“ დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, და რომელიც დააფუძნა GTDF-მა 2019 წლის 18 ივლისს.

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს 100%-ით ფლობდა „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი“ (GTDF) და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ“. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბოლოოს ბენეფიციარი მფლობელი იყო უტა ივანიშვილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის დეკემბერში მფლობელობაში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, უტა ივანიშვილს ეკუთვნოდა აქციების 35%, ხოლო დარჩენილი 65% ფლობა თხუთმეტმა ერთმანეთისგან დამოუკიდებელმა პირმა, რომელთაგან თითოეულს ეკუთვნოდა არაუმეტეს 5% საერთო აქციების. ჯგუფის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს

ძირითადი შვილობილი. ჯგუფის ძირითადი შვილობილი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის მიერ ფლობილი პროპორციული წილი და ხმის უფლებები ერთმანეთის ტოლია.

				ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელწოდება	**ძირითადი საქმიანობა**	**დაარსების თარიღი**	**საქმიანობის ადგილი / რეგისტრირების ქვეყანა**	**31 დეკემბერი 2024**	**31 დეკემბერი 2023**
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი“	სასტუმროს ოპერირება	3 დეკემბერი 2021	თბილისი, საქართველო	100%	100%

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება და საოფისე სივრცის იჯარით გაქირავება თბილისში (თავისუფლების მოედანზე), საქართველო. ამ მიზნით, კომპანიას შესყიდული აქვს ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები, იხილეთ შენიშვნა 32). სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა დასრულდა 2023 წელს და სასტუმროს ოპერაციები დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს. ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში იგი უზრუნველყოფს საოფისე ფართების გაქირავებას

2016 წლის 20 მაისს ჯგუფმა GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International)-თან გააფორმა სალიცენზიო შეთანხმება შეზღუდულ, არაექსკლუზიურ უფლებაზე რომ გამოიყენოს ლიცენზირებული ნიშნები და Marriott-ის საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს მართვაში. აღნიშნული ხელშეკრულება შეწყდა 2023 წელს, რადგან 2023 წლის 7 მარტს გაფორმდა ანალოგიური, განახლებული ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L.-სა (Marriott International) და Paragraph Tbilisi City LLC-ს (შვილობილი კომპანია) შორის. გარდა ამისა, Tbilisi City LLC-მ (მშობელმა კომპანიამ) გააფორმა მფლობელის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L.-თან (Marriott International).

რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0179, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #2 ლადო გუდიაშვილის ქუჩა, 0105, თბილისი, საქართველო

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

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

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში.

სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო.

შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

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

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

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა". უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები" მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში "სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.8068	2.6894
ევრო 1 = ლარი	2.9306	2.9753
გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.5349	3.4228

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

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

2024 წელი იყო ჯგუფის ოპერაციების პირველი სრული წელი, ხოლო მიღებული ზარალი არც უჩვეულო და არც გაუთვალისწინებელი იყო. ჯგუფი 2023 წელს ოპერირებდა მხოლოდ დაახლოებით ორი თვის განმავლობაში. მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფმა ზარალი მიიღო როგორც 2024, ასევე 2023 წლებში, მენეჯმენტი ელოდება, რომ ჯგუფი მომგებიანი გახდება და არ ექნება ფინანსური ვალდებულებების შესრულების სირთულეები, მფლობელის მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. შემდგომ პერიოდში ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი დამატებით გაიზარდა (შენიშვნა 37).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და გამოთვლილი გასვლით დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებასთან დაკავშირებით გამოყენებული ძირითადი დაშვებების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 8.

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

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 1,591 ათასი ლარით ზრდა ან 1,591 ათასი ლარით კლება (2023: 304 ათასი ლარით ზრდა ან 304 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი სტანდარტები და ცვლილებები ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვარს:

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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

ცვლილებების გამოყენებას არ ჰქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლითი უნარის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 30 მაისს და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

IFRS 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტება ფინანსურ ანგარიშგებებში (გამოცემულია 2024 წლის აპრილს და ძალაში შედის 2027 წლის პირველ იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2024 წლის 9 მაისს და ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 14 – გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი განსასაზღვრია ბასსს-ს მიერ).

ფასს-ის ანგარიშგების სტანდარტების წლიური გაუმჯობესებები (გამოცემული 2024 წლის ივლისში და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან).

ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2024 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავშ
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	-	70	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	57	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	25	-
მოთხოვნები ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან	14	-	19	-
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	14	-	-	823
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	18	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	17	(61,823)	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(46)	-
მოკლევადიანი და მცირე ფასიანი იჯარების ვალდებულება	18	-	(4)	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(530)	(53)	(79)
სხვა ვალდებულებები	18	-	(18)	(29)

2023 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	70	-	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	-	2,382	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	24	-	-
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	14		29	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	10	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(181)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(107)	(480)	-	(135)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(41)	-
დარიცხული ხარჯები	18	(79)	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(34)	-	(14)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(190)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	20	-	402	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(1,060)	(536)	-	(624)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(159)	-	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
დაზღვევის ხარჯები	23	-	(33)	-	-
შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	24	-	-	-	823
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	24	-	55	-	-
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალების გასვლიდან	29	-	9	-	-
წმინდა შემოსულობა მარაგის ჩამოწერიდან	29	-	69	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობა, წმინდა	29	-	15	-	16
საპროცენტო ხარჯი სეხებზე	30	(495)	-	-	(167)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(204)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	20	-	208	-	-
მარკეტინგი და რეკლამა	22	-	(28)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(407)	(816)	-	(446)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(287)	-	(4)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	23	-	(242)	-	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	23	-	-	-	(24)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	23	-	-	-	(30)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	24	-	20	-	-

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. შპს „თბილისი სითის“ დირექტორის და შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის“ გენერალური მენეჯერის ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

	2024	2023
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	357	547
- პრემიები	43	64
- სხვა თანამშრომელთა ხარჯები	66	1
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**466**	**612**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც 2023 წელს მშენებლობის დასრულების შემდეგ გადავიდა შენობის და ძირითადი საშუალებების სხვა შესაბამისი ერთეულების კატეგორიაში.

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

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5-50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5-15
ავტომობილები	5-8
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5-15
სხვა აქტივები	50-მდე

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავტომობილები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სულ
თვითღირებულება									
2023 წლის 1 იანვარს	42,172	33	4,424	158	1,612	1,857	602	235,675	286,533
დამატებები	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
გასვლა	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
გადატანა მარაგში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში	-	(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
დამატებები	-	3,759	259	62	896	96	362	-	5,434
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	(974)	-	-	-	-	-	-	(974)
გადატანა მარაგებში	-	(818)	-	-	-	-	-	-	(818)
გასვლა	-	(3)	-	(26)	(13)	-	(25)	-	(67)
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში	-	(5,448)	-	-	-	-	-	-	(5,448)
2024 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**172,982**	**12,530**	**221**	**78,204**	**7,562**	**3,369**	**-**	**317,040**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2023 წლის 1 იანვარს	**-**	**(12)**	**(2,766)**	**(18)**	**(458)**	**(743)**	**(114)**	**-**	**(4,111)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	(54)	-	-	-	54	-	-
გასვლა	-	-	-	-	50	-	-	-	50
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(3,454)	(2,141)	(28)	(8,166)	(1,503)	(619)	-	(15,911)
გასვლა	-	13	-	19	12	-	5	-	49
2024 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(3,803)**	**(5,919)**	**(55)**	**(9,692)**	**(2,664)**	**(833)**	**-**	**(22,966)**
საბალანსო ღირებულებები									
2023 წლის 1 იანვარს	**42,172**	**21**	**1,658**	**140**	**1,154**	**1,114**	**488**	**235,675**	**282,422**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**
2024 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**169,179**	**6,611**	**166**	**68,512**	**4,898**	**2,536**	**-**	**294,074**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმროს ქონებას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადავა შენობების და მისი კომპონენტების კატეგორიაში, როგორებიცაა მექანიკური და ელექტრო სისტემები, ჩაშენებული ავეჯი და სხვა შენობის სხვა განუყოფელი ნაწილები.

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა, ავითარებს ან ხელახლა ააშენა ქირის შემოსავლის მისაღებად, კაპიტალური ზრდის მიზნით, ან ორივე მიზნისთვის, და რომელიც არ გამოიყენება კომპანიის მიერ საკუთარი საქმიანობისთვის.

2024 წელს კომპანიამ გააფორმა რამდენიმე 3-5 წლიანი იჯარის ხელშეკრულება საოფისე ფართებზე.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს ტრანზაქციის ხარჯებს, გამოკლებული დარიცხული ცვეთისა და საჭიროების შემთხვევაში, დაგროვილი გაუფასურების ზარალით. თუ არსებობს ნიშანი იმისა, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა გაუფასურდეს, კომპანია აფასებს მის ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის უფრო მაღალი მნიშვნელობით.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა დარიცხულია წრფივი მეთოდით, მათი თვითღირებულების გადანაწილებით ნარჩენ ღირებულებამდე, შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	50 წელი

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
ტრანსფერი ძირითადი საშუალებიდან	8	3,800	3,800
2024 წლის 1 იანვარს		**3,800**	**3,800**
ტრანსფერი ძირითადი საშუალებიდან	8	5,448	5,448
2024 წლის 31 დეკემბერს		**9,248**	**9,248**
აკუმულირებული ცვეთის ხარჯი			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
წლის ცვეთის ხარჯი		(7)	(7)
2024 წლის 1 იანვარს		**(7)**	**(7)**
წლის ცვეთის ხარჯი		(193)	(193)
2024 წლის 31 დეკემბერს		**(200)**	**(200)**
საბალანსო ღირებუება			
2023 წლის 1 იანვარს		**-**	**-**
2024 წლის 1 იანვარს		**3,793**	**3,793**
2024 წლის 31 დეკემბერს		**9,048**	**9,048**

საინვესტიციო ქონებაზე მოგება ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2024	2023
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	2,281	987
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	(193)	(7)
მოგება აღიარებული თვიღირებულებით ჩაწერილი საივესტიციო ქონებიდან	**2,088**	**980**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული საოფისე და საწყობის შენობა. ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებს. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგროც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით შედარებითი ფასების საფუძველზე.

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში. გამოყენებული აქტივების მართვისას. გაგრძელების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს იჯარებისთვის ფიქსირებული გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას, მისაღები წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

ჯგუფს 3-4 წლიანი პერიოდით იჯარით აქვს აღებული საოფისე სივრცე და 2 საწყობი. 2023 წლის დეკემბერში ჯგუფმა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის საიჯარო პერიოდი გაახანგრძლივა 2024 წლის ივნისამდე. 2024 წლის მაისში კომპანიამ კვლავ გაახანგრძლიბა იჯარის ვადა ორივე სივრცისთვის, 2025 წლის დეკემბრამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით, წრფივი მეთოდით და შემდეგია:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ოფისი	3 წელი
საწყობის შენობა	3-4 წელი

აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საოფისე ქონება	სასაწყობო ქონება	სულ
2023 წლის 1 იანვარს		**2**	**208**	**210**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		8	422	430
ცვეთის ხარჯი	23	(8)	(467)	(475)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**163**	**165**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება		12	593	605
ცვეთის ხარჯი	23	(7)	(380)	(387)
2024 წლის 31 დეკემბერს		**7**	**376**	**383**

ჯგუფის აღიარებული საიჯარო ვალდებულებები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	8	3
სასაწყობო ქონების საიჯარო ვალდებულება	385	158
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**393**	**161**
რომელთაგან:		
მიმდინარე	393	161
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**393**	**161**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

მოძრაობა საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში მოცემულია კაპიტალის მართვის შენიშვნაში (შენიშვნა 33).

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2024	2023
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	23	387	475
საპროცენტო ხარჯი	30	29	21
უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებების წმინდა საკურსო შემოსულობა	30	(2)	18
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი		9	11
სულ იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		**423**	**525**

11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში

საერთო შეთანხმებებში განხორციელებული ინვესტიციები კლასიფიცირდება როგორც საერთო ოპერაციები ან ერთობლივი საწარმოები, თითოეული ინვესტორის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებებისა და ვალდებულებების შესაბამისად. კომპანიამ შეაფასა თავისი საერთო შეთანხმებების ბუნება და დაადგინა, რომ ისინი წარმოადგენენ ერთობლივ საწარმოებს. ერთობლივი საწარმოები აღირიცხება კაპიტალის მეთოდით.

წილი ძირითად ერთობლივ საწარმოში, რომელიც დაარსდა 2017 წლის 10 აპრილს და მდებარეობს თბილისში, საქართველო, შემდეგია:

		ფლობილი წილის %		შეფასების
საწარმოს სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	მეთოდი
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო ტრანსპორტი	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

	2024	2023
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**10,305**	**10,278**
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	(190)	(204)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	2,932	231
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**13,047**	**10,305**

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სულ გრძელვადიანი აქტივები	40,214	33,879
სულ მიმდინარე აქტივები	3,422	1,556
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,120	4,206

მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება	2024	2023
წლის ზარალი	(575)	(617)
სულ წლის სრული (ზარალი)	(575)	(617)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(274)	(172)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(4,248)	(245)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	4,700	295

12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას.

როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	1,544	2,116
გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	449	974
სულ გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**1,993**	**3,090**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 1 იანვრისთვის	**4,082**	**2,940**	**7,022**
დამატებები	4,042	7,320	11,362
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,275)	(8,552)	(13,827)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	-	(374)	(374)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(661)	(356)	(1,017)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(72)	(4)	(76)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	**2,116**	**974**	**3,090**
დამატებები	1,081	450	1,531
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(1,258)	(903)	(2,161)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(165)	(72)	(237)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(60)	-	(60)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(170)	-	(170)
საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	**1,544**	**449**	**1,993**

13 მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სამზარეულოს მარაგი	2,296	3,177
თეთრეული	1,388	1,658
ფაიფური	1,339	2,274
უნიფორმები	1,229	675
ვერცხლი	841	803
სასტუმროს სხვა მარაგი	675	1,248
მინის ნაწარმი	538	1,102
სამშენებლო მასალა , სხვა აქტივები	536	160
მარაგები სტუმრებისთვის	499	520
სასმელები	494	557
რემონტის და მოვლის მარაგი	476	146
საკვები	357	611
სპა მარაგი	111	96
დასუფთავების საშუალებები	96	477
სხვა მარაგები	379	152
სულ მარაგები	**11,254**	**13,656**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 10,666 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 321 ათასი ლარი), შენიშვნა 21.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	823	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	195	28
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	141	29
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	57	2,382
მოთხოვნები ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან	19	-
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრებისგან	-	40
სხვა მოთხოვნები	5	3
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***1,240***	***2,482***
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	586	242
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	268	713
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**2,094**	**3,437**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში.

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2024	2023
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**955**	**1,486**
დამატებები	955	5,661
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(1,055)	(6,179)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(1)	(13)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**854**	**955**

15 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომლებიც გაცვლილ ან გამოყენებულ იქნა ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების თარიღიდან სულ მცირე თორმეტი თვის ვადაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	843	1,296
ფული გზაში	46	72
ნაღდი ფული	41	31
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**930**	**1,399**

*ფული გზაში წარმოადგენს იმ ნაღდი ფულს, რომლეიც 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯერ არ ასახულა კომპანიის ანგარიშზე, არასამუშაო საათებით გამოწვეული შეფერხების გამო.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B (2023: B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

16 საწესდებო კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 318,275 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 294,605 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 57 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 2,382 ათასი ლარი). 2024 წელს ჯგუფმა მიიღო ფულადი შენატანები მფლობელისგან რომელიც შეადგენდა 25,996 ათას ლარს (2023: 59,936 ათასი ლარი). კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კიდევ გაიზარდა და ფულადი შენატანები იქნა მიღებული შემდგომ პერიოდში (იხილეთ შენიშვნა 37).

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი 16,317 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2024 წელს სესხის თავდაპირველი აღირებისას. ეს გამოწვეულია მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხით, რომლის საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე დაბალია, ხოლო ხელშეკრულებით და საბაზრო

16 სწესდებო კაპიტალი (გაგრძელება)

განაკვეთებს შორის განსხვავება აღიარებულია კაპიტალის კომპონენტად.ხვა რეზერვები, 626 ათასი ლარის ოდენობით, წარმოადგენს შენობის სამართლიან ღირებულებასა და მის თვითღირებულებას შორის არსებულ განსხვავებას, რომელიც შეტანილი იქნა ერთობლივი საწარმოს კაპიტალში.

17 სესხები

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

იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი. კაპიტალიზაცია შეწყდა 2023 წლის 25 ნოემბერს, როდესაც სასტუმრომ დაიწყო ოპერირება და დაგროვილი კაპიტალიზებული პროცენტი შენობის საბალანსო ღირებულებაში იქნა შეყვანილი.

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	61,823	-
საბანკო სესხები	-	82,715
სულ სესხები	**61,823**	**82,715**

ჯგუფის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სესხები დენომინირებული:		
- დოლარში	61,823	-
- ევროში	-	82,715
სულ სესხები	**61,823**	**82,715**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

2024 წლის ნოემბერში საბანკო სესხი სრულად დაიფარა და ჩანაცვლდა მშობელი კომპანიის მიერ გაცემული სესხით. საბანკო სესხის დაფარვის შემდეგ, გათავისუფლდა ყველა დაკავშირებული პირობა (‘კოვენანტები’) და გირაოს მოთხოვნები.

მშობელი კომპანიდან მიღებული სესხის საპროცენტო განაკვეთი 4%-ია და დაფარვის ვადა აქვს 2034 წლის 31 ოქტომბრამდე. ვინაიდან პროცენტის განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე დაბალია, განსხვავება აღიარებულია როგორც დამატებითი გადახდილი კაპიტალი საკუთარი კაპიტალის ქვეშ.

მოძრაობები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 34.

18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო ვალდებულებები	1,107	1,041
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	856	1,653
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	662	722
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	500	597
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	208	24
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	4	2
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	-	41
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	49	62
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	***3,386***	***4,142***
დარიცხული ხარჯები	399	193
წინასწარ მიღებული დეპოზიტები	311	-
მიღებული ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	171	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**4,267**	**4,335**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ანაზღაურებადი შვებულების ვალდებულებები	222	396
სახელმწიფო საფენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულებები	119	38
გადასახდელი ხელფასები და სარგოები	1	5
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**342**	**439**

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

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

ჯგუფის მიერ გამომუშავებული ამონაგების ძირითადი ნაწილი საოფისე ქონების იჯარით გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალია, რომელიც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარდება შენიშვნა 9.

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2024	2023
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	14,170	479
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	6,655	859
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	2,489	329
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	1,647	153
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	2,037	91
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2024	2023
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	16,207	570
დროის გარკვეულ მომენტში	10,791	1,341
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**

21 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2024	2023
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	8	15,891	573
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	25	10,716	5,632
გამოყენებული მარაგების თვითღირებულება		10,666	321
კომუნალურები		2,993	167
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		941	177
საინვესტიციო ქონების რემონტი და მოვლა		200	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯები	9	193	7
სხვა ხარჯები		544	94
სულ ამონაგების თვითღირებულებაში შესული ხარჯები		**42,144**	**6,971**

22 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები

	შენიშვნა	2024	2023
მარკეტინგის ხარჯები		1,345	982
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	25	453	327
მივლინების ხარჯები		-	102
სულ გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები		**1,798**	**1,411**

23 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2024	2023
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	25	3,227	2,818
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	26	2,657	2,584
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		2,220	1,669
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		556	98
დაზღვევის ხარჯები		533	464
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		526	881
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		387	475
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		370	87
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		261	194
კომუნალურები		260	-
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		236	305
წარმომადგენლობითი ხარჯები		159	87
კომუნიკაციის ხარჯები		134	70
საოფისე ხარჯები		102	36
პროფესიული მომსახურებები	27	84	87
სხვა საურავები და ჯარიმები		78	115
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		22	91
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		20	2,470
კორპორატიული მასპინძლობის ხარჯები		16	21
ტრანსპორტირების ხარჯი		9	19
სხვა ხარჯები		833	804
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**12,690**	**13,375**

24 სხვა შემოსავალი

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2024	2023
შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	823	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	248	96
სულ სხვა შემოსავალი	**1,071**	**96**

2024 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა ჩადო უზრუნველყოფაში თავისი მოძრავი და უძრავი აქტივები, საერთო საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც დაიდო Cement Invest B.V.-სა (ნიდერლანდები, დაკავშირებული მხარე) და საქართველოს ბანკს შორის. აღნიშნული გირავნობა გაიცა ფინანსური გარანტიის ფარგლებში, რომელიც ჯგუფმა გასცა დაკავშირებული მხარის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკრედიტო ხაზის ფარგლებში. ტრანზაქცია განხორციელდა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო საიმედოობის გასაუმჯობესებლად და გარე დაფინანსებაზე წვდომის გასაადვილებლად.

25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსების, საქართველოს სახელმწიფოს საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი (გაგრძელება)

ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	2024	2023
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	7,544	4,396
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	623	302
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	268	4
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	174	59
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	165	65
სხვა გასამრჯელოები	1,942	806
	10,716	**5,632**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	338	252
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	26	22
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	9	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	8	5
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	3	5
სხვა გასამრჯელოები	69	43
	453	**327**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	2,175	2,060
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	118	221
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	82	136
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	46	34
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	39	38
სხვა გასამრჯელოები	767	329
	3,227	**2,818**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	**14,396**	**8,777**

26 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა

	2024	2023
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,654	2,581
მიწის გადასახადის ხარჯი	3	3
სულ სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა	**2,657**	**2,584**

27 პროფესიული მომსახურება

	2024	2023
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტის და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	81	79
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	-	3
სხვა პროფესიული მომსახურებები	3	5
სულ პროფესიული მომსახურება	**84**	**87**

28 ხარჯები შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2024	2023
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		15,911	3,043
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		14,396	8,777
სასტუმროს გამოყენებული მარაგის თვითღირებულება		10,666	321
კომუნალურები		3,253	167
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		2,657	2,584
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		2,220	1,669
მარკეტინგის ხარჯი		1,345	982
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		941	177
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		556	98
დაზღვევის ხარჯები		533	464
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		526	881
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		387	475
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		370	87
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		261	194
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		236	305
საინვესტიციო ქონების რემონტი და მოვლა		200	-
საინვესტიციო ქონებების ცვეთის ხარჯი		193	7
წარმომადგენლობითი ხარჯები		159	87
კომუნიკაციის ხარჯები		134	70
საოფისე ხარჯები		102	36
პროფესიული მომსახურებები		84	87
სხვა საურავები და ჯარიმები		78	115
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		22	91
კორპორატიული მასპინძლობის ხარჯები		16	21
ტრანსპორტირების ხარჯი		9	19
მივლინების ხარჯები		-	102
სხვა ხარჯები		1,377	898
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები		**56,632**	**21,757**

29 სხვა ზარალები, წმინდა

	2024	2023
ზარალს გამოკლებული შემოსავალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(372)	(284)
უცხოური ვალუტის საკურსო ზარალი ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(40)	(72)
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობა/(ზარალი)	15	(6)
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლისას	25	-
წმინდა ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	-	(3)
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(372)**	**(365)**

30 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	32	-
სულ ფინანსური შემოსავალი	**32**	**-**

	შენიშვნა	2024	2023
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხებზე		(5,707)	(8,263)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე		(757)	(2,507)
საპროცენტო ხარჯი არა-ფინანსური ინსტიტუციისგან მიღებულ სესხებზე		(662)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე		(29)	(21)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე		2	(18)
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(7,153)**	**(10,809)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	-	7,574
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები		**(7,153)**	**(3,235)**

31 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები

დაფინანსების ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2024	2023
არაფულადი ფინანსური საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	34	605	430
სულ არაფულადი ფინანსური საქმიანობები		**605**	**430**

32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა საბანკო სესხების უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები (შენიშვნა 17):

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ძირითადი საშუალებები	-	218,276
საინვესტიციო ქონება	-	3,793
უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები	**-**	**222,069**

2024 წელს საბანკო სესხების სრული დაფარვის შემდეგ, დაკავშირებული გირავნობა მოიხსნა.

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

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

33 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

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

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას
რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა ("PD"), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი ("EAD"), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

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

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

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოებმა მოვალის კლასიფიკაცია მოახდინეს გადახდისუუნარო სარეიტინგო კლასში;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

- მოვალე გადახდისუუნაროა;
- მოვალემ დაარღვია ფინანსური პირობა(ები);
- სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება; და
- სესხები შესყიდულ იქნა ან წარმოიშვა დიდი ფასდაკლებით რაც აისახება დარიცხულ საკრედიტო ზარალში.

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

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ახდენს ინდივიდუალურ საფუძველზე ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყევებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. ჯგუფს აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის და ზოგადი განფენილობის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2024			31 დეკემბერი 2023		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	1,201	(1,664)	(463)	3,768	(2,535)	1,233
აშშ დოლარი	829	(63,190)	(62,361)	59	(1,031)	(972)
ევრო	125	(570)	(445)	46	(83,264)	(83,218)
გირვანქა სტერლინგი	15	(178)	(163)	8	(188)	(180)
სულ	**2,170**	**(65,606)**	**(63,432)**	**3,881**	**(87,018)**	**(83,137)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

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

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(6,236)	(97)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	6,236	97
ევროს გამყარება 10%-ით	(45)	(8,322)
ევროს გაუფასურება 10%-ით	45	8,322
გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით	(16)	(18)
გირვანქა სტერლინგის 10%-ით	16	18

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

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

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2024 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	2,170	-	-	-	-	2,170
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,408	95	276	31,234	30,589	65,602
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**5,578**	**95**	**276**	**31,234**	**30,589**	**67,772**
2023 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	3,881	-	-	-	-	3,881
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,166	1,736	4,942	27,649	48,525	87,018
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,525**	**90,899**

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში.

ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

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

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2024						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	25	100	287	-	-	412
სესხები (შენიშვნა 17)	547	505	2,352	41,126	51,624	96,154
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,386	-	-	-	-	3,386
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**3,958**	**605**	**2,639**	**41,126**	**51,624**	**99,952**
31 დეკემბერი 2023						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	24	98	43	-	-	165
სესხები (შენიშვნა 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,142	-	-	-	-	4,142
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**4,458**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,955**

34 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

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

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

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, და

34 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
წმინდა ვალი	61,286	81,477
სულ საკუთარი კაპიტალი	266,971	260,493
სულ კაპიტალი	**328,257**	**341,970**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	28.9%	31.28%
წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	22.4%	23.83%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

		ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობებიდან		გამოკლებული:	
	სესხები	საიჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი 2023 წლის 1 იანვარს	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
გადახდილი პროცენტი	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	430
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	2,507	18	2,525	302	2,827
დარიცხული პროცენტი	8,263	21	8,284	-	8,284
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	92	92	-	92
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(4,197)	(444)	(4,641)	91	(4,550)
გადახდილი პროცენტი	(7,504)	(29)	(7,533)	-	(7,533)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	605	605	-	605
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	757	(2)	755	378	1,133
დარიცხული პროცენტი	6,369	29	6,398	-	6,398
დამატებით გადახდილი კაპიტალი	(16,317)	-	(16,317)	-	(16,317)
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	73	73	-	73
წმინდა ვალი 2024 წლის 31 დეკემბერს	**61,823**	**393**	**62,216**	**(930)**	**61,286**

35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

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

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

	31 დეკემბერი 2024				31 დეკემბერი 2023			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	1,240	1,240	-	-	2,482	2,482
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	930	-	930	-	1,399	-	1,399
არა-ფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	-	-	21,631	9,048	-	-	8,469	-
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**930**	**22,871**	**11,218**	**-**	**1,399**	**10,951**	**3,881**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	61,823	-	61,823	-	82,715	-	82,715
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	3,386	3,386	-	-	4,142	4,142
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**61,823**	**3,386**	**65,209**	**-**	**82,715**	**4,142**	**86,857**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

36 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

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

37 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,810 ათასი ლარით და 6,794 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანის გადახდა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

თბილისი სითი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2024 წლის **31** დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1 ჯგუფის ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა 1
2 ჯგუფის განვითარების გეგმები 1
3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა 1
4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ 1
5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები 2
6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 3
7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა 4
8 ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 4
9 ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, ჯგუფის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით 5

თბილისი სითი ჯგუფი
მმართველობითი ანგარიშგება – 31 დეკემბერი 2024
(თანხები მოცემულია ათას ლარში, კოეფიციენტების და დასაქმებულთა რაოდენობის გარდა)

1 ჯგუფის ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს თბილისი სითისთვის (შემდგომში ,,კომპანია'') და მის სრულ მფლობელობაში არსებული შვილობილის შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული როგორც ,,ჯგუფი'' ან ,,თბილისი სითი ჯგუფი'').

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის უშუალო და საბოლოო მფლობელი იყო სს 'Frankston International S.A Panama', და კომპანიას უშუალოდ კონტროლდებოდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილის მიერ. 2020 წლის 31 დეკემბერს, სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ შპს ,,საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში'' მისი 100%-იანი წილის დონაცია მოახდინა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ"-ში. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი უტა ივანიშვილი იყო. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის დეკემბერში საკუთრების ცვლილებების შემდეგ, უტა ივანიშვილს ეკუთვნოდა აქციების 35%, ხოლო დარჩენილი 65% ეკუთვნოდა თხუთმეტ ურთიერთდამოუკიდებელ პირს, რომელთაგან თითოეული ფლობდა აქციების საერთო რაოდენობის არაუმეტეს 5%-ს.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს" მიერ, სარეგისტრაციო ნომრით: 40534537.

2021 წლის 3 დეკემბერს შპს თბილისი სითიმ შეიძინა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია) შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისგან" (GDTF, მშობელი კომპანია). შპს პარაგრაფ თბილისი სითი დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში", სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, რომელიც დაფუძნდა GDTF-ის მიერ 2019 წლის 18 ივლისს.

2023 წლის 25 ნოემბერს ჯგუფმა დაიწყო 220 ნომრიანი ლუქს სასტუმროს ოპერირება. სასტუმრო Autograph Collection Hotels-ის ნაწილია რომელიც Marriott International-ის ფრანშიზაა. ლუქსური კოლექცია ცნობილია მისი უნიკალური და დამოუკიდებელი სტილით, საკუთარი ხასიათითა და განსხვავებული გამოცდილებით. სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს 69 ლუქსით და 151 ნომრით, აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად აქცენტს გააკეთებს გაყიდვების გაზრდასა და მისი საოპერაციო შედეგების გაუმჯობესებაზე.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა

2024 და 2023 წელს ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო (R&D) საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია, კოეფიციენტები და საოპერაციო მონაცემები:

	2024	2023	წლიური ცვლილება, %
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები, პერიოდის ბოლო:			
სულ აქტივები	333,796	348,228	(4%)
სულ საკუთარი კაპიტალი	266,971	260,493	3%
სულ ვალდებულებები	66,825	87,735	(24%)
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები:			
ამონაგები მომსახურებიდან	26,998	1,911	1313%
საერთო მოგება	(15,146)	(5,060)	199%
EBITDA[1]	(10,072)	(15,409)	(41%)
საოპერაციო ზარალი	(26,824)	(19,128)	40%
წლის ზარალი	(34,135)	(22,567)	51%
სულ წლის სრული ზარალი	(34,135)	(22,567)	51%
ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები::			
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფული	(3,526)	(17,122)	(79%)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფული	21,355	55,662	(62%)
CapEX(2) - ფულადი ნაკადების გადინება	(9,146)	(29,073)	(69%)
FCF[3]	(12,672)	(46,195)	(73%)
ფინანსური კოეფიციენტების და საოპერაციო მაჩვენებლების შერჩეული მონაცემები:			
სულ აქტივები, საშუალო	341,012	329,124	4%
სულ საკუთარი კაპიტალი, საშუალო	263,732	241,027	9%
ROAA[4]	(10.0%)	(6.9%)	45%
ROAE[5]	(12.9%)	(9.4%)	37%
მთლიანი მოგების მარჟა	(56.1%)	(264.8%)	(79%)
EBITDA მარჟა	(37.3%)	(806.3%)	(96%)
საოპერაციო მოგების მარჟა	(99.4%)	(1,000.9%)	(90%)
წლის მოგების მარჟა	(126.4%)	(1,180.9%)	(89%)
FCF-ის წილი შემოსავლებში, %	(46.9%)	(2,417.3%)	(98%)
სულ ხელმოსაწვდომი ოთახების რაოდენობა	220	220	0%
სულ ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	80,520	8,140	889%
სულ დაკავებული ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	20,173	742	2,619%
OR[6] წლის/პერიოდის განმავლობაში	25.1%	9.1%	176%
ADR[7] წლის/პერიოდის განმავლობაში	702	646	9%
RevPAR[8] წლის/პერიოდის განმავლობაში	176	59	198%
(TRevPAR)[9] წილს/პერიოდის განმავლობაში	335	235	43%
EBITDA სარეალიზაციო ოთახზე წლის/პერიოდის განმავლობაში	(333)	(2,350)	(86%)
FTEs[10], *მათ შორის*:			
პერიოდის ბოლოს	445	467	(5%)
პერიოდის საშუალო	462	226	104%

შენიშვნა:

1	EBITDA	-	მოგება/(ზარალი) პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე
2	CapEX	-	კაპიტალური დანახარჯები (ფულადი ნაკადების გადინება)
3	FCF	-	თავისუფალი ფულადი ნაკადები
4	ROAA	-	უკუგება საშუალო აქტივებზე
5	ROAE	-	უკუგება საშუალო კაპიტალზე
6	OR	-	დატვირთვის კოეფიციენტი
7	ADR	-	ოთახის საშუალო სარეალიზაციო ფასი
8	RevPAR	-	ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
9	TRevPAR	-	სულ ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
10	FTEs	-	დაქირავებით მომუშავეთა რაოდენობა
11	NMF	-	წარსადგენად უმნიშვნელო მაჩვენებელი

Error! Reference source not found. **ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)**

ჯგუფის ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან იყო შემდეგი:

			წლიური ცვლილება, %	% მთლიან ამონაგებთან	
	2024	**2023**		**2024**	**2023**
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	14,170	479	2,858%	52.5%	25.1%
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	6,655	859	675%	24.6%	45.0%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	2,489	329	657%	9.2%	17.2%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	1,647	153	976%	6.1%	8.0%
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	2,037	91	2,138%	7.5%	4.8%
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**	**1,313%**		

ჯგუფის ამონაგებმა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2024 წელს შეადგინა 26,998 ათასი ლარი (2023 წელს 1,911 ათასი ლარი). ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან, რომელმაც 14,170 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 52.5%. მომდევნო ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო საკვების გაყიდვიდან, რამაც 6,655 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 24.6%. ამონაგებმა სასმელის გაყიდვიდან შეადგინა 2,489 ათასი ლარი რაც არის მთლიანი ამონაგების 9.2%, ამონაგებმა გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან შეადგინა 1,647 ათასი და 2,037 ათასი ლარი.

ჯგუფმა ასევე დააგენერირა შემოსავალი ქირიდან, რადგან იჯარით ჰქონდა გაცემული საოფისე ფართები. 2024 წელს შემოსავალმა შეადგინა 2,281 ათასი ლარი (2023: 987 ათასი ლარი).

- *ურთიერთობა პერსონალთან.* ჯგუფში დასაქმებულთა რაოდენობის დიაპაზონია 445 – 479 (2023 წელს: 48 – 467). პერსონალის რეკრუტირება განხორციელდა სასტუმროს გახსნის მომზადების პროცესში. ჯგუფს კარგად სტრუქტურიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებია და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

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

- *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* იურიდულ საკონსულტაციო და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებებთან დაკავშირებით, კომპანიას მართვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული მშობელი საწარმოს მფლობელ, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“. საწარმოს საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. საწარმოს ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2024 და 2023 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* – ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან;
- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს სასტუმროების საერთაშორისო ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – სასტუმროს რესპექტაბელური ბრენდი და ლუქს ტიპი პოზიციონირებს უმაღლესი ხარისხით არამარტო ქვეყანაში, არამედ რეგიონშიც. სასტუმროში, ყველა სტუმარს განსაკუთრებული სტუმრად აღიქვამენ და მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ხდება ინდივიდუალურად. ბრენდი ასოცირდება უმაღლეს ხარისხთან, პროფესიონალიზმთან, ნამდვილ სტუმართმოყვარეობასთან და დაუღალავ მისწრაფებასთან დაუვიწყარი შთაბეჭდილების შესაქმნელად.
- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანშიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2024 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 941 ათასი ლარი. (2023 წელს: 177 ათასი ლარი)
- ჯგუფი, სასტუმროს ოპერაციების მენეჯმენტისთვის წლიურ მენეჯმენტის საზღაურს უხდის შპს „სასტუმროების მართვის კომპანიას“, რომელიც საერთო კონტროლს ექვემდებარება. ხელმძღვანელობის საზღაურის ოდენობა ცვალებადია და 2024 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 536 ათასი ლარი. (2023 წელს: 480 ათასი ლარი).
- იურიდიული კონსულტაციის და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებისთვის ჯგუფი მართვის საზღაურს უხდის მის მფლობელის მშობელ კომპანიას, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს“. მართვის საზღაური ცვალებადია და 2024 წელს შეადგინა 1,060 ათასი ლარი. (2023 წელს: 107 ათასი ლარი).
- 2017 წელს ჯგუფმა გააფორმა აქციების მართვისა და ზოგადი მენეჯმენტის მომსახურების ხელშეკრულებები Georgian Co-Investment Fund-თან, რომელიც დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს. ზოგადი მენეჯმენტის მომსახურების საზღაურმა 2024 წელს შეადგინა 624 ათასი ლარი (2023: 446 ათასი ლარი).

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

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

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

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

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

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

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

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

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

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

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

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

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

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

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 27 ოქტომბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

თბილისი სითი ჯგუფი

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

2024 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდიებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 6
3 მომზადების საფუძველი 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 9
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 10
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 10
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 11
8 ძირითადი საშუალებები 13
9 საინვესტიციო ქონება 15
10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები 16
11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში 17
12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის 18
13 მარაგები 19
14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 19
15 ფული და ფულის ეკვივალენტები 20
16 საწესდებო კაპიტალი 20
17 სესხები 21
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 22
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები 22
20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 22
21 ამონაგების თვითღირებულება 23
22 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები 23
23 ადმინისტრაციული ხარჯები 24
24 სხვა შემოსავალი 24
25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი 24
26 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა 25
27 პროფესიული მომსახურება 25
28 ხარჯები შინაარსის მიხედვით 26
29 სხვა ზარალები, წმინდა 26
30 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები 27
31 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები 27
32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 27
33 ფინანსური რისკის მართვა 28
34 კაპიტალის მართვა 32
35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება 34
36 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 35
37 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 35

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „თბილისი სითის“ მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „თბილისი სითის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილის (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

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

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

დამოუკიდებლობა

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

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

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

pwc

წარდგენა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი

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

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით.

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირების პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

pwc

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

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

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

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

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

27 ოქტომბერი 2025

თბილისი, საქართველო

თბილისი სითი ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	294,074	311,809
საინვესტიციო ქონება	9	9,048	3,793
აქტივების გამოყენების უფლებები	10	383	165
ინვესტიციები ერთობლივ საწარმოში	11	13,047	10,305
გადახდილი ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	1,993	3,090
არამატერიალური აქტივები		311	574
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**318,856**	**329,736**
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	13	11,254	13,656
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	2,094	3,437
სხვა საგადასახადო აქტივი		662	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	930	1,399
სულ მიმდინარე აქტივები		**14,940**	**18,492**
სულ აქტივები		**333,796**	**348,228**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	318,275	294,605
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		16,317	-
სხვა რეზერვები		626	-
აკუმულირებული ზარალი		(68,247)	(34,112)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**266,971**	**260,493**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	17	61,823	76,175
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**61,823**	**76,175**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	17	-	6,540
საიჯარო ვალდებულებები	10	393	161
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		-	85
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	4,267	4,335
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	19	342	439
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**5,002**	**11,560**
სულ ვალდებულებები		**66,825**	**87,735**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**333,796**	**348,228**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2025 წლის 27 ოქტომბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

5-35 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

თბილისი სითი ჯგუფი
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2024	2023
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	20	26,998	1,911
სულ ამონაგები		**26,998**	**1,911**
ამონაგების თვითღირებულება	21	(42,144)	(6,971)
საერთო ზარალი		**(15,146)**	**(5,060)**
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	9	2,281	987
გაყიდვის და რეკლამის ხარჯები	22	(1,798)	(1,411)
ადმინისტრაციული ხარჯები	23	(12,690)	(13,375)
სხვა შემოსავალი	24	1,071	96
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გადახდილი ავანსების კაპიტალური დანახარჯისთვის	12	(170)	-
სხვა შემოსულობა/(ზარალები), წმინდა	28	(372)	(365)
საოპერაციო ზარალი		**(26,824)**	**(19,128)**
ფინანსური დანახარჯები	30	(7,153)	(3,235)
ფინანსური შემოსავალი	30	32	-
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	11	(190)	(204)
ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**(34,135)**	**(22,567)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის ზარალი		**(34,135)**	**(22,567)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის მთლიანი სრული ზარალი		**(34,135)**	**(22,567)**

5-35 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

თბილისი სითი ჯგუფი

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება

(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	სხვა რეზერვები	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		**233,105**	**-**	**-**	**(11,545)**	**221,560**
ოპერაციები მფლობელთან:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	61,500	-	-	-	61,500
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**61,500**	**-**	**-**	**-**	**61,500**
სრული შემოსავალი:						
წლის ზარალი		-	-	-	(22,567)	(22,567)
სულ 2023წლის სრული შემოსავალი		**-**	**-**	**-**	**(22,567)**	**(22,567)**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**294,605**	**-**	**-**	**(34,112)**	**260,493**
ოპერაციები მფლობელთან:						
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	16	23,670	-	-	-	23,670
დამატებით გადახდილი კაპიტალი როგორც დაბალ პროცენტიანი სესხი		-	16,317	-	-	16,317
სხვა მოძრაობა		-	-	626	-	626
სულ ოპერაციები მფლობელთან		**23,670**	**16,317**	**626**	**-**	**40,613**
სრული ზარალი:						
წლის ზარალი		-	-	-	(34,135)	(34,135)
სულ 2024 წლის მთლიანი სრული ზარალი		**-**	**-**	**-**	**(34,135)**	**(34,135)**
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**318,275**	**16,317**	**626**	**(68,247)**	**266,971**

თბილისი სითი ჯგუფი
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება
(თანხები მოცემულია ათას ქართულ ლარში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული)

	შენიშვნა	2024	2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მომხმარებლებისგან გადახდების მიღება (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		34,713	3,356
მომწოდებლებისთვის გადახდილი თანხები (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით)		(21,433)	(15,248)
დაქირავებულ პირთათვის გადახდილი თანხები (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე)		(12,761)	(6,772)
შემოსავლების სამსახურის მიერ დაბრუნებული საგადასახადო აქტივი		284	5,718
სხვა გადასახადების გადახდა, გარდა მოგებისა		(5,431)	(4,557)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლის მიღება		1,102	381
ოპერაციებში გამოყენებული ფულადი სახსრები		**(3,526)**	**(17,122)**
მიღებული პროცენტი		32	-
სესხების გადახდილი პროცენტი	17	(7,504)	(7,741)
საიჯარო ვალდებულებების გადახდილი პროცენტი	10	(29)	(21)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(11,027)**	**(24,884)**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
გადახდები ქონების მშენებლობისთვის (დღგ-ს ჩათვლით)		(8,292)	(16,773)
გადახდები ძირითადი საშუალებების შესაძენად (დღგ-ს ჩათვლით)		(854)	(12,106)
შემოსულობა ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან		100	-
გადახდები მოქმედ ერთობლივ საწარმოში საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად		(1,373)	(219)
გადახდები არამატერიალური აქტივების შესაძენად		-	(194)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(10,419)**	**(29,292)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
კაპიტალში შემოსულობა მფლობელებიდან	16	25,996	59,935
შემოსულობა სესხებიდან	17	152,205	-
სესხების დაფარვა	17	(156,402)	(3,699)
საიჯარო ვალდებულებების ძირი ნაწილის გადახდა	10	(444)	(574)
წმინდა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		**21,355**	**55,662**
ვალუტის ვაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(378)	(302)
წმინდა (კლება)/ზრდა ფულის და ფულის ეკვივალენტებში	15	**(469)**	**1,184**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		1,399	215
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**15**	**930**	**1,399**

იხილეთ შენიშვნა 31 ინვესტირების და დაფინანსების ტრანზაქციებისათვის, რომლებიც არ საჭიროებდნენ ნაღდი ფულის და მისი ეკვივალენტების გამოყენებას და რომლებიც გამოირიცხნენ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშიდან.

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „თბილისი სითისთვის" („კომპანია") და მისი სრულად ფლობილი შვილობილისთვის - შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი" (ერთად „ჯგუფი" ან „თბილისი სითი ჯგუფი").

კომპანია დაარსდა 2014 წლის 17 მარტს შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის" (GTDF) მიერ და რეგისტრირებულია საქართველოში. კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში", სარეგისტრაციო ნომრით: 405034537.

2021 წლის 3 დეკემბერს კომპანიამ შეისყიდა სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანია შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო) GTDF-სგან. შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი" დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, და რომელიც დააფუძნა GTDF-მა 2019 წლის 18 ივლისს.

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს 100%-ით ფლობდა „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდი" (GTDF) და საბოლოო მშობელ კომპანიას წარმოადგენდა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ". 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბოლოოს ბენეფიციარი მფლობელი იყო უტა ივანიშვილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის დეკემბერში მფლობელობაში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, უტა ივანიშვილს ეკუთვნოდა აქციების 35%, ხოლო დარჩენილი 65% ფლობა თხუთმეტმა ერთმანეთისგან დამოუკიდებელმა პირმა, რომელთაგან თითოეულს ეკუთვნოდა არაუმეტეს 5% საერთო აქციების. ჯგუფის უშუალო მშობელი საწარმო წარადგენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება ფასს-ს

ძირითადი შვილობილი. ჯგუფის ძირითადი შვილობილი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფის მიერ ფლობილი პროპორციული წილი და ხმის უფლებები ერთმანეთის ტოლია.

				ჯგუფის მიერ ფლობილი წილის %	
საწარმოს სახელწოდება	**ძირითადი საქმიანობა**	**დაარსების თარიღი**	**საქმიანობის ადგილი / რეგისტრირების ქვეყანა**	**31 დეკემბერი 2024**	**31 დეკემბერი 2023**
შპს „პარაგრაფ თბილისი სითი"	სასტუმროს ოპერირება	3 დეკემბერი 2021	თბილისი, საქართველო	100%	100%

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა მაღალი კლასის ლუქს სასტუმროს ოპერირება და საოფისე სივრცის იჯარით გაქირავება თბილისში (თავისუფლების მოედანზე), საქართველო. ამ მიზნით, კომპანიას შესყიდული აქვს ქონება (ძირითადად მიწის ნაკვეთები და შენობები, იხილეთ შენიშვნა 32). სასტუმროს და ოფისის მშენებლობა დასრულდა 2023 წელს და სასტუმროს ოპერაციები დაიწყო 2023 წლის 25 ნოემბერს. ჯგუფმა გააფორმა რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში იგი უზრუნველყოფს საოფისე ფართების გაქირავებას

2016 წლის 20 მაისს ჯგუფმა GLOBAL HOSPITALITY LICENSING S.A.R.L. (Marriott International)-თან გააფორმა სალიცენზიო შეთანხმება შეზღუდულ, არაექსკლუზიურ უფლებაზე რომ გამოიყენოს ლიცენზირებული ნიშნები და Marriott-ის საერთაშორისო სისტემა სასტუმროს მართვაში. აღნიშნული ხელშეკრულება შეწყდა 2023 წელს, რადგან 2023 წლის 7 მარტს გაფორმდა ანალოგიური, განახლებული ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L.-სა (Marriott International) და Paragraph Tbilisi City LLC-ს (შვილობილი კომპანია) შორის. გარდა ამისა, Tbilisi City LLC-მ (მშობელმა კომპანიამ) გააფორმა მფლობელის ხელშეკრულება INTERNATIONAL HOTEL LICENSING COMPANY S.A.R.L.-თან (Marriott International).

რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის იურიდიული მისამართია #37მ ილია ჭავჭავაძის გამზირი, 0179, თბილისი, საქართველო და საქმიანობების ძირითადი ადგილია #2 ლადო გუდიაშვილის ქუჩა, 0105, თბილისი, საქართველო

1 თბილისი სითი ჯგუფი და მისი საქმიანობა (გაგრძელება)

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

თანხების დამრგვალება. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და განმარტებით შენიშვნებში წარდგენილი ყველა თანხა დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულ ქართულ ლარამდე თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების საგანია.

ადგილობრივი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკები, როგორიცაა საქართველო, სწრაფი ცვალებადობით ხასიათდება და მოწყვლადია გლობალური ბაზრის მდგომარეობის და ეკონომიკური ვარდნების მიმართ. შედეგად, საქართველოში საქმიანობა უკავშირდება გარკვეულ რისკებს რომლებიც როგორც წესი არ ასოცირდება განვითარებულ ბაზრებთან. მიუხედავად ამისა, ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში საქართველოს მთავრობამ განახორციელა არაერთი სამოქალაქო, კრიმინალური, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული რეფორმა რომლებმაც პოზიტიურად იმოქმედეს ქვეყნის საერთო საინვესტიციო კლიმატზე.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ომს უარყოფითი გავლენა ექნება გლობალურ ეკონომიკაზე რაც გამოიხატება სასაქონლო ფასების ზრდაში, ნავთობის, გაზის, ქვანახშირის დეფიციტში, ბიზნესსაქმიანობის შეფერხებაში და ა.შ. ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ ამას მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნება ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების და შეფასების საფუძველი. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. მოცემული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან შედარებით, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში.

სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო.

შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

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

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

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

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ხარჯი / „სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა". უცხოური ვალუტის კურსის შემოსავლები და ხარჯები რომლებიც უკავშირდება სესხებს და საბანკო დეპოზიტებს მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში წარდგენილია „ფინანსური შემოსავლები ან ხარჯები" მუხლში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში "სხვა შემოსულობები/(ხარჯები), წმინდა" მუხლში. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით. არაფულადი მუხლები რომლებიც რეალური ღირებულებითაა შეფასებული უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშდება უცხოური ვალუტის კურსების გამოყენებით იმ თარიღისათვის როდესაც რეალური ღირებულება განისაზღვრა. უცხოური ვალუტის კურსების ცვლილების გავლენა არაფულად მუხლებზე, რომლებიც შეფასებულია რეალური ღირებულებით უცხოურ ვალუტაში, აღირიცხება როგორც რეალური ღირებულების მოგება ან ზარალის ნაწილი.

უცხოურ ვალუტაში ნაშთების გადაანგარიშებისთვის შემდეგი ძირითადი საკურსო განაკვეთები იყო გამოყენებული:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარი 1 = ლარი	2.8068	2.6894
ევრო 1 = ლარი	2.9306	2.9753
გირვანქა სტერლინგი 1 = ლარი	3.5349	3.4228

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

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

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

2024 წელი იყო ჯგუფის ოპერაციების პირველი სრული წელი, ხოლო მიღებული ზარალი არც უჩვეულო და არც გაუთვალისწინებელი იყო. ჯგუფი 2023 წელს ოპერირებდა მხოლოდ დაახლოებით ორი თვის განმავლობაში. მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფმა ზარალი მიიღო როგორც 2024, ასევე 2023 წლებში, მენეჯმენტი ელოდება, რომ ჯგუფი მომგებიანი გახდება და არ ექნება ფინანსური ვალდებულებების შესრულების სირთულეები, მფლობელის მუდმივი ფინანსური მხარდაჭერის გამო. შემდგომ პერიოდში ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი დამატებით გაიზარდა (შენიშვნა 37).

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების ვადები და პირობები წარმოდგენილია შენიშვნაში 7.

ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეფასებული გაუფასურება. ჯგუფი სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ატარებს ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ტესტს. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და გამოთავისუფლებული გასვლით დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებას შორის უდიდესით. ჯგუფი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურებასთან დაკავშირებით გამოყენებული ძირითადი დაშვებების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 8.

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

ძირითადი საშუალებების შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 1,591 ათასი ლარით ზრდა ან 1,591 ათასი ლარით კლება (2023: 304 ათასი ლარით ზრდა ან 304 ათასი ლარით კლება).

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ მოცემული ახალი სტანდარტები და ცვლილებები ძალაში შევიდა 2024 წლის 1 იანვარს:

ცვლილებები ფასს 16-ში იჯარა: საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოიცა 2020 წლის 23 იანვარს და შემდგომში განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

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

ცვლილებების გამოყენებას არ ჰქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა ამ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება კომპანიას არ დაუწყია.

შესწორებები ბასს 21-ში, ვალუტის გაცვლითი უნარის შესაძლებლობის ნაკლებობა (გამოცემულია 2023 წლის 15 აგვისტოს და ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია და შეფასება - ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები (გამოცემულია 2024 წლის 30 მაისს და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

IFRS 18 წარდგენა და ახსნა-განმარტება ფინანსურ ანგარიშგებებში (გამოცემულია 2024 წლის აპრილს და ძალაში შედის 2027 წლის პირველ იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 19 შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: ახსნა-განმარტებები (გამოცემულია 2024 წლის 9 მაისს და ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

ფასს 14 – გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს).

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი განსასაზღვრია ბასსს-ს მიერ).

ფასს-ის ანგარიშგების სტანდარტების წლიური გაუმჯობესებები (გამოცემული 2024 წლის ივლისში და ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან).

ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

2024 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სხვა დაკავში
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	-	70	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	57	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	25	-
მოთხოვნები ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან	14	-	19	-
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	14	-	-	823
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	18	-
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	17	(61,823)	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(46)	-
მოკლევადიანი და მცირე ფასიანი იჯარების ვალდებულება	18	-	(4)	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(530)	(53)	(79)
სხვა ვალდებულებები	18	-	(18)	(29)

2023 წლის 31 დეკემბერს, დაკავშირებულ მხარეებთან დასაფარი ნაშთები იყო შემდეგი:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილეები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	12	70	-	-	-
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	14	-	2,382	-	-
მოთხოვნები მარაგების გაყიდვიდან	14	-	24	-	-
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	14		29	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15	-	10	-	-
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	18	-	(181)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	18	(107)	(480)	-	(135)
ერთობლივ საწარმოებში კაპიტალის გაზრდის ვალდებულებები	18	-	-	(41)	-
დარიცხული ხარჯები	18	(79)	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	18	-	(34)	-	(14)

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგია:

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(190)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	20	-	402	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(1,060)	(536)	-	(624)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(159)	-	-
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
დაზღვევის ხარჯები	23	-	(33)	-	-
შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	24	-	-	-	823
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	24	-	55	-	-
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალების გასვლიდან	0	-	9	-	-
წმინდა შემოსულობა მარაგის ჩამოწერიდან	0	-	69	-	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობა, წმინდა	0	-	15	-	16
საპროცენტო ხარჯი სეხებზე	30	(495)	-	-	(167)

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

	შენიშვნა	მნიშვნელოვანი მეწილე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	ერთობლივი საწარმო	სხვა დაკავშირებული მხარე
მოგების წილი ერთობლივ საწარმოში	11	-	-	(204)	-
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	20	-	208	-	-
მარკეტინგი და რეკლამა	22	-	(28)	-	-
მართვის საკომისიოები და გადასახდელი დარიცხვები	23	(407)	(816)	-	(446)
მომსახურების დარიცხვის ხარჯები	23	-	(287)	-	(4)
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები	23	-	(9)	-	-
ტრანსპორტირების ხარჯები	23	-	(242)	-	-
პერსონალის ტრენინგის ხარჯები	23	-	-	-	(24)
წარმომადგენლობითი ხარჯები	23	-	-	-	(30)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	24	-	20	-	-

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. შპს „თბილისი სითის“ დირექტორის და შპს „პარაგრაფ თბილისი სითის“ გენერალური მენეჯერის ანაზღაურება შედგება ხელფასების და პრემიებისგან.

	2024	2023
მოკლევადიანი გასამრჯელოები:		
- ხელფასები	357	547
- პრემიები	43	64
- სხვა თანამშრომელთა ხარჯები	66	1
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	**466**	**612**

8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. ძირითადი საშუალებებია: მიწა, შენობები, დანადგარები და აღჭურვილობა, ავტომობილები, ავეჯი და მოწყობილობები, კომპიუტერები და აღჭურვილობა, სხვა აქტივები და დაუმთავრებელი მშენებლობები რომლებიც 2023 წელს მშენებლობის დასრულების შემდეგ გადავიდა შენობის და ძირითადი საშუალებების სხვა შესაბამისი ერთეულების კატეგორიაში.

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

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	5-50
დანადგარები და აღჭურვილობა	5-15
ავტომობილები	5-8
ავეჯი და მოწყობილობები	5-15
კომპიუტერები და აღჭურვილობა	5-15
სხვა აქტივები	50-მდე

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

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	მიწა	შენობები	დანადგარები და აღჭურვილობა	ავეჯი და ტრანსპორტი	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები და აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სულ
თვითღირებულება									
2023 წლის 1 იანვარს	42,172	33	4,424	158	1,612	1,857	602	235,675	286,533
დამატებები	-	-	623	27	257	114	387	27,357	28,765
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	-	-	-	-	-	-	7,574	7,574
გასვლა	-	-	(40)	-	(85)	-	-	(20)	(145)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	180,233	7,264	-	75,537	5,495	2,043	(270,572)	-
გადატანა მარაგში	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში		(3,800)	-	-	-	-	-	-	(3,800)
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,466**	**12,271**	**185**	**77,321**	**7,466**	**3,032**	**-**	**318,913**
დამატებები	-	3,759	259	62	896	96	362	-	5,434
კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	(974)	-	-	-	-	-	-	(974)
გადატანა მარაგებში	-	(818)	-	-	-	-	-	-	(818)
გასვლა	-	(3)	-	(26)	(13)	-	(25)	-	(67)
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში	-	(5,448)	-	-	-	-	-	-	(5,448)
2024 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**172,982**	**12,530**	**221**	**78,204**	**7,562**	**3,369**	**-**	**317,040**
დაგროვილი ცვეთის ხარჯები									
2023 წლის 1 იანვარს	**-**	**(12)**	**(2,766)**	**(18)**	**(458)**	**(743)**	**(114)**	**-**	**(4,111)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(350)	(958)	(28)	(1,130)	(418)	(159)	-	(3,043)
გადატანა კატეგორიებს შორის	-	-	(54)	-	-	-	54	-	-
გასვლა	-	-	-	-	50	-	-	-	50
2023 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(362)**	**(3,778)**	**(46)**	**(1,538)**	**(1,161)**	**(219)**	**-**	**(7,104)**
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(3,454)	(2,141)	(28)	(3,166)	(1,503)	(619)	-	(15,911)
გასვლა	-	13	-	19	12	-	5	-	49
2024 წლის 31 დეკემბერს	**-**	**(3,803)**	**(5,919)**	**(55)**	**(9,692)**	**(2,664)**	**(833)**	**-**	**(22,966)**
საბალანსო ღირებულებები									
2023 წლის 1 იანვარს	**42,172**	**21**	**1,658**	**140**	**1,154**	**1,114**	**488**	**235,675**	**282,422**
2023 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**176,104**	**8,493**	**139**	**75,783**	**6,305**	**2,813**	**-**	**311,809**
2024 წლის 31 დეკემბერს	**42,172**	**169,179**	**6,611**	**166**	**68,512**	**4,898**	**2,536**	**-**	**294,074**

(*) - დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმროს ქონებას. მშენებლობის დასრულებისას, აქტივები გადაცა შენობების და მისი კომპონენტების კატეგორიაში, როგორებიცაა მექანიკური და ელექტრო სისტემები, ჩაშენებული ავეჯი და სხვა შენობის სხვა განუყოფელი ნაწილები.

9 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომელიც კომპანიამ შეინარჩუნა, ავითარებს ან ხელახლა ააშენა ქირის შემოსავლის მისაღებად, კაპიტალური ზრდის მიზნით, ან ორივე მიზნისთვის, და რომელიც არ გამოიყენება კომპანიის მიერ საკუთარი საქმიანობისთვის.

2024 წელს კომპანიამ გააფორმა რამდენიმე 3-5 წლიანი იჯარის ხელშეკრულება საოფისე ფართებზე.

საინვესტიციო ქონება აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს ტრანზაქციის ხარჯებს, გამოკლებული დარიცხული ცვეთისა და საჭიროების შემთხვევაში, დაგროვილი გაუფასურების ზარალით. თუ არსებობს ნიშანი იმისა, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა გაუფასურდეს, კომპანია აფასებს მის ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის უფრო მაღალი მნიშვნელობით.

საინვესტიციო ქონების ცვეთა დარიცხულია წრფივი მეთოდით, მათი თვითღირებულების გადანაწილებით ნარჩენ ღირებულებამდე, შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობები	50 წელი

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	შენობა	სულ
თვითღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
ტრანსფერი ძირითადი საშუალებიდან	8	3,800	3,800
2024 წლის 1 იანვარს		**3,800**	**3,800**
ტრანსფერი ძირითადი საშუალებიდან	8	5,448	5,448
2024 წლის 31 დეკემბერს		**9,248**	**9,248**
აკუმულირებული ცვეთის ხარჯი			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
წლის ცვეთის ხარჯი		(7)	(7)
2024 წლის 1 იანვარს		**(7)**	**(7)**
წლის ცვეთის ხარჯი		(193)	(193)
2024 წლის 31 დეკემბერს		**(200)**	**(200)**
საბალანსო ღირებულება			
2023 წლის 1 იანვარს		-	-
2024 წლის 1 იანვარს		**3,793**	**3,793**
2024 წლის 31 დეკემბერს		**9,048**	**9,048**

საინვესტიციო ქონებაზე მოგება ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2024	2023
საიჯარო შემოსავალი საოფისე ქონების გაქირავებიდან	2,281	987
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯი	(193)	(7)
მოგება აღიარებული თვიღირებულებით ჩაწერილი საივესტიციო ქონებიდან	**2,088**	**980**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები

ჯგუფს იჯარით აქვს აღებული საოფისე და საწყობის შენობა. ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებს. ჯგუფი სახელშეკრულებო ანაზღაურებას ანაწილებს როგორც იჯარის, ისე არასაიჯარო კომპონენტებზე მათი განცალკევებით შედარებითი ფასების საფუძველზე.

გახანგრძლივების და შეწყვეტის უფლებები ჩართულია ყველა იჯარაში ჯგუფის მასშტაბით. ეს პირობები გამოიყენება საოპერაციო მოქნილობის მაქსიმიზაციისთვის ჯგუფის ოპერაციებში. გამოყენებული აქტივების მართვისას. გაგრძელების უფლებები (ან პერიოდი შეწყვეტის უფლების შემდეგ) იჯარის ხელშეკრულებაში არის მხოლოდ მაშინ როდესაც საიმედოდ გარკვეულია რომ გაგრძელდება (არ იქნება შეწყვეტილი). საიჯარო გადახდები რომლებიც გადაიხდება სავარაუდოდ გარკვეული გაგრძელების უფლების გამოყენების შემდეგ ასევე ჩართულია ვალდებულების შეფასებაში.

იჯარიდან წარმოშობილი ვალდებულებები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე. საიჯარო ვალდებულებები მოიცავს იჯარებისთვის ფიქსირებული გადასახადების წმინდა ახლანდელ ღირებულებას, მისაღები წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით.

იჯარიდან წარმოშობილი აქტივები თავდაპირველად ფასდება ახლანდელი ღირებულებით.

ჯგუფს 3-4 წლიანი პერიოდით იჯარით აქვს აღებული საოფისე სივრცე და 2 საწყობი. 2023 წლის დეკემბერში ჯგუფმა საოფისე სივრცის და ორივე საწყობის საიჯარო პერიოდი გაახანგრძლივა 2024 წლის ივნისამდე. 2024 წლის მაისში კომპანიამ კვლავ გაახანგრძლიბა იჯარის ვადა ორივე სივრცისთვის, 2025 წლის დეკემბრამდე.

აქტივების გამოყენების უფლებები ზოგადად იცვითება აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ხანგრძლივობის პერიოდს შორის უმცირესი ვადით, წრფივი მეთოდით და შემდეგია:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ოფისი	3 წელი
საწყობის შენობა	3-4 წელი

აქტივების გამოყენების უფლებების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	შენიშვნა	საოფისე ქონება	სასაწყობო ქონება	სულ
2023 წლის 1 იანვარს		**2**	**208**	**210**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	23	8	422	430
ცვეთის ხარჯი		(8)	(467)	(475)
2023 წლის 31 დეკემბერს		**2**	**163**	**165**
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	23	12	593	605
ცვეთის ხარჯი		(7)	(380)	(387)
2024 წლის 31 დეკემბერს		**7**	**376**	**383**

ჯგუფის აღიარებული საიჯარო ვალდებულებები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საოფისე ქონების საიჯარო ვალდებულება	8	3
სასაწყობო ქონების საიჯარო ვალდებულება	385	158
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**393**	**161**
რომელთაგან:		
მიმდინარე	393	161
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**393**	**161**

10 აქტივების გამოყენების უფლებები და საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

მოძრაობა საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში მოცემულია კაპიტალის მართვის შენიშვნაში (შენიშვნა 33).

იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები:

	შენიშვნა	2024	2023
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი	23	387	475
საპროცენტო ხარჯი	30	29	21
უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებების წმინდა საკურსო შემოსულობა	30	(2)	18
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი		9	11
სულ იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		**423**	**525**

11 ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში

საერთო შეთანხმებებში განხორციელებული ინვესტიციები კლასიფიცირდება როგორც საერთო ოპერაციები ან ერთობლივი საწარმოები, თითოეული ინვესტორის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებებისა და ვალდებულებების შესაბამისად. კომპანიამ შეაფასა თავისი საერთო შეთანხმებების ბუნება და დაადგინა, რომ ისინი წარმოადგენენ ერთობლივ საწარმოებს. ერთობლივი საწარმოები აღირიცხება კაპიტალის მეთოდით.

წილი ძირითად ერთობლივ საწარმოში, რომელიც დაარსდა 2017 წლის 10 აპრილს და მდებარეობს თბილისში, საქართველო, შემდეგია:

		ფლობილი წილის %		შეფასების
საწარმოს სახელწოდება	**ძირითადი საქმიანობა**	**31 დეკემბერი 2024**	**31 დეკემბერი 2023**	**მეთოდი**
შპს „ჯორჯიან ეკო ტრანსპორტი“	საბაგირო ტრანსპორტი	33.0%	33.0%	წილობრივი

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ერთობლივ საწარმოში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულების მოძრაობას:

	2024	2023
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**10,305**	**10,278**
ზარალის წილი ერთობლივ საწარმოში	(190)	(204)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	2,932	231
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**13,047**	**10,305**

ფინანსური ინფორმაციის შეჯამება ერთობლივი საწარმოსთვის შემდეგია:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შეჯამება	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სულ გრძელვადიანი აქტივები	40,214	33,879
სულ მიმდინარე აქტივები	3,422	1,556
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	4,120	4,206

მოგება ან ზარალის ანგარიშგების შეჯამება	2024	2023
წლის ზარალი	(575)	(617)
სულ წლის სრული (ზარალი)	(575)	(617)

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების შეჯამება	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(274)	(172)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(4,248)	(245)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	4,700	295

12 გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯისთვის

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება, როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას.

როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში.

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	1,544	2,116
გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	449	974
სულ გაცემული ავანსები კაპიტალური დანახარჯებისთვის, წმინდა	**1,993**	**3,090**

კაპიტალური დანახარჯისთვის გაცემული ავანსების საბალანსო ღირებულების მოძრაობა შემდეგი იყო:

	გაცემული ავანსები ქონების მშენებლობისთვის	გაცემული ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის	სულ
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 1 იანვრისთვის	**4,082**	**2,940**	**7,022**
დამატებები	4,042	7,320	11,362
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(5,275)	(8,552)	(13,827)
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა შესაბამისი ვალდებულებების საპირისპიროდ	-	(374)	(374)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(661)	(356)	(1,017)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(72)	(4)	(76)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	**2,116**	**974**	**3,090**
დამატებები	1,081	450	1,531
აღიარების შეწყვეტა საქონლის ან სერვისის მიღებისას	(1,258)	(903)	(2,161)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(165)	(72)	(237)
გამოუყენებელი თანხების კომპენსირება	(60)	-	(60)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(170)	-	(170)
საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	**1,544**	**449**	**1,993**

13 მარაგები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სამზარეულოს მარაგი	2,296	3,177
თეთრეული	1,388	1,658
ფაიფური	1,339	2,274
უნიფორმები	1,229	675
ვერცხლი	841	803
სასტუმროს სხვა მარაგი	675	1,248
მინის ნაწარმი	538	1,102
სამშენებლო მასალა , სხვა აქტივები	536	160
მარაგები სტუმრებისთვის	499	520
სასმელები	494	557
რემონტის და მოვლის მარაგი	476	146
საკვები	357	611
სპა მარაგი	111	96
დასუფთავების საშუალებები	96	477
სხვა მარაგები	379	152
სულ მარაგები	**11,254**	**13,656**

მარაგების თვითღირებულება რომელიც წლის განმავლობაში აღიარებულია როგორც ხარჯი წარმოადგენს ამონაგების თვითღირებულებას 10,666 ათასი ლარის ოდენობით (2023: 321 ათასი ლარი), შენიშვნა 21.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნები გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	823	-
მოთხოვნები მარაგის გაყიდვიდან	195	28
ქირის მოთხოვნები მოიჯარეებისგან	141	29
მოთხოვნები მფლობელის მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	57	2,382
მოთხოვნები ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან	19	-
მოთხოვნები სასტუმროს სტუმრებისგან	-	40
სხვა მოთხოვნები	5	3
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	*1,240*	*2,482*
გადახდილი ავანსები საოპერაციო ხარჯებისთვის	586	242
გადახდილი ავანსები მარაგების შესაძენად	268	713
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**2,094**	**3,437**

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისათვის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს იყენებს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისთვის.

14 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავსდება პირველ დონეში.

მოძრაობა გადახდილი ავანსების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

	2024	2023
საბალანსო ღირებულება 1 იანვარს	**955**	**1,486**
დამატებები	955	5,661
გადახდილი ავანსების აღიარების შეწყვეტა დაკავშირებული საქონლის და სერვისის მიღებისას	(1,055)	(6,179)
გადატანა საგადასახადო აქტივებში	(1)	(13)
საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერს	**854**	**955**

15 ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) მათ ფლობენ საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების მისაღებად, და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს „SPPI"-ს, და (ii) არ წარმოადგენს "FVTPL"-ს. მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულის და ფულის ეკვივალენტებიდან ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მიზნებისთვის. შეზღუდული ნაშთები რომლებიც გაცვლილ ან გამოყენებულ იქნა ვალდებულების დასაფარად ანგარიშგების თარიღიდან სულ მცირე თორმეტი თვის ვადაში, შედის სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	843	1,296
ფული გზაში	46	72
ნაღდი ფული	41	31
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**930**	**1,399**

*ფული გზაში წარმოადგენს იმ ნაღდი ფულს, რომლეიც 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯერ არ ასახულა კომპანიის ანგარიშზე, არასამუშაო საათებით გამოწვეული შეფერხების გამო.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები განთავსებულია ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით B (2023: B), Fitch-ის რეიტინგის სისტემით.

16 საწესდებო კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი უდრიდა 318,275 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 294,605 ათასი ლარი), რომლიდანაც დარჩენილი მოთხოვნა მფლობელიდან შეადგენდა 57 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერს: 2,382 ათასი ლარი). 2024 წელს ჯგუფმა მიიღო ფულადი შენატანები მფლობელისგან რომელიც შეადგენდა 25,996 ათას ლარს (2023: 59,936 ათასი ლარი). კომპანიის საწესდებო კაპიტალი კიდევ გაიზარდა და ფულადი შენატანები იქნა მიღებული შემდგომ პერიოდში (იხილეთ შენიშვნა 37).

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი 16,317 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2024 წელს სესხის თავდაპირველი აღირებისას. ეს გამოწვეულია მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხით, რომლის საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე დაბალია, ხოლო ხელშეკრულებით და საბაზრო

16 სწესდებო კაპიტალი (გაგრძელება)

განაკვეთებს შორის განსხვავება აღიარებულია კაპიტალის კომპონენტად.ხვა რეზერვები, 626 ათასი ლარის ოდენობით, წარმოადგენს შენობის სამართლიან ღირებულებასა და მის თვითღირებულებას შორის არსებულ განსხვავებას, რომელიც შეტანილი იქნა ერთობლივი საწარმოს კაპიტალში.

17 სესხები

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

იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი. კაპიტალიზაცია შეწყდა 2023 წლის 25 ნოემბერს, როდესაც სასტუმრომ დაიწყო ოპერირება და დაგროვილი კაპიტალიზებული პროცენტი შენობის საბალანსო ღირებულებაში იქნა შეყვანილი.

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან	61,823	-
საბანკო სესხები	-	82,715
სულ სესხები	**61,823**	**82,715**

ჯგუფის სესხების ვალუტაში დენომინაცია შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სესხები დენომინირებული:		
- დოლარში	61,823	-
- ევროში	-	82,715
სულ სესხები	**61,823**	**82,715**

მიმდინარე სესხების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლი იყო.

2024 წლის ნოემბერში საბანკო სესხი სრულად დაიფარა და ჩანაცვლდა მშობელი კომპანიის მიერ გაცემული სესხით. საბანკო სესხის დაფარვის შემდეგ, გათავისუფლდა ყველა დაკავშირებული პირობა (‘კოვენანტები’) და გირაოს მოთხოვნები.

მშობელი კომპანიდან მიღებული სესხის საპროცენტო განაკვეთი 4%-ია და დაფარვის ვადა აქვს 2034 წლის 31 ოქტომბრამდე. ვინაიდან პროცენტის განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე დაბალია, განსხვავება აღიარებულია როგორც დამატებითი გადახდილი კაპიტალი საკუთარი კაპიტალის ქვეშ.

მოძრაობები ჯგუფის ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში განმარტებულია შენიშვნაში 34.

18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

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

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სავაჭრო ვალდებულებები	1,107	1,041
ვალდებულებები ქონების მშენებლობისთვის	856	1,653
მართვის საკომისიოები და დარიცხული ხარჯები	662	722
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შესყიდვისთვის	500	597
ვალდებულებები მარაგების შეძენისთვის	208	24
მოკლევადიანი და დაბალფასიანი იჯარის ვალდებულებები	4	2
ვალდებულებები ერთობლივი საწარმოს მიმართ კაპიტალის გაზრდისათვის	-	41
სხვა ვალდებულებები და კრედიტორები	49	62
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	*3,386*	*4,142*
დარიცხული ხარჯები	399	193
წინასწარ მიღებული დეპოზიტები	311	-
მიღებული ავანსები საოპერაციო იჯარისთვის	171	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**4,267**	**4,335**

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
არაზღაურებადი შვებულების ვალდებულებები	222	396
სახელმწიფო საფენსიო ფონდში შენატანის ვალდებულებები	119	38
გადასახდელი ხელფასები და სარგოები	1	5
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ვალდებულებები	**342**	**439**

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

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

ჯგუფის მიერ გამომუშავებული ამონაგების ძირითადი ნაწილი საოფისე ქონების იჯარით გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალია, რომელიც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარდება შენიშვნა 9.

20 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან (გაგრძელება)

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

	2024	2023
ამონაგები სასტუმროს ნომრებიდან	14,170	479
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	6,655	859
ამონაგები სასმელების გაყიდვიდან	2,489	329
ამონაგები გამაჯანსაღებელი კლუბიდან/spa	1,647	153
ამონაგები სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავალი	2,037	91
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2024	2023
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	16,207	570
დროის გარკვეულ მომენტში	10,791	1,341
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**

21 ამონაგების თვითღირებულება

	შენიშვნა	2024	2023
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯები	0	15,891	573
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	25	10,716	5,632
გამოყენებული მარაგების თვითღირებულება		10,666	321
კომუნალურები		2,993	167
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		941	177
საინვესტიციო ქონების რემონტი და მოვლა		200	-
საინვესტიციო ქონების ცვეთის ხარჯები	9	193	7
სხვა ხარჯები		544	94
სულ ამონაგების თვითღირებულებაში შესული ხარჯები		**42,144**	**6,971**

22 გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები

	შენიშვნა	2024	2023
მარკეტინგის ხარჯები		1,345	982
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები	25	453	327
მივლინების ხარჯები		-	102
სულ გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები		**1,798**	**1,411**

23 ადმინისტრაციული ხარჯები

	შენიშვნა	2024	2023
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	25	3,227	2,818
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა	0	2,657	2,584
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		2,220	1,669
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		556	98
დაზღვევის ხარჯები		533	464
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		526	881
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		387	475
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		370	87
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		261	194
კომუნალურები		260	-
ძირითადი საშუალებების შეკეთება და მოვლა		236	305
წარმომადგენლობითი ხარჯები		159	87
კომუნიკაციის ხარჯები		134	70
საოფისე ხარჯები		102	36
პროფესიული მომსახურებები	27	84	87
სხვა საურავები და ჯარიმები		78	115
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		22	91
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		20	2,470
კორპორატიული მასპინძლობის ხარჯები		16	21
ტრანსპორტირების ხარჯი		9	19
სხვა ხარჯები		833	804
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები		**12,690**	**13,375**

24 სხვა შემოსავალი

ამონაგების აღიარების დროები შემდეგია:

	2024	2023
შემოსავალი გარანტიის მომსახურების საკომისიოდან	823	-
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები	248	96
სულ სხვა შემოსავალი	**1,071**	**96**

2024 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა ჩადო უზრუნველყოფაში თავისი მოძრავი და უძრავი აქტივები, საერთო საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში, რომელიც დაიდო Cement Invest B.V.-სა (ნიდერლანდები, დაკავშირებული მხარე) და საქართველოს ბანკს შორის. აღნიშნული გირავნობა გაიცა ფინანსური გარანტიის ფარგლებში, რომელიც ჯგუფმა გასცა დაკავშირებული მხარის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკრედიტო ხაზის ფარგლებში. ტრანზაქცია განხორციელდა დაკავშირებული მხარის საკრედიტო საიმედოობის გასაუმჯობესებლად და გარე დაფინანსებაზე წვდომის გასაადვილებლად.

25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსების, საქართველოს სახელმწიფოს საპენსიო ფონდში შენატანების, დაზღვევისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

25 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი (გაგრძელება)

ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები გარდა განსაზღვრული სავალდებულო გადახდის სქემისა.

	2024	2023
შესულია ამონაგების თვითღირებულებაში:		
ხელფასები და სარგოები	7,544	4,396
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	623	302
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	268	4
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	174	59
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	165	65
სხვა გასამრჯელოები	1,942	806
	10,716	**5,632**
შესულია გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	338	252
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	26	22
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	9	-
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	8	5
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	3	5
სხვა გასამრჯელოები	69	43
	453	**327**
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ხელფასები და სარგოები	2,175	2,060
გამოუყენებელი შვებულების ხარჯები	118	221
დირექტორებისთვის და შერჩეული თანამშრომლებისათვის გადაცემული ფულადი პრემია	82	136
ჯანმრთელობის და სიცოცხლის დაზღვევა	46	34
სახელმწიფო საპენსიო ფონდში შენატანი	39	38
სხვა გასამრჯელოები	767	329
	3,227	**2,818**
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები ხარჯი	**14,396**	**8,777**

26 სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა

	2024	2023
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
ქონების გადასახადის ხარჯი	2,654	2,581
მიწის გადასახადის ხარჯი	3	3
სულ სხვა გადასახადები, გარდა მოგებისა	**2,657**	**2,584**

27 პროფესიული მომსახურება

	2024	2023
შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში:		
აუდიტის და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები	81	79
საგადასახადო კონსულტაცია და შესაბამისობა	-	3
სხვა პროფესიული მომსახურებები	3	5
სულ პროფესიული მომსახურება	**84**	**87**

28 ხარჯები შინაარსის მიხედვით

	შენიშვნა	2024	2023
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		15,911	3,043
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		14,396	8,777
სასტუმროს გამოყენებული მარაგის თვითღირებულება		10,666	321
კომუნალურები		3,253	167
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		2,657	2,584
მართვის საკომისიოები და დარიცხვები		2,220	1,669
მარკეტინგის ხარჯი		1,345	982
ფრანშიზის მოსაკრებელი და დარიცხვები		941	177
ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები		556	98
დაზღვევის ხარჯები		533	464
სერვისის დარიცხვის ხარჯი		526	881
აქტივების გამოყენების უფლებების ცვეთის ხარჯი		387	475
ბანკის საკომისიოები და საკომისიოს დარიცხვები		370	87
არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი		261	194
ძირითადი საშუალებების რემონტი და მოვლა		236	305
საინვესტიციო ქონების რემონტი და მოვლა		200	-
საინვესტიციო ქონებების ცვეთის ხარჯი		193	7
წარმომადგენლობითი ხარჯები		159	87
კომუნიკაციის ხარჯები		134	70
საოფისე ხარჯები		102	36
პროფესიული მომსახურებები		84	87
სხვა საურავები და ჯარიმები		78	115
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯები		22	91
კორპორატიული მასპინძლობის ხარჯები		16	21
ტრანსპორტირების ხარჯი		9	19
მივლინების ხარჯები		-	102
სხვა ხარჯები		1,377	898
სულ ამონაგების თვითღირებულება, გაყიდვების და დისტრიბუციის ხარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები		**56,632**	**21,757**

29 სხვა ზარალები, წმინდა

	2024	2023
ზარალს გამოკლებული შემოსავალი უცხოურ ვალუტაში ვაჭრობიდან	(372)	(284)
უცხოური ვალუტის საკურსო ზარალი ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებზე, წმინდა	(40)	(72)
სხვა არასაოპერაციო შემოსულობა/(ზარალი)	15	(6)
წმინდა შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გასვლისას	25	-
წმინდა ზარალი მარაგების ჩამოწერიდან	-	(3)
სულ სხვა ზარალები, წმინდა	**(372)**	**(365)**

30 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

	2024	2023
საპროცენტო შემოსავალი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე	32	-
სულ ფინანსური შემოსავალი	**32**	**-**

	შენიშვნა	2024	2023
საპროცენტო ხარჯი საბანკო სესხებზე		(5,707)	(8,263)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში სესხებზე		(757)	(2,507)
საპროცენტო ხარჯი არა-ფინანსური ინსტიტუციისგან მიღებულ სესხებზე		(662)	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე		(29)	(21)
წმინდა საკურსო ზარალი უცხოურ ვალუტაში საიჯარო ვალდებულებებზე		2	(18)
სულ ფინანსური დანახარჯები		**(7,153)**	**(10,809)**
გამოკლებული: განსაკუთრებულ აქტივებზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	8	-	7,574
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური ხარჯები		**(7,153)**	**(3,235)**

31 მნიშვნელოვანი არაფულადი საფინანსო საქმიანობები

დაფინანსების ოპერაციები რომლებიც არ მოითხოვს ფულის და ფულის ეკვივალენტების გამოყენებას და ამოღებულია ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან შემდეგია:

	შენიშვნა	2024	2023
არაფულადი ფინანსური საქმიანობები			
საიჯარო ვალდებულებების ზრდა იჯარის ვადის გახანგრძლივების ფორმით	34	605	430
სულ არაფულადი ფინანსური საქმიანობები		**605**	**430**

32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივი საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ანარიცხებზე მეტი თანხით.

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ მომდევნო სამი წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე. ამ გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას საგადასახადო რისკები საქართველოში რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში.

32 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს ქონდა საბანკო სესხების უზრუნველყოფით შეზღუდული შემდეგი აქტივები (შენიშვნა 17):

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ძირითადი საშუალებები	-	218,276
საინვესტიციო ქონება	-	3,793
უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები	**-**	**222,069**

2024 წელს საბანკო სესხების სრული დაფარვის შემდეგ, დაკავშირებული გირავნობა მოიხსნა.

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

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

33 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

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

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) **შეფასება.** მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა ("PD"), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი ("EAD"). ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი.

EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეა მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი. მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

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

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

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

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოებმა მოვალის კლასიფიკაცია მოახდინეს გადახდისუუნარო სარეიტინგო კლასში;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
  - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

- მოვალე გადახდისუუნაროა;
- მოვალემ დაარღვია ფინანსური პირობა(ები);
- სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება; და
- სესხები შესყიდულ იქნა ან წარმოიშვა დიდი ფასდაკლებით რაც აისახება დარიცხულ საკრედიტო ზარალში.

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

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ახდენს ინდივიდუალურ საფუძველზე ყველა ტიპის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

ინდივიდუალურ საფუძველზე ECL-ის შეფასება ხდება საკრედიტო ზარალების საშუალო შეფასებებით შესაძლო განსხვავებული შედეგებისგან, ყოველი შედეგის ალბათობების საპირისპიროდ. ჯგუფს განსაზღვრული აქვს სულ მცირე ორი შესაძლო შედეგი ყოველი შეფასებული სესხისთვის, რომელთაგანაც ერთ-ერთს მივყავართ საკრედიტო ზარალამდე მაშინაც კი, თუ ასეთი სცენარის ალბათობა ძალიან დაბალი იქნება.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ფინანსური გარანტიების და სასესხო ვალდებულებებისთვის. ECL-ის შეფასება ამ ინსტრუმენტებისათვის მოიცავს იგივე ნაბიჯებს რაც განმარტებულია ზემოთ საბალანსო უწყისის განფენილობისთვის და განსხვავდება EAD-ის გამოთვლასთან დაკავშირებით.

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

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება იმერყეველებს უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებების გამო. ჯგუფს აქვს განფენილობა ამ მერყეობების გავლენისადმი უცხოური ვალუტის კურსებში მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკთან მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის და ზოგადი განფენილობის ლიმიტს. პოზიციების მონიტორინგი ხდება ყოველთვიურად. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	31 დეკემბერი 2024			31 დეკემბერი 2023		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	1,201	(1,664)	(463)	3,768	(2,535)	1,233
აშშ დოლარი	829	(63,190)	(62,361)	59	(1,031)	(972)
ევრო	125	(570)	(445)	46	(83,264)	(83,218)
გირვანქა სტერლინგი	15	(178)	(163)	8	(188)	(180)
სულ	**2,170**	**(65,606)**	**(63,432)**	**3,881**	**(87,018)**	**(83,137)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტიციები და არაფულადი აქტივები არ განიხილება როგორც რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემქმნელი.

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

	გავლენა მოგება ან ზარალზე	
	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარის გამყარება 10%-ით	(6,236)	(97)
აშშ დოლარის გაუფასურება 10%-ით	6,236	97
ევროს გამყარება 10%-ით	(45)	(8,322)
ევროს გაუფასურება 10%-ით	45	8,322
გირვანქა სტერლინგის გამყარება 10%-ით	(16)	(18)
გირვანქა სტერლინგის 10%-ით	16	18

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას. ხელმძღვანელობა ყოველდღიურ მონიტორინგს ახორციელებს და აწესებს ცდომილების ლიმიტის დონეებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებისათვის რომლებიც შესაძლოა რომ მოხდეს.

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

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2024 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	2,170	-	-	-	-	2,170
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,408	95	276	31,234	30,589	65,602
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**5,578**	**95**	**276**	**31,234**	**30,589**	**67,772**
2023 წლის 31 დეკემბერს						
სულ ფინანსური აქტივები	3,881	-	-	-	-	3,881
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,166	1,736	4,942	27,649	48,525	87,018
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება	**8,047**	**1,736**	**4,942**	**27,649**	**48,525**	**90,899**

33 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში.

ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველდღიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს.

ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც. პირველ რიგში, შედგება მოზიდული სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება მონიტორინგს და რეგულარულად ტარდება ლიკვიდობის სტრეს ტესტები სხვადასხვა სცენარების გათვალისწინებით რომლებიც ფარავს როგორც ჩვეულებრივ, ის უფრო მკაცრ საბაზრო პირობებს და ხორციელდება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ.

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

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

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2024						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	25	100	287	-	-	412
სესხები (შენიშვნა 17)	547	505	2,352	41,126	51,624	96,154
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,386	-	-	-	-	3,386
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**3,958**	**605**	**2,639**	**41,126**	**51,624**	**99,952**
31 დეკემბერი 2023						
საიჯარო ვალდებულებები (შენიშვნა 10)	24	98	43	-	-	165
სესხები (შენიშვნა 17)	292	2,809	10,335	49,057	60,155	122,648
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	4,142	-	-	-	-	4,142
სულ სამომავლო გადახდები, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები	**4,458**	**2,907**	**10,378**	**49,057**	**60,155**	**126,955**

34 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია:

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

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

ეს კოეფიციენტები გამოითვლება შემდეგნაირად:

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან საკუთარ კაპიტალზე რომელიც ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, და

34 კაპიტალის მართვა (გაგრძელება)

- წმინდა ვალი იყოფა მთლიან მართვის ქვეშ არსებულ კაპიტალზე რომელიც წარმოადგენს წმინდა ვალის და მთლიანი საკუთარი კაპიტალის ჯამს.

(ა) ლევერიჯის კოეფიციენტები:

ლევერიჯის კოეფიციენტები შემდეგი იყო:

	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
წმინდა ვალი	61,286	81,477
სულ საკუთარი კაპიტალი	266,971	260,493
სულ კაპიტალი	**328,257**	**341,970**
ლევერიჯის კოეფიციენტები:		
წმინდა ვალის საკუთარ კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	28.9%	31.28%
წმინდა ვალის კაპიტალთან შეფარდების კოეფიციენტი	22.4%	23.83%

(ბ) წმინდა ვალის შეჯერება:

ქვემოთ მდებარე ცხრილში მოცემულია წმინდა ვალის მოძრაობის ანალიზი წარდგენილი პერიოდებისათვის.

		ვალდებულებები ფინანსური საქმიანობებიდან		გამოკლებული:	
	სესხები	საოჯარო ვალდებულებები	ქვეჯამი	ფული და ფულის ეკვივალენტები	სულ
წმინდა ვალი 2023 წლის 1 იანვარს	**83,385**	**195**	**83,580**	**(215)**	**83,365**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(3,699)	(574)	(4,273)	(1,486)	(5,759)
გადახდილი პროცენტი	(7,741)	(21)	(7,762)	-	(7,762)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	430	430	-	430
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	2,507	18	2,525	302	2,827
დარიცხული პროცენტი	8,263	21	8,284	-	8,284
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	92	92	-	92
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**82,715**	**161**	**82,876**	**(1,399)**	**81,477**
ფულადი ნაკადები					
ფულადი ნაკადები, პროცენტის გარდა	(4,197)	(444)	(4,641)	91	(4,550)
გადახდილი პროცენტი	(7,504)	(29)	(7,533)	-	(7,533)
არაფულადი მოძრაობა					
იჯარის ვადის გახანგრძლივება	-	605	605	-	605
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირებები	757	(2)	755	378	1,133
დარიცხული პროცენტი	6,369	29	6,398	-	6,398
დამატებით გადახდილი კაპიტალი	(16,317)	-	(16,317)	-	(16,317)
პერიოდის განმავლობაში სხვა საგადასახადო აქტივად აღიარებული	-	73	73	-	73
წმინდა ვალი 2024 წლის 31 დეკემბერს	**61,823**	**393**	**62,216**	**(930)**	**61,286**

35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება არის მე-3 დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

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

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

	31 დეკემბერი 2024				31 დეკემბერი 2023			
	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე 1 რეალური ღირებულება	დონე 2 რეალური ღირებულება	დონე 3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური აქტივები								
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	1,240	1,240	-	-	2,482	2,482
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	930	-	930	-	1,399	-	1,399
არა-ფინანსური აქტივები								
საინვესტიციო ქონება	-	-	21,631	9,048	-	-	8,469	8,469
სულ ფინანსური აქტივები	**-**	**930**	**22,871**	**11,218**	**-**	**1,399**	**10,951**	**12,350**
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	61,823	-	61,823	-	82,715	-	82,715
- სავაჭრო და სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	3,386	3,386	-	-	4,142	4,142
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**-**	**61,823**	**3,386**	**65,209**	**-**	**82,715**	**4,142**	**86,857**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ. რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა ბაზრის შედარების მეთოდით, უძრავი ქონების ფასებზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი მონაცემების საფუძველზე.

35 რეალური ღირებულების გამჟღავნება (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტების საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. განსაზღვრული დაფარვის ვადი მქონე ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ.

36 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

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

37 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

ოპერაციები მფლობელთან. ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 6,810 ათასი ლარით და 6,794 ათასი ლარის კაპიტალური შენატანის გადახდა მფლობელის მიერ მოხდა ფულადი სახით.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N251485798
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	31.10.2025 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	591 70 99 74 / 597 74 77 40
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	50346710638725

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი # 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის წამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ # 254994, რეგისტარციის # 51 და რუსული ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატი N 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი „სოლანა“-ს მიერ 2010. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.
გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ” საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე 120.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 21.60 ლარი.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

თბილისი სითი ჯგუფი

მმართველობითი ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

1	ჯგუფის ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა	1
2	ჯგუფის განვითარების გეგმები	1
3	ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა	1
4	ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ	1
5	ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	2
6	დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ	3
7	ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა	4
8	ჯგუფის საკრედიტო, ბაზრის, ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა	4
9	ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, ჯგუფის მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით	5

1 ჯგუფის ბიზნეს განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

წინამდებარე მმართველობითი ანგარიშგება მომზადებულია "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის, შპს თბილისი სითისთვის (შემდგომში „კომპანია") და მის სრულ მფლობელობაში არსებული შვილობილის შპს პარაგრაფ თბილისი სითისთვის (შემდგომში ერთად მოხსენიებული როგორც „ჯგუფი" ან „თბილისი სითი ჯგუფი").

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შპს საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდის უშუალო და საბოლოო მფლობელი იყო სს 'Frankston International S.A Panama', და კომპანიას უშუალოდ კონტროლდებოდა ბატონი ბიძინა ივანიშვილის მიერ. 2020 წლის 31 დეკემბერს, სს 'Frankston International S.A. Panama'-მ შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდში" მისი 100%-იანი წილის დონაცია მოახდინა საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი „ქართუ"-ში. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საბოლოო ბენეფიციარი მფლობელი უტა ივანიშვილი იყო. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის დეკემბერში საკუთრების ცვლილებების შემდეგ, უტა ივანიშვილს ეკუთვნოდა აქციების 35%, ხოლო დარჩენილი 65% ეკუთვნოდა თხუთმეტ ურთიერთდამოუკიდებელ პირს, რომელთაგან თითოეული ფლობდა აქციების საერთო რაოდენობის არაუმეტეს 5%-ს.

კომპანია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს" მიერ, სარეგისტრაციო ნომრით: 40534537.

2021 წლის 3 დეკემბერს შპს თბილისი სითიმ შეიძინა სრულად ფლობილი შვილობილი შპს პარაგრაფ თბილისი სითი (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია) შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდისგან" (GDTF, მშობელი კომპანია). შპს პარაგრაფ თბილისი სითი დაფუძნებულია ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში", სარეგისტრაციო ნომრით: 405345167, რომელიც დაფუძნდა GDTF-ის მიერ 2019 წლის 18 ივლისს.

2023 წლის 25 ნოემბერს ჯგუფმა დაიწყო 220 ნომრიანი ლუქს სასტუმროს ოპერირება. სასტუმრო Autograph Collection Hotels-ის ნაწილია რომელიც Marriott International-ის ფრანშიზაა. ლუქსური კოლექცია ცნობილია მისი უნიკალური და დამოუკიდებელი სტილით, საკუთარი ხასიათითა და განსხვავებული გამოცდილებით. სასტუმრო, ისტორიული ძველი ქალაქიდან სულ რაღაც რამდენიმე ნაბიჯში, აერთიანებს ქართული ტრადიციის ხიბლს და თანამედროვე ლუქს კლასს. სასტუმროს 69 ლუქსით და 151 ნომრით, აქვს საქართველოს უდიდესი ლუქს სპა, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ დაისვენონ და დატკბნენ ქალაქის თვალწარმტაცი ხედებით. კულტურული საგანძურის და დახვეწილობის შერწყმა, ეს ადგილი იდეალური დანიშნულებაა მათთვის, ვინც ეძებს დაუვიწყარ და მდიდრულ დასვენებას.

2 ჯგუფის განვითარების გეგმები

ჯგუფი ძირითადად აქცენტს გააკეთებს გაყიდვების გაზრდასა და მისი საოპერაციო შედეგების გაუმჯობესებაზე.

3 ჯგუფის მიერ განხორციელებული კვლევითი და განვითარების საქმიანობა

2024 და 2023 წელს ჯგუფი არ მონაწილეობდა რაიმე სამეცნიერო-კვლევით ან საცდელ-საკონსტრუქტორო (R&D) საქმიანობაში.

4 ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს არ აქვს ფილიალები.

5 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია, კოეფიციენტები და საოპერაციო მონაცემები:

	2024	2023	წლიური ცვლილება, %
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები, პერიოდის ბოლო:			
სულ აქტივები	333,796	348,228	(4%)
სულ საკუთარი კაპიტალი	266,971	260,493	3%
სულ ვალდებულებები	66,825	87,735	(24%)
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები:			
ამონაგები მომსახურებიდან	26,998	1,911	1313%
საერთო მოგება	(15,146)	(5,060)	199%
EBITDA[1]	(10,072)	(15,409)	(41%)
საოპერაციო ზარალი	(26,824)	(19,128)	40%
წლის ზარალი	(34,135)	(22,567)	51%
სულ წლის სრული ზარალი	(34,135)	(22,567)	51%
ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შერჩეული მონაცემები::			
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფული	(3,526)	(17,122)	(79%)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფული	21,355	55,662	(62%)
CapEX(2) - ფულადი ნაკადების გადინება	(9,146)	(29,073)	(69%)
FCF[3]	(12,672)	(46,195)	(73%)
ფინანსური კოეფიციენტების და საოპერაციო მაჩვენებლების შერჩეული მონაცემები:			
სულ აქტივები, საშუალო	341,012	329,124	4%
სულ საკუთარი კაპიტალი, საშუალო	263,732	241,027	9%
ROAA[4]	(10.0%)	(6.9%)	45%
ROAE[5]	(12.9%)	(9.4%)	37%
მთლიანი მოგების მარჟა	(56.1%)	(264.8%)	(79%)
EBITDA მარჟა	(37.3%)	(806.3%)	(96%)
საოპერაციო მოგების მარჟა	(99.4%)	(1,000.9%)	(90%)
წლის მოგების მარჟა	(126.4%)	(1,180.9%)	(89%)
FCF-ის წილი შემოსავლებში, %	(46.9%)	(2,417.3%)	(98%)
სულ ხელმოსაწვდომი ოთახების რაოდენობა	220	220	0%
სულ ხელმისაწვდომი ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	80,520	8,140	889%
სულ დაკავებული ოთახების რაოდენობა წლის/პერიოდის განმავლობაში	20,173	742	2,619%
OR[6] წლის/პერიოდის განმავლობაში	25.1%	9.1%	176%
ADR[7] წლის/პერიოდის განმავლობაში	702	646	9%
RevPAR[8] წლის/პერიოდის განმავლობაში	176	59	198%
(TRevPAR)[9] წილს/პერიოდის განმავლობაში	335	235	43%
EBITDA სარეალიზაციო ოთახზე წლის/პერიოდის განმავლობაში	(333)	(2,350)	(86%)
FTEs[10], *მათ შორის:*			
პერიოდის ბოლოს	445	467	(5%)
პერიოდის საშუალო	462	226	104%

შენიშვნა:

1	EBITDA	- მოგება/(ზარალი) პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე
2	CapEX	- კაპიტალური დანახარჯები (ფულადი ნაკადების გადინება)
3	FCF	- თავისუფალი ფულადი ნაკადები
4	ROAA	- უკუგება საშუალო აქტივებზე
5	ROAE	- უკუგება საშუალო კაპიტალზე
6	OR	- დატვირთვის კოეფიციენტი
7	ADR	- ოთახის საშუალო სარეალიზაციო ფასი
8	RevPAR	- ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
9	TRevPAR	- სულ ამონაგები სარეალიზაციო ოთახებიდან
10	FTEs	- დაქირავებით მომუშავეთა რაოდენობა
11	NMF	- წარსადგენად უმნიშვნელო მაჩვენებელი

Error! Reference source not found. **ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები (გაგრძელება)**

ჯგუფის ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან იყო შემდეგი:

	2024	2023	წლიური ცვლილება, %	% მთლიან ამონაგებთან 2024	% მთლიან ამონაგებთან 2023
ამონაგები სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან	14,170	479	2,858%	52.5%	25.1%
ამონაგები საკვების გაყიდვიდან	6,655	859	675%	24.6%	45.0%
ამონაგები სასმელის გაყიდვიდან	2,489	329	657%	9.2%	17.2%
ამონაგები გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან	1,647	153	976%	6.1%	8.0%
ამონაგები სასტუმროს სხვა დეპარტამენტებიდან და სხვა შემოსავლები	2,037	91	2,138%	7.5%	4.8%
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**26,998**	**1,911**	**1,313%**		

ჯგუფის ამონაგებმა მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან 2024 წელს შეადგინა 26,998 ათასი ლარი (2023 წელს 1,911 ათასი ლარი). ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო სასტუმროს ოთახების გაქირავებიდან, რომელმაც 14,170 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 52.5%. მომდევნო ყველაზე მნიშვნელოვანი ამონაგების ნაკადი იყო საკვების გაყიდვიდან, რამაც 6,655 ათასი ლარი შეადგინა, რაც არის ამონაგების 24.6%. ამონაგებმა სასმელის გაყიდვიდან შეადგინა 2,489 ათასი ლარი რაც არის მთლიანი ამონაგების 9.2%, ამონაგებმა გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრიდან შეადგინა 1,647 ათასი და 2,037 ათასი ლარი.

ჯგუფმა ასევე დააგენერირა შემოსავალი ქირიდან, რადგან იჯარით ჰქონდა გაცემული საოფისე ფართები. 2024 წელს შემოსავალმა შეადგინა 2,281 ათასი ლარი (2023: 987 ათასი ლარი).

- *ურთიერთობა პერსონალთან.* ჯგუფში დასაქმებულთა რაოდენობის დიაპაზონია 445 – 479 (2023 წელს: 48 – 467). პერსონალის რეკრუტირება განხორციელდა სასტუმროს გახსნის მომზადების პროცესში. ჯგუფს კარგად სტრუქტურიზებული საკადრო პოლიტიკა აქვს და მხოლოდ სათანადო კვალიფიკაციის, გამოცდილებია და უნარ-ჩვევების კანდიდატებს ქირაობს.

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

- *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* იურიდულ საკონსულტაციო და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებებთან დაკავშირებით, კომპანიას მართვის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული მშობელი საწარმოს მფლობელ, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან". საწარმოს საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად არის მართული. საწარმოს ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი დაკომპლექტებულია საგადასახადო კანონმდებლობასთან დაკავშირებით ხანგრძლივი გამოცდილების მქონე თანამშრომლებით, რომლებიც რეგულარულად ესწრებიან საქართველოს წამყვანი აუდიტური კომპანიების მიერ ჩატარებულ ტრეინინგებს, რათა საქმის კურსში იყვნენ საგადასახადო კანონმდებლობის იმ ცვლილებებთან დაკავშირებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფზე.

6 დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2024 და 2023 წლებში კომპანიას საკუთარი აქციები არ შეუძენია.

7 ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების დამატებითი ახსნა

ბაზარზე ჯგუფის წამყვანი პოზიცია განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით:

- *მომხმარებელთა მომსახურება და კმაყოფილება* -- ფოკუსირება მომხმარებელთა მომსახურებაზე და მათი კმაყოფილება ჯგუფისთვის უმთავრესი მიზანია და ის ყოველდღიურად ცდილობს გადააჭარბოს მომხმარებელთა მოლოდინებს. სტუმრების მოლოდინების დაკმაყოფილება საჭიროებს სრულ და ინდივიდუალურ ყურადღების მიქცევას უმცირეს დეტალებზეც კი, სწორედ ეს გამოარჩევს სასტუმროს სხვა დანარჩენისგან;
- *სასტუმროების მართვა* – ჯგუფის უმაღლესი მენეჯმენტის თითოეულ წევრს აქვს სასტუმროების საერთაშორისო ქსელებში მუშაობის უდიდესი პრაქტიკული გამოცდილება ევროპასა და აზიაში. თანამშრომლების განგრძობითი და ყოველდღიური ტრენინგები, ასევე ორიენტირება მომხმარებელთა მომსახურების ხარისხზე, წარმოადგენს მართვის პრაქტიკის საყრდენებს, რომელიც ხაზს უსვამს თანამშრომელთა ძირითად პრინციპებს მომხმარებელთა მიერ მაღალ შეფასებას;
- *ბრენდის სიძლიერე და რეპუტაცია* – სასტუმროს რესპექტაბელური ბრენდი და ლუქს ტიპი პოზიციონირებს უმაღლესი ხარისხით არამარტო ქვეყანაში, არამედ რეგიონშიც. სასტუმროში, ყველა სტუმარს განსაკუთრებული სტუმრად აღიქვამენ და მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ხდება ინდივიდუალურად. ბრენდი ასოცირდება უმაღლეს ხარისხთან, პროფესიონალიზმთან, ნამდვილ სტუმართმოყვარეობასთან და დაუღალავ მისწრაფებასთან დაუვიწყარი შთაბეჭდილების შესაქმნელად.
- ჯგუფი, ყოველწლიურად უხდის ფრანშიზის მოსაკრებელს Marriott International-ს. საზღაური არის ცვლადი და დამოკიდებულია ოთახების გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავლებზე. 2024 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 941 ათასი ლარი. (2023 წელს: 177 ათასი ლარი)
- ჯგუფი, სასტუმროს ოპერაციების მენეჯმენტისთვის წლიურ მენეჯმენტის საზღაურს უხდის შპს „სასტუმროების მართვის კომპანიას", რომელიც საერთო კონტროლს ექვემდებარება. ხელმძღვანელობის საზღაურის ოდენობა ცვალებადია და 2024 წელს ხელმძღვანელობის საზღაურმა შეადგინა 536 ათასი ლარი. (2023 წელს: 480 ათასი ლარი).
- იურიდიული კონსულტაციის და ფინანსური/აღრიცხვის მომსახურებისთვის ჯგუფი მართვის საზღაურს უხდის მის მფლობელის მშობელ კომპანიას, შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდს". მართვის საზღაური ცვალებადია და 2024 წელს შეადგინა 1,060 ათასი ლარი. (2023 წელს: 107 ათასი ლარი).
- 2017 წელს ჯგუფმა გააფორმა აქციების მართვისა და ზოგადი მენეჯმენტის მომსახურების ხელშეკრულებები Georgian Co-Investment Fund-თან, რომელიც დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენს. ზოგადი მენეჯმენტის მომსახურების საზღაურმა 2024 წელს შეადგინა 624 ათასი ლარი (2023: 446 ათასი ლარი).

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

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

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

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

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

სამეურნეო საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად ხდება.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგ საკითხებთან:

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

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

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

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

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

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

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

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

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელი მოეწერა 2025 წლის 27 ოქტომბერს.

შოთა ხიზანიშვილი
დირექტორი

დავით ლიპარტია
ჯგუფის ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N251485853
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	31.10.2025 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	591 70 99 74 / 597 74 77 40
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	62943822395825

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 15ა, სართული 1, ბინა 6, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი # 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ # 254994, რეგისტარციის # 51 და რუსული ენის ცოდნის დამადასტურებელი სერტიფიკატი N 0130, გაცემული ენის შემსწავლელი ცენტრი „სოლანა“-ს მიერ 2010. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.
გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ” საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე 24.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 4.32 ლარი.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი