

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი  
შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად  
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

გთქმ. 64

სარჩევი:

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა .....                                                            | 3  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები                                                          |    |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                         | 7  |
| სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                               | 8  |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                     | 9  |
| კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                          | 10 |
| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები                                   |    |
| 1. ზოგადი ინფორმაცია .....                                                                       | 11 |
| 2. მომზადების საფუძვლები .....                                                                   | 11 |
| 3. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები .....                                            | 13 |
| 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამება .....                                                  | 14 |
| 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა .....                                               | 21 |
| 6. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტისთვის გადაცემული წმინდა აქტივები .....               | 26 |
| 7. საინვესტიციო ქონება .....                                                                     | 26 |
| 8. გაცემული სესხები .....                                                                        | 27 |
| 9. დებიტორული და სხვა დავალიანება .....                                                          | 27 |
| 10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) ..... | 28 |
| 11. ფული და ფულის ექვივალენტები .....                                                            | 29 |
| 12. წასესხები სახსრები .....                                                                     | 29 |
| 13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება .....                                                        | 30 |
| 14. ამონაგები .....                                                                              | 30 |
| 15. სხვა საოპერაციო ხარჯი .....                                                                  | 31 |
| 16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა .....                                                 | 31 |
| 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან .....                                                     | 31 |
| 18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები .....                                           | 32 |
| 19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები .....                                              | 32 |
| ხელმძღვანელობის ანგარიში .....                                                                   | 33 |

გა-63



ტელ: +995 32 2545 845  
ფაქსი: +995 32 2188 188  
www.bdo.ge

თარხნიშვილის ქ. 2  
ვერე ბიზნეს ცენტრი  
0180 თბილისი,  
საქართველო

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკიინ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი კომპანიების პარტნიორებს და ხელმძღვანელობას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარყოფითი დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“-ს (შემდგომში - „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი კონსოლიდირებული საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

უარყოფითი დასკვნის საფუძველი

როგორც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაშია აღწერილი, 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითად ბიზნეს საქმიანობა და, ამ დასკვნის გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით, არ გააჩნია შემოსავლის ალტერნატიული წყარო ან სიცოცხლისუნარიანი ბიზნეს გეგმა ოპერაციების გასაგრძელებლად. აღნიშნული მოვლენები და პირობები მიუთითებს არსებითი გაურკვევლობის არსებობაზე, რამაც შეიძლება წარმოშვას მნიშვნელოვანი ეჭვი ჯგუფის არსებობის პერსპექტივასთან დაკავშირებით. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სათანადოდ არ ავლენს ამ ფაქტს.

ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი ოდენობის შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხის (შენიშვნა 10) საწყისი ნაშთის სამართლიანი ღირებულების შესახებ, რომელიც წარმოდგენილი იყო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, და შეადგენდა 5,348 ათას ლარს. აღნიშნული ფინანსური აქტივი შემდგომში გადაეცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტის 2024 წლის 1 ივნისით დათარიღებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად. გადაცემის თარიღის მდგომარეობით, ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 27,949 ლარს. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის შესაფასებლად, იყო თუ არა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებული თანხა შესაბამისი, ან შეიძლება თუ არა საჭირო გახდეს რაიმე კორექტირება ამ ნაშთებთან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სხვა კომპონენტებთან დაკავშირებით.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აბზაცში.

ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი ბუღალტრთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსის (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შეესაბამება საქართველოში ჩვენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, და ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები ამ მოთხოვნების და IESBA კოდექსის თანახმად.

ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტური მონაცემები საკმარისი და შესატყვისია იმისათვის, რომ გამოვიყენოთ ჩვენი კვალიფიციური დასკვნის საფუძველად.

შპს „ბიდიო აუდიტ“, საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403), წარმოადგენს გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული გარანტიით შეზღუდული კომპანიის „BDO International Limited“-ის წევრს და შედის „ბიდიოს“ დამოუკიდებელი წევრი ფირმების საერთაშორისო ქსელის შემადგენლობაში.

ელ. რ

## სხვა საკითხი

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“-ს და მისი შვილობილი კომპანიების 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც 2024 წლის 14 მაისს წარმოადგინა შეუცვლელი დასკვნა აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენ არ ვყოფილვართ დანიშნული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცედურების, მიმოხილვის ან აუდიტის ჩასატარებლად. ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ან არ წარმოვადგენთ რაიმე სხვა რწმუნებას 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი დასკვნა არ შეცვლილა ამ საკითხზე.

## სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ანგარიშით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასთან დაკავშირებით ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნისა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე.

ჩვენი დასკვნა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე ფორმის სარწმუნო დასკვნას აღნიშნულთან დაკავშირებით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული შემოწმების შესახებ ჩვენს ანგარიშში.

ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავცენოთ სხვა ინფორმაციას და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვეთხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას იმავე მიზეზების გამო, რომელიც აღწერილია ჩვენი დასკვნის „უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის“ ნაწილში.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მართვა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი მიიჩნევს აუცილებლად ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმომ, წარმოადგინოს ინფორმაცია მოქმედ საწარმოსთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს აღრიცხვის მეთოდი მოქმედი საწარმოს საფუძველზე მანამ, სანამ ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს მოახდინოს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს საქმიანობა ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორის დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, მისი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში.

2024 წლის 14 მაისს

ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმყდავებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ექვსი ქვეშ დაყენოს ჯგუფის არსებობის პერსპექტივა. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გაგამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევეცალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის სამართლიანი წარდგენა.
- ჯგუფის ფარგლებში წარმოდგენილი სუბიექტების ან ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით დასკვნის წარმოსადგენად. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელნი ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ვიტოვებთ ერთპიროვნულ პასუხისმგებლობას ჩვენს აუდიტორულ დასკვნასთან დაკავშირებით.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

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

ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. შესაბამისად, ხელმძღვანელობის ანგარიშის კუთხით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლა მხოლოდ იმით, რომ ჩვენ შევაფასეთ, შეიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

გ. ნ.



მხოლოდ ჩატარებულ პროცედურებზე დაყრდნობით, ჩვენ გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია თანხვედრაშია ამავე წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შეესაბამება სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშზე:

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორულ შემოწმებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:

ხელმოწერილია

დავით დარსაველიძე (# SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

27 აგვისტო, 2025 წ.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
(ათას ლარში)

|                                                                                        | შენიშვნა | 31.12.2024 წ.        | 31.12.2023 წ.         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|-----------------------|
| <b>აქტივები</b>                                                                        |          |                      |                       |
| გრძელვადიანი აქტივები                                                                  |          |                      |                       |
| საინვესტიციო ქონება                                                                    | 7        | 1,375                | 168,375               |
| ძირითადი საშუალებები                                                                   |          | 18                   | 1,452                 |
| არამატერიალური აქტივები                                                                |          | -                    | 327                   |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10       | -                    | 5,348                 |
| გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები                                          |          | 254                  | 39                    |
|                                                                                        |          | <u>1,647</u>         | <u>175,541</u>        |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                                                              |          |                      |                       |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები                                                      |          | 3                    | 711                   |
| საგადასახადო აქტივები                                                                  |          | 492                  | 235                   |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10       | -                    | 47,020                |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 9        | 31,503               | 35,800                |
| გაცემული სესხები                                                                       | 8        | -                    | 10                    |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | 11       | 413                  | 6,324                 |
|                                                                                        |          | <u>32,411</u>        | <u>90,100</u>         |
| <b>სულ აქტივები</b>                                                                    |          | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                                                       |          |                      |                       |
| <b>კაპიტალი</b>                                                                        |          |                      |                       |
| საწესდებო კაპიტალი                                                                     |          | 182,063              | 182,063               |
| ფასდაკლება გაუნადგებელ საწესდებო კაპიტალზე                                             |          | (10,271)             | (10,271)              |
| დამატებით განადგებული კაპიტალი                                                         |          | -                    | 93,845                |
| დაგროვილი ზარალი                                                                       |          | (150,728)            | (176,635)             |
| <b>ჯგუფის მფლობელებისთვის მიკუთვნებული მთლიანი კაპიტალი</b>                            |          | <u><b>21,064</b></u> | <u><b>89,002</b></u>  |
| არაკონტროლირებადი წილი                                                                 |          | 480                  | 13,826                |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                                                                    |          | <u><b>21,544</b></u> | <u><b>102,828</b></u> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                                                      |          |                      |                       |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 12       | -                    | 103,165               |
|                                                                                        |          | -                    | <u>103,165</u>        |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                                                         |          |                      |                       |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 12       | 8,241                | 33,050                |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 13       | 4,273                | 26,598                |
|                                                                                        |          | <u>12,514</u>        | <u>59,648</u>         |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                                                               |          | <u><b>12,514</b></u> | <u><b>162,813</b></u> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                                                   |          | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი /ხელმოწერილია/ გირიდჰარ კუმარ  
ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი /ხელმოწერილია/ რამან გარგ

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

*Handwritten signature*

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                                                           | შენიშვნა | 2024 წ. | 2023 წ.  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|
| შემოსავალი                                                                                                                | 14       | 12,283  | 28,794   |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების გამო                                                |          | 7,527   | 36,070   |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                                      |          | (197)   | (550)    |
| დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)                                        | 9        | (400)   | (119)    |
| ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი                                                         | 12       | -       | 60,827   |
| სხვა საოპერაციო ხარჯი                                                                                                     | 15       | (4,896) | (12,726) |
| სხვა შემოსავალი, წმინდა                                                                                                   |          | 396     | 2,606    |
| საოპერაციო მოგება                                                                                                         |          | 14,713  | 114,902  |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                                                      | 16       | 195     | 357      |
| ფინანსური ხარჯი                                                                                                           | 16       | (4,863) | (16,648) |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რეალიზაციით მიღებული შემოსულობა  | 10       | 22,601  | -        |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), სამართლიანი ღირებულების ცვლილება | 10       | 538     | 1,532    |
| უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა / (ზარალი)                                                          |          | 5,429   | (214)    |
| სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის                                                                                    |          | 38,613  | 99,929   |
| სულ სრული შემოსავალი, რომელიც მიეკუთვნება:                                                                                |          |         |          |
| მშობელი კომპანიის მფლობელებს                                                                                              |          | 36,193  | 84,827   |
| არაკონტროლირებად წილს                                                                                                     |          | 2,420   | 15,102   |
|                                                                                                                           |          | 38,613  | 99,929   |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                                                            | შენიშვნა | 2024 წ.  | 2023 წ.  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან                                                                         |          | 38,613   | 99,292   |
| მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე                                                                                      |          |          |          |
| კორექტირებები:                                                                                                             |          | 197      | 550      |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                                       |          | 71       | -        |
| წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან                                                                          |          |          |          |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების გამო                                                 | 7        | (7,527)  | (36,070) |
| სამართლიანი ღირებულების კორექტირება ფინანსურ აქტივებზე, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10       | (538)    | (1,532)  |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რეალიზაციით მიღებული შემოსულობა   | 10       | (22,601) | -        |
| დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)                                         | 9        | 400      | 119      |
| ფინანსური ხარჯი                                                                                                            | 16       | 4,863    | 16,291   |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                                                       | 16       | (195)    | -        |
| ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი                                                          | 12       | -        | (60,827) |
| წმინდა ზარალი სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან                                                                           |          | (5,429)  | 214      |
| საოპერაციო ფულადი სახსრების მოძრაობა და საშუალო კაპიტალის ცვლილება:                                                        |          | 7,854    | 18,674   |
| მოძრაობა საშუალო კაპიტალში:                                                                                                |          |          |          |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ცვლილება                                                                                |          | (306)    | 197      |
| დებიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება                                                                                   |          | 4,857    | (3,141)  |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება                                                                                  |          | (19,677) | 4,209    |
| საგადასახადო აქტივების ცვლილება                                                                                            |          | (257)    | 101      |
| ოპერაციებში (გამოყენებული) / ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრები                                                        |          | (7,529)  | 20,040   |
| მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი                                                                        |          | 195      | 107      |
| საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) / მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები                                                   |          | (7,334)  | 20,147   |
| ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:                                                                      |          |          |          |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა                                                                                              |          | (5,275)  | (4,574)  |
| ძირითადი საშუალებების შესყიდვა                                                                                             |          | (15)     | (91)     |
| სამშენებლო მიზნებისთვის გადახდილი ავანსები                                                                                 |          | (215)    | -        |
| ძირითადი საშუალებების გაყიდვა                                                                                              |          | -        | 10       |
| ობლიგაციების შესყიდვა                                                                                                      |          | -        | (43,671) |
| ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები                                                                           |          | 48,221   | -        |
| გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის მიმართ                                                                 | 6        | (9,081)  | -        |
| საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები                      |          | 33,635   | (48,326) |
| ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:                                                                         |          |          |          |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა                                                                                                | 12       | (32,145) | -        |
| ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები:                                                                        |          | (32,145) | -        |
| ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება                                                                            |          | (5,844)  | (28,179) |
| ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში                                                                                | 11       | 6,324    | 36,427   |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე                                             |          | (67)     | (1,924)  |
| ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს                                                                                     | 11       | 413      | 6,324    |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

*Handwritten signature*

შპს „ოკიონ დეველოპმენტ“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

| შენიშვნა                                                                                                                                | საწყისი<br>კაპიტალი | ფასდაკლება<br>გაუნაღებელი<br>საწყისები<br>კაპიტალზე | დამატებითი<br>გადახდილი<br>კაპიტალი | დაგროვილი<br>ზარალი | კომპანიის<br>მფლობელებისთვის<br>მიკუთვნებული<br>მთლიანი კაპიტალი | არაკონტროლირებადი<br>წილი | სულ<br>კაპიტალი  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           | <b>182,063</b>      | <b>(10,271)</b>                                     | <b>43,998</b>                       | <b>(300,471)</b>    | <b>(84,681)</b>                                                  | <b>(17,324)</b>           | <b>(102,005)</b> |
| სულ სრული შემოსავალი მოცემული<br>წლისთვის                                                                                               | -                   | -                                                   | -                                   | 84,827              | 84,827                                                           | 15,102                    | 99,929           |
| დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების<br>ფაქტი                                                                                        | -                   | -                                                   | 88,856                              | -                   | 88,856                                                           | 16,048                    | 104,904          |
| დამატებითი გადახდილი კაპიტალის<br>ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შედეგადა<br>ხელშეკრულების პირობების მნიშვნელოვანი<br>ცვლილების შედეგად | -                   | -                                                   | (39,009)                            | 39,009              | -                                                                | -                         | -                |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           | <b>182,063</b>      | <b>(10,271)</b>                                     | <b>93,845</b>                       | <b>(176,635)</b>    | <b>89,002</b>                                                    | <b>13,826</b>             | <b>102,828</b>   |
| სულ სრული შემოსავალი მოცემული<br>წლისთვის                                                                                               | -                   | -                                                   | -                                   | 36,193              | 36,193                                                           | 2,420                     | 38,613           |
| აქციონერთა სესხის რეკლასიფიკაცია<br>კაპიტალიდან სესხებად                                                                                | -                   | -                                                   | (15,513)                            | (370)               | (15,883)                                                         | -                         | (15,883)         |
| დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების<br>ფაქტი                                                                                        | -                   | -                                                   | (8,074)                             | -                   | (8,074)                                                          | (1,458)                   | (9,532)          |
| საერთო კონტროლს დეცემდებარებული<br>სუბიექტებისთვის გადაცემული წმინდა<br>აქტივების საბალანსო ღირებულებების შორის<br>სხვაობა              | -                   | -                                                   | (80,028)                            | -                   | (80,028)                                                         | (14,454)                  | (94,482)         |
| დამატებითი შეტანილი კაპიტალის გადატანა<br>დაგროვილ ზარალში                                                                              | -                   | -                                                   | 9,770                               | (9,916)             | (146)                                                            | 146                       | -                |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           | <b>182,063</b>      | <b>(10,271)</b>                                     | <b>-</b>                            | <b>(150,728)</b>    | <b>21,064</b>                                                    | <b>480</b>                | <b>21,544</b>    |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

*Handwritten signature*

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

## 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ (შემდგომში - „კომპანია“) წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2006 წლის 28 სექტემბერს საქართველოში დაარსებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო სამსახურის მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 204517433.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №213.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100% წილის მფლობელია არაბთა გაერთიანებულ საემიროებში რეგისტრირებული ლს „რაკიონ დეველოპმენტი“.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

| შვილობილი კომპანიის დასახელება                   | ძირითადი საქმიანობა                      | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
| შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (საქართველო)    | ძირითადი საქმიანობის გარეშე (შენიშვნა 2) | 82.702%       | 82.702%       |
| შპს „რაკიონ ეგრიკალზა დეველოპმენტი“ (საქართველო) | ძირითადი საქმიანობის გარეშე              | 100%          | 100%          |

(\*) - ძირითადი ბიზნეს ოპერაციის გაყიდვამდე, ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც მდებარეობს თბილისში, დიდმის მასივში. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 2 - მოქმედი საწარმო.

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა რას არ ხაიმას მთავრობა, არაბთა გაერთიანებული საემიროები.

## 2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

### შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბერს. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა.

საქართველოში რეგისტრირებული ჯგუფი აწარმოებს ბუღალტრულ აღრიცხვას ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის ჩანაწერების საფუძველზე.

ფასს სტანდარტების შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე, წლის მოგებასა და ზარალში აღიარებულ შემოსავლებსა და ხარჯებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებებისგან. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებებით გამოწვეული კორექტირებები მიეკუთვნება იმ პერიოდს, როდესაც მოხდება მათი აღიარება. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

### მოქმედი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა (დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6). აღნიშნული გასხვისების შედეგად, ჯგუფი კვლავ ფლობს გარკვეული მიწის აქტივების საკუთრებას. დირექტორთა საბჭო ამჟამად აფასებს სხვადასხვა სტრატეგიულ ვარიანტს ამ მიწის სამომავლო ათვისებასთან ან განკარგავასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, დირექტორები აფასებენ ჯგუფის სამომავლო მიმართულებას. მიუხედავად იმისა, რომ წინა ოპერაციები შეწყდა, ისინი აქტიურად განიხილავენ ჯგუფის განვითარების საუკეთესო გზას.

ზემოაღნიშნული ცვლილებების მიუხედავად, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ ვარაუდით, რომ ჯგუფი განაგრძობს საქმიანობას უახლოეს მომავალში. ხელმძღვანელობამ და პარტნიორებმა გამოთქვეს სურვილი, რომ კიდევ უფრო განავითარონ ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობა საქართველოში. ამ განზრახვის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოქმედი საწარმოს დაშვება კვლავ მისაღებია.

თუმცა ხელმძღვანელობა აღიარებს, რომ მას არ შეუძლია მოახდინოს ყველა სამომავლო მოვლენის პროგნოზირება, რომელიც შეიძლება აისახოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება მოახდინოს მათ ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მიუხედავად აღნიშნულისა, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ღებულობს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

გთ. ნ.მ.ზ.

შპს „რაკინი დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ა) 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში). IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორებები. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიმწოდებლის ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (შესწორება ფასს 16-ში). შესწორების თანახმად, გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

შეთანხმებანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება ასევე განმარტავს 'დაფარვის' მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

### ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში). შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში). ცვლილებები შეეხება შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

#### ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელრავანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – 'SPPI ტესტი');
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლის ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივები რეგრესის უფლების გარეშე;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში.

#### განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა მთლიანი შემოსავლის ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა.

#### ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება

წლიური გაუმჯობესება შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების მიერ გამოწვეულ შედარებით მცირე არასასურველ შედეგებს, შეცდომებს ან სტანდარტების მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას.

- მცირე დაზუსტებები და გაუმჯობესება შეეხება შემდეგ სტანდარტებს: ფასს 1, ფასს 7, ფასს 9, ფასს 10 და ფასს 7 (მაგალითად, პეჯირების აღრიცხვა, საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა).

ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (აღრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-ისა და ფასს 7-ის შესწორებები).

გ.ო. ნ.უ

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესწორებები მოიცავს:

- 'საკუთარი მოხმარების' მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტებას;
- ჰეჯირების აღრიცხვის დაშვებას, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტების სახით; და
- ახალი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატებას, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებსა და ფულად ნაკადებზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან

ფასს 18 - წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს 18 ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს, თუ როგორ არის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ.
- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტიანობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს.

ფასს 19 - შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშგებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები. 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა ფასს 19 რომელიც შესაბამის შვილობილ კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული განმარტებითი შენიშვნები ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია;
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშგებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება სრულ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს.

სხვა

ჯგუფი არ მოელის, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ, თუმცა ჯერ არ ამოქმედებულ რომელიმე სხვა სტანდარტს ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი უზრუნველყოფს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომლებიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

**შეფასებები და დაშვებები**

### ა) დაკავშირებული მხარეების ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ჯგუფი ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. დაშვება გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, რა შემთხვევაშიც ასეთი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არის წარმოდგენილი. დაშვება ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

ეთ. ნილზ

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. არსებითი საადრეგხო პოლიტიკის მიმოხილვა

##### კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტების (მათ შორის სტრუქტურირებული ერთეულების) ფინანსურ ანგარიშგებებს. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტირების ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოქმედებითი სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ან რამდენიმეში ცვლილებები მომხდარი.

თუ ინვესტირების ობიექტში კომპანიას გააჩნია ხმის უფლების უმრავლესობაზე ნაკლები, მას ინვესტირების ობიექტში ძალაუფლება ექნება იმ შემთხვევაში, თუ მის ხელთ არსებული ხმის უფლებები საკმარისია მისთვის ობიექტის სათანადო საქმიანობის ცალმხრივად გაძღოლის პრაქტიკული შესაძლებლობის მისაწიკებლად.

იმის შესაფასებლად, საკმარისია თუ არა მის ხელთ არსებული ხმის უფლებები ძალაუფლების მისაწიკებლად, კომპანია ითვალისწინებს ყველა შესაბამის ფაქტსა და გარემოებას, მათ შორის:

- კომპანიის მიერ ფლობილი ხმის უფლებების მოცულობას ხმის დანარჩენი უფლებების წილთან და განაწილებასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა ხმის უფლებათა მქონე თუ სხვა მხარეთა მიერ ფლობილ პოტენციურ ხმის უფლებებს;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმოშობილ უფლებებს; და
- ყველა დამატებითი ფაქტსა და გარემოებას, რომლებიც მიუთითებს იმაზე, რომ კომპანიას აქვს ან არ აქვს შესაძლებლობა, გადაწყვეტილების მიღების საჭიროების შემთხვევაში, წარმართოს შესაბამისი საქმიანობა, მათ შორის პარტნიორთა წინა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა განაწილება.

შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება მაშინ, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

ჯგუფის შიგნით არსებული ყველა აქტივი და ვალდებულება, ასევე კაპიტალი, ტრანზაქციებთან დაკავშირებული შემოსავალი, ხარჯები და ფულადი სახსრების მოძრაობა კონსოლიდაციის დროს სრულად იქვეითება.

არაკონტროლირებადი წილები განისაზღვრება, როგორც შეძენილი კომპანიის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილი შეძენის თარიღისთვის. ჯგუფის საკუთრების წილის ცვლილებები შვილობილ კომპანიაში, რომლებიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება, როგორც კაპიტალის ტრანზაქციები.

##### უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია

ჯგუფის საპრეზენტაციო ვალუტა - ქართული ლარი წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტას, რომელშიც საწარმო ფუნქციონირებს. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციურ ვალუტაში, შესაბამისი საბალანსო უწყისების შედგენის თარიღის მდგომარეობით არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი, რომელიც მიიღება ტრანზაქციათა განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ფუნქციურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კონვერტირება წლის ბოლოს არ ეხება არამონეტარულ ერთეულებს. მონეტარული ერთეულების კონვერტირების შედეგად გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღიარდება სრულ შემოსავალში. უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული არამონეტარული ერთეულები შეფასდება ოპერაციის თარიღის მდგომარეობით არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოური ვალუტის ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საბოლოო კურსები და ოპერაციების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი შემდეგია:

|                                             | საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი<br>ოფიციალური გაცვლითი კურსი<br>აშშ დოლარი |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| გაცვლითი კურსი 31.12.2024 წლის მდგომარეობით | 2.8068                                                                                |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2024 წლისთვის        | 2.7208                                                                                |
| გაცვლითი კურსი 31.12.2023 წლის მდგომარეობით | 2.6894                                                                                |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2023 წლისთვის        | 2.6279                                                                                |

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

##### საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრებაში წარმოდგენილი ქონება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავებისთვის ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, და არა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოსაყენებლად, ანდა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებას პერიოდულად განსაზღვრავს დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებელი, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ის წარმოიშობა.

ხარჯი მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენასთან პირდაპირ კავშირში მყოფ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, ხარჯი მოიცავს მასალებისა და პირდაპირი მუშახელის ღირებულებას, ასევე ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ კავშირში იქნება ქონების დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციისთვის აუცილებელ მდგომარეობამდე მიყვანასთან. ქონების შეძენასთან ან მშენებლობასთან პირდაპირ კავშირში მყოფი სესხის აღების ხარჯები ასევე კაპიტალიზდება ხარჯის ნაწილად.

##### ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება მოიცავს: მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილი, რომლის ღირებულებაც მნიშვნელოვანია კომპონენტის მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, ექვემდებარება ცვეთას ცალ-ცალკე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრება, როგორც აქტივის სამართლიანი ღირებულების უმაღლესი მაჩვენებელი, გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯი და მისი გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე ხოლო გაუფასურების ზარალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში.

აქტივის, გარდა გაუფასურების, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ღირებულებით სხვა ფასს სტანდარტის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან ან გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი გათვალისწინებულია მოგებაში ან ზარალში, მათი წარმოშობისთანავე.

##### ცვეთა

მიწას და მიმდინარე მშენებლობს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადებზე:

| ჯგუფი                           | სასარგებლო მომსახურების საშუალო ვადა წლებში |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| სოფისე და ელექტრო მოწყობილობები | 5                                           |
| დანადგარები და აღჭურვილობა      | 5                                           |
| მანქანა-დანადგარები             | 12                                          |
| სატრანსპორტო საშუალებები        | 5                                           |

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი დაკორექტირება.

##### არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა, საბალანსო ღირებულება გადაიხედება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ასეთი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, შეფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გ.ი. ნი

#### 4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მისი გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები, შორის უდიდესი.

სხვა აქტივებთან დაკავშირებით, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს ზარალის შემცირების ან არარსებობის ნებისმიერი ნიშანი. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში განხორციელდება ცვლილება. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით, გაუფასურების ზარალის არაღიარების შემთხვევაში.

##### გადახდილი ავანსი

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ანარჩებები. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილი 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-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება იმასთან დაკავშირებით, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილი ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

##### ფინანსური ინსტრუმენტები

##### ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადახდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები სკპარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გააღწიოს იქონიის კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელი ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა გარე საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი.

#### 4. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

- პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება,
- მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადი, პირდაპირ (მაგალითად, ფასები) ან არპირდაპირ (მაგალითად, წარმოებული ფასებიდან), და
- მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასხვისებას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს მარეგულირებელი უწყებებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟის მიერ აგენტების (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები), კონსულტანტების, ბროკერების და დილერების მიმართ გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება („AC“) არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით („ECL“). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული ფასდაკლება ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საზღაურის ჩათვლით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

გაი. ნიუ

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან, საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ ცვალებად განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შემენილი ან შექმნილი კრედიტით გაუფასურებული აქტივების („POCI“) შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას, უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

##### ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება ტრანზაქციების ფასი. საწყისი აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც სამართლიანი ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), და ინვესტიციებისთვის სავალო ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რაც გამოიწვევს მცირეულ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL) და „ამორტიზებული ღირებულებით“ (AC).

##### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს-მოდელი

ბიზნეს-მოდელი გვიჩვენებს, როგორ ახორციელებს ჯგუფი აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის ერთადერთი მიზანია: (i) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“), ან (ii) აქტივების გაყიდვიდან როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად ფლობილი“), ან თუ არც (i) პუნქტს და არც (ii) პუნქტს ექნება ადგილი, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის სახით და შეფასდება „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL).

აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება შეფასების თარიღისთვის ხელმისაწვდომი ყველა შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე იმ საქმიანობის შესახებ, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს პორტფელთან დაკავშირებით დასახული მიზნის მისაღწევად. ჯგუფის მიერ ბიზნეს-მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმის თაობაზე, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივების ფულადი ნაკადების ამოღება, რისკების შეფასებისა და მართვის წესს, აქტივების ეფექტიანობის შეფასების წესს და ხელმძღვანელების ანაზღაურებას.

##### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები

როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი შეაფასებს, ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI).

როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც სამართლიანი ღირებულება, მოგება-ზარალში ასახვით. ძირითანხისა და პროცენტის გადახდის (SPPI) შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

##### ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. საწარმოს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს-მოდელის ცვლილება მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

##### ფინანსური აქტივების ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც ჯგუფი ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, თუმცა არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

გადახდა

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

##### ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფის ფინანსური აქტივების აღიარებას წვევს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარად შეწყდება, ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს ვალდებულების გადაკისრების ხელშეკრულება, რომლითაც (i) გადაიცემა აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაიცემა და არც შენარჩუნდება, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

##### ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი ახდენს თავისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას შემდეგი ორი კატეგორიიდან ერთ-ერთ კატეგორიად, რაც დამოკიდებულია ვალდებულების აღების მიზნობრიობაზე: შემდგომში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსური ვალდებულებები. ჯგუფმა ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიის ფარგლებში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს, კრედიტორულ დავალიანებას, სხვა მოკლევადიან მონეტარულ ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ინსტრუმენტის გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში გადატანილი ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის, საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების დანახარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელ ვალდებულების გამოსყიდვისთვის, ასევე ნებისმიერი პროცენტს ან კუპონს, რომელიც იქნება გადასახდელი ვალდებულების შეუსრულებლობის პერიოდში.

##### ურთიერთჩათვლა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა წარმოადგენს იურიდიულად განხორციელებად უფლებას და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

##### ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წვევს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ჯგუფის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

##### ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ექვივალენტები გადატანილია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), რადგან: (i) მოწმდება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ისინი მაინც მალე იქნება იმ შემთხვევაში კი, კანონმდებლობა რომ შეიცვალოს, ისინი არსებობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს ძირითანისა და პროცენტის გადახდას (SPPI), და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასების (FVTP) კატეგორია.

შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცემაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტთვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

##### დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ფარგლებში გათვალისწინებულ ძირითად ცვლილებას წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება. კომპანიებს (ბანკებს, საკრედიტო დაწესებულებებს, სადაზღვევო კომპანიებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მათ მიერ გამოშვებულ მოგებაზე მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება დივიდენდების გაცემის გზით აღნიშნული მოგების განაწილება ან განაწილებულად მიჩნევა. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებელში, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის, რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები 2017 წლის 1 იანვრიდან გამოშვებული მოგებიდან არ იბეგრება.

გა. ნი

შპს „რაკიან დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტებს წარმოადგენენ შემდეგი გარიგებები / ფაქტორები გადახდები:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ
- არარეზიდენტი და ფიზიკური პირების მიმართ გაცემული სესხები

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

გაცემული სესხის/ავანსის დაფარვის ან ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღების შემთხვევაში, პირს შეუძლია ამ კოდესით დადგენილი წესით ჩათვალოს და დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა მოგების გადასახადის იმ ოდენობით, რომელიც გამოსათვლელად საანგარიშგებო პერიოდში სესხის/ავანსის დასაფარად ან საქონლის/მომსახურების ფაქტობრივი მიღებისთვის დაბრუნებული თანხის მიხედვით, ან მიღებული საქონლის/მომსახურების კომპენსაციის ოდენობის მიხედვით.

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად, როდესაც არსებობს მოლოდინი, რომ საწარმო მომავალში ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი - დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) დავალიანების ამოღება მომხმარებლებისგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისთვის. ზოგადად, გადახდილი დღგ ამოღებადია დარიცხული დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა წმინდა საფუძველზე.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან საბაზინო კოდზე, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ და მისმა შვილობილმა კომპანიებმა წარადგინეს მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ჯგუფში შემავალი ერთი სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო აქტივი ურთიერთჩათვლილია ჯგუფის სხვა სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებასთან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამის სუბიექტებს გააჩნიათ იურიდიულად აღსრულებადი უფლება, განახორციელონ ან მიიღონ ერთჯერადი წმინდა გადახდა და სუბიექტები აპირებენ ასეთი წმინდა გადახდის განხორციელებას ან მიღებას ან აქტივის ამოღებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

საქართველოში არსებული საგადასახადო სისტემის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხვაობა საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების საბალანსო ღირებულებასა და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზას შორის. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში მიღებულ მოგებასთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადი მეორედ არ იბეგრება.

##### საწესდებო კაპიტალი

ჯგუფის ნებადართული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ჯგუფის წესდებებში ცვლილებები (საწესდებო კაპიტალის, საკუთრების და ა.შ. ცვლილებები) შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე. საწესდებო კაპიტალში დამატებები აღირიცხება მათი სამართლიანი ღირებულებით და კლასიფიცირდება, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტები.

##### ამონაგები

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგების აღიარება ხდება ფასდაკლებებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

ჯგუფის ამონაგების უმეტესი ნაწილი მიიღება ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებიდან და შესაბამისად, თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგების ოდენობა განისაზღვრება აღნიშნული ფიქსირებული ღირებულებების მიხედვით.

როდესაც მომხმარებელი უკვე თავს ერთზე მეტ პროდუქციის ხაზს, ჯგუფს შეუძლია განსაზღვროს ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულების გაყოფა თითოეული პროდუქციის ხაზს შორის, თითოეული პროდუქტის ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით (ყველა პროდუქციის ხაზი შეიძლება გაიყიდოს და იყიდება ცალ-ცალკე).

გაგ - 6.23

#### 4. მნიშვნელოვან საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგები იჯარიდან და მომსახურებიდან. ჯგუფი უზრუნველყოფს მომსახურებას ფიქსირებული და ცვლადი ღირებულებების ხელშეკრულებების საფუძველზე. ამონაგების აღიარება ხდება იმ საადრიცხო პერიოდში, რომელშიც ხდება მომსახურების გაწევა. ფიქსირებული ღირებულებების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, გასაწევი სრული მომსახურების პროპორციული ნაწილის სახით, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და იყენებს სარგებელს. აღნიშნული განისაზღვრება თვეში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დღეების მთლიან რაოდენობასთან მიმართებით გაწეული მომსახურების ფაქტობრივი დღეების მიხედვით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე სამუშაოს შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება განაწილდება თითოეულ ცალკეულ სამუშაოს შესრულების ვალდებულებაზე ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არ არის მითითებული, ისინი შეფასებულია მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების საფუძველზე. ფიქსირებული ღირებულებების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის მიხედვით. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება ანგარიშსწორების თანხას, მოხდება ხელშეკრულების აქტივის აღიარება. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ადგილი ექნება ხელშეკრულების ვალდებულების აღიარებას. თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს ცვლად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მაღალია ალბათობა იმისა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვან ცვლებას არ ექნება ადგილი.

მოიჯარეების მიმართ წინასწარ გადახდილი თანხების აღიარება ხდება იჯარიდან ამონაგების შემცირების სახით წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, ნებისმიერ შემდგომ ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს უფლება აქვს, გააგრძელოს იჯარა, თუ იჯარის დაწყებისას ჯგუფი იქნება დარწმუნებული, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ უფლებით.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ ვარაუდობს ისეთი ხელშეკრულების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ ანგარიშსწორებას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. შედეგად, ჯგუფი არ დააკორექტირებს გარიგების ფასებს დროთა განმავლობაში ფულადი ღირებულების ცვლილების მიხედვით.

#### პრაქტიკული გამოწვევები

ჯგუფმა ისარგებლა პრაქტიკული გამოწვევის მიხედვით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებასა და მომხმარებლისთვის საქონელზე (ან მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

#### ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. გაწეული მომსახურების განმავლობაში წარმოშობილი ხარჯების აღიარება ხდება აღიარებულ შემოსავალთან პროპორციული გაანგარიშებით.

ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

#### თანამშრომელთა სარგებელი

ხელფასის, სარგოს, წლიური ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (მაგალითად, ჯანდაცვის მომსახურებები და საბავშვო ბაღის სერვისები) დარიცხვა ხდება იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა შესაბამისი მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

#### საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გასაცემად დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები, რომლებიც უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, გათვალისწინებულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საბალანსო უწყისის შედგენის პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე საბალანსო უწყისის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენისას.

#### ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პირობითი აქტივები არ არის ასახული კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება.

თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის საწარმოს მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვება წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც სავარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების საწარმოსგან გადინებას.

მაღალდებული მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც საწარმოს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- (ა) ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- (ბ) კანონმდებლობა; ან
- (გ) კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებებიდან, სადაც:

- (ა) წარსული პრაქტიკის, გამოქვეყნებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, საწარმომ მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი ღებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და
- (ბ) აღნიშნულის შედეგად, საწარმომ უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ყველა სხვა საქმიანობის მსგავსად, ჯგუფიც დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე, რომლებიც წარმოიშობა მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს ამ რისკების მართვისთვის, აგრეთვე მათ შესაფასებლად გამოყენებულ მეთოდებს. აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფი, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საბაზრო რისკი
  - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
  - სავალუტო რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

##### ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრაზე და, მათთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხისმგებლობის შენარჩუნების პარალელურად, მან გადასცა პროცესების დაპროექტებისა და ოპერირების უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფს ჯგუფის ფინანსური ფუნქციონირების მიზნით მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტიანად განხორციელებას.

საბჭო და შესაბამისი კომიტეტები ღებულობენ ყოველთვიურ ანგარიშებს ხელმძღვანელებისგან, რომლის მეშვეობითაც ისინი განიხილავენ დანერგილი პროცესების ეფექტიანობას და მათ ფარგლებში წარმოდგენილი მიზნებისა და პოლიტიკის მიზანშეწონილობას.

ხელმძღვანელობის ზოგადი მიზანია იმ პოლიტიკის განსაზღვრა, რომლის მიზანია რისკის შეძლებისდაგვარად შემცირება ჯგუფის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე არასასურველი გავლენის მოხდენის გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებით დამატებითი დეტალები იხილეთ ქვემოთ.

##### ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებას. აღნიშნული ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი მიზანია ჯგუფის ფინანსური უსაფრთხოება.

ფინანსური საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფს გააჩნია შემდეგი ფინანსური აქტივები: დებიტორული და სხვა დავალიანება, ფული და ფულის ექვივალენტები.

გ.წ. ნ.ს.წ.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შესაძლებელი წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                                                                            | 31.12.2024 წ. | 31.12.2013 წ.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                                                  |               |                |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                             | 31,503        | 35,800         |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-<br>ზარალში ასახვით (FVTPL) | -             | 47,020         |
| გაცემული სესხები                                                                           | -             | 5,348          |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                                | 413           | 6,324          |
|                                                                                            | <b>31,916</b> | <b>94,492</b>  |
| <b>სხვა ფინანსური ვალდებულებები</b>                                                        |               |                |
| ნასესხები სახსრები                                                                         | 8,241         | 136,215        |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                            | 3,976         | 26,598         |
|                                                                                            | <b>12,217</b> | <b>162,813</b> |

#### საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო განაკვეთის რისკის) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის (სავალუტო რისკის) ცვლილებებთან კავშირში.

#### • საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი, რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან / ვალდებულებებთან, მათი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთიდან გამომდინარე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებაზე. ჯგუფს არ ემუქრება საპროცენტო განაკვეთის რისკი, რადგან მას არ მიუღია სესხები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით.

#### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი ახორციელებს ტრანზაქციებს მისი ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში. სავალუტო რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი არ იყენებს წარმოებულებს. უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის გავლენა ჯგუფზე წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

|                                          | ლარი         | აშშ დოლარი    | 31.12.2024 წ. |
|------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები:</b>               |              |               |               |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება           | 6,579        | 24,924        | 31,503        |
| ფული და ფულის ექვივალენტები              | 318          | 95            | 413           |
|                                          | <b>6,897</b> | <b>25,019</b> | <b>31,916</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები:</b>          |              |               |               |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება          | 3,872        | 104           | 3,976         |
| ნასესხები სახსრები                       | -            | 8,241         | 8,241         |
|                                          | <b>3,872</b> | <b>104</b>    | <b>3,976</b>  |
| <b>საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია</b> | <b>3,025</b> | <b>24,915</b> | <b>27,940</b> |

გა. 63

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

|                                                                                        | ლარი         | აშშ დოლარი      | 31.12.2023 წ.   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები:</b>                                                             |              |                 |                 |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 4,953        | 26,550          | 31,503          |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | -            | 47,020          | 47,020          |
| გაცემული სესხები                                                                       |              | 10              | 10              |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | 393          | 20              | 413             |
|                                                                                        | <u>5,346</u> | <u>73,600</u>   | <u>78,946</u>   |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები:</b>                                                        |              |                 |                 |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 3,895        | 81              | 3,976           |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | -            | 129,070         | 129,070         |
|                                                                                        | <u>3,895</u> | <u>129,151</u>  | <u>133,046</u>  |
| <b>საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია</b>                                               | <u>1,451</u> | <u>(55,551)</u> | <u>(54,100)</u> |

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამის უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ლარის 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება ხელმძღვანელობას უცხოური სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული ერთეულების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებში. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულების მიხედვით მოგებაზე გავლენა მოგების გადასახადის გადახდამდე.

| 2024 წ.           | ლარი/ევრო +20% | ლარი/ევრო - 20% |
|-------------------|----------------|-----------------|
| მოგება / (ზარალი) | 4,983          | (4,983)         |
| 2023 წ.           |                |                 |
| მოგება / (ზარალი) | (11,110)       | 11,110          |

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება წარმოიქმნება ჯგუფის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაგენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს. ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიმართ, რაც იყენებს სამუდამო მოსალოდნელი ზარალის დასაშვებ ნორმას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის.

ჯგუფის საკრედიტო რისკების მართვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებია: თითოეული მომხმარებლის კრედიტუნარიანობის ინდივიდუალური შეფასება; ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების დიდი მოცულობის შემცირება; ყველა ვადაგადაცილებული და დაუფარავი საკრედიტო ნაშთის მკაცრი და რეგულარული მონიტორინგი; და პრობლემური ფინანსური აქტივების მუდმივი ზედამხედველობა. მაღალი რისკის კატეგორიაში კლასიფიცირებული მომხმარებლები შევლენ შეზღუდულ მომხმარებელთა სიაში და მომავალი საკრედიტო გაყიდვები განხორციელდება მხოლოდ რისკების მართვის კომიტეტის თანხმობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჭირო იქნება წინასწარი გადახდა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნით, დებიტორული დავალიანებები დაჯგუფდება საზიარო საკრედიტო რისკების მახასიათებლების საფუძველზე (დებიტორული დავალიანებები შესაძლებელია დაჯგუფებულიყო გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, სამომხმარებლო რეიტინგის, უზრუნველყოფილი ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება რეალიზაციის ფარგლებში განხორციელებული გადახდის პროფილებს ბოლო 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც აღინიშნება ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთები დაკორექტირებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების გადახდის უნარზე. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის მომსახურებას. გამომდინარე იქიდან, რომ ყველა დებიტორული დავალიანება ადგილობრივი მომხმარებლებისგანაა, ჯგუფმა გააანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის პუბლიკაციების საფუძველზე.

გ.წ. ნ.ს.წ.

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის მოვალეობების ისტორიული ქცევის საფუძველზე, ჯგუფმა მშპ და ვალუტის გაცვლის კურსი ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორებად განსაზღვრა, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ამოღებადობაზე და შესაბამისად, დააკორექტირა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლები ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ჯგუფი აფასებს დებიტორული და სხვა დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობას. ეს ალბათობა შემდეგ მრავლდება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი მოსალოდნელი ზარალის ოდენობაზე, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

საკრედიტო რისკი ასევე წარმოიშობა ფულიდან და ფულის ექვივალენტებიდან. ბანკებისა და ფინანსური ინსტიტუტების შემთხვევაში, მიიღება მხოლოდ დამოუკიდებლად რეიტინგის მქონე მხარეები მინიმუმ A რეიტინგით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

| ფინანსური აქტივები                                                                     | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 31,503        | 35,800        |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | -             | 47,020        |
| გაცემული სესხები                                                                       | -             | 5,348         |
| ფული და ფულის ექვივალენტები, გარდა სალაროში არსებული ფულისა                            | 413           | 6,324         |
|                                                                                        | <u>31,916</u> | <u>94,492</u> |

#### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა ჯგუფის მიერ საბრუნავი კაპიტალის, მისი სავალო ინსტრუმენტების ფინანსური ხარჯებისა და ძირი თანხის დაფარვის მართვიდან. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს შეექმნება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების დაფარვისას მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ჯგუფი მართავს ლიკვიდურობის რისკს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადების შესაბამისად და ადგენს პროგნოზებს მომავალი ფინანსური პერიოდებისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც ერთი წლის ფარგლებში დაფარვის ვადის მქონე, რაც ასახავს მათ მოკლევადიან დაფარვის ვადებს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ლიკვიდურობის ანალიზი:

|                                 | 1 წლამდე      | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი   | 31.12.2023 წ.  |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| ფინანსური ვალდებულებები         |               |                |                |                |
| ნასესხები სახსრები              | 48,409        | 32,273         | 152,855        | 233,537        |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება | 26,598        | -              | -              | 26,598         |
|                                 | <u>75,007</u> | <u>32,273</u>  | <u>152,855</u> | <u>260,135</u> |

#### კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის მიზანია უზრუნველყოს ჯგუფის უნარი - გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, იმისათვის, რომ შეძლოს მფლობელისათვის შემოსავლების უზრუნველყოფა და სარგებლის მოტანა სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დაკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფს შეუძლია შეცვალოს მფლობელებისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. ხელმძღვანელობა მისი მართვის ქვეშ წარმოდგენილ მთლიან კაპიტალს განიხილავს საკუთარ კაპიტალად, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

#### ფას 7 - სამართლიანი ღირებულების შეფასების იერარქია

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი რიგი აქტივები და ვალდებულებები საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნებას. ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასება, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს ბაზრის დაკვირვებად ამოსავალ მონაცემებს.

გადასმულია

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების დაკვირვებადობის საფუძველზე შემდეგნაირად („სამართლიანი ღირებულების იერარქია“):

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი ერთეულებისთვის (არაკორექტირებული);
- დონე 2: დაკვირვებადი პირდაპირი ან არაპირდაპირი ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია პირველი დონის ამოსავალ მონაცემებში;
- დონე 3: დაკვირვებადი ამოსავალი მონაცემები (ანუ რომლებიც არ მიიღება საბაზრო მონაცემებიდან).

ერთეულის კლასიფიკაცია ზემოთ მითითებულ დონეებში ეფუძნება გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების ყველაზე დაბალ დონეს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ერთეულის სამართლიანი ღირებულების შეფასებაზე. დონეებს შორის ერთეულების გადატანა აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც ამას ექნება ადგილი.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდება საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების გადაცემა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დადგენის თარიღისას. ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები ჯგუფის მიერ განისაზღვრა არსებული საბაზრო ინფორმაციის, მისი არსებობის შემთხვევაში, და შესაბამისი შეფასების მეთოდოლოგიების გამოყენებით. თუმცა, სავარაუდო სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის აუცილებლად საჭიროა დაშვება.

საქართველო კვლავაც ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს და ეკონომიკური პირობები ფინანსური ბაზრების ბრუნვას გარკვეულწილად ზღუდავს. ზოგჯერ ბაზარზე კოტირებული ფასები მოქველებულია ან ასახავს იმულებითი გაყიდვის ტრანზაქციების მონაცემებს და, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების წარმოსადგენად არ გამოდგება. ხელმძღვანელოვამ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მის ხელთ არსებული ყველა საბაზრო ინფორმაცია გამოიყენა.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღებაც მოსალოდნელია დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. გამოყენებული ფასდაკლების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე. დებიტორული დავალიანებების და სხვა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მიახლოებითაა მათ სამართლიან ღირებულებებთან (დონე 3). ფულის და ფულის ექვივალენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა პირველი დონის შეფასების გამოყენებით.

ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) - ამ ინსტრუმენტების, როგორც კოტირებული სავალ ფასიანი ქაღალდები, სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე კოტირებულ საბაზრო ფასებს და შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში კლასიფიცირდება, როგორც პირველი დონე. სამართლიანი ღირებულება ასახავს საბაზრო პირობებს ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური ვალდებულებები. განცხადებული ვადის მქონე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიხედვით, დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებების (დონე 3) საბალანსო ღირებულება მათი მოკლე ვადის გამო მიახლოებულია სამართლიან ღირებულებასთან.

მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება, როგორც მე-2 დონის შეფასება „სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში“, როგორც ეს განსაზღვრულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტით (ფას 13). მე-2 დონის მონაცემები მოიცავს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მიღებულს პირდაპირ ან არაპირდაპირ. მოცემულ კონტექსტში, სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, სადაც ძირითადი ცვლადი, დისკონტის განაკვეთი, ეფუძნება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ საბაზრო მონაცემებს. შეფასების თარიღის მდგომარეობით, გამოყენებული საპროცენტო განაკვეთები მერყეობს 8.48%-დან - მიღებული სესხების შემთხვევაში, რაც ასახავს იმ დროს არსებულ საბაზრო პირობებს.

მიუხედავად იმისა, რომ მონაცემები დაკვირვებადია (მაგალითად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური სტატისტიკა), ისინი არ წარმოადგენს იდენტური ინსტრუმენტების აქტიურ საბაზრო ფასებს, რაც ამართლებს მე-2 დონის კლასიფიკაციას. ეს მიდგომა ითვალისწინებს მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, ასევე სესხების მახასიათებლებს, ვადის, საკრედიტო რისკის და სხვა შესაბამისი ფაქტორების ჩათვლით. შესაბამისად, გამოყენებული შემავალი მონაცემები ითვლება დაკვირვებად შემავალ მონაცემებად, რაც უზრუნველყოფს, რომ დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი ითვალისწინებდეს სესხების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც იქნება როგორც სანდო, ასევე შესაბამისი. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიღებული ღირებულება არსებითად შეესაბამება მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულებას.

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 6. საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული სუბიექტისგან მიღებული წმინდა აქტივები

2024 წლის 31 დეკემბრის განმავლობაში, ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, შესაბამისი წმინდა აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემის გზით. გარიგება განხორციელდა ჯგუფის რესტრუქტურის ფარგლებში და არ წარმოადგენდა ბიზნეს გაერთიანებას ფასს 3-ის - საწარმოთა გაერთიანება - შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ გადაცემა მოხდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებულ სუბიექტებს შორის, იგი აღირიცხა საბალანსო ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. შესაბამისად:

- აქტივები და ვალდებულებები აღიარებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით გამომცემი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გადაცემის თარიღის მდგომარეობით;
- აღნიშნულ გარიგებას არ მოუხდენია გავლენა სხვა სრულ კონსოლიდირებულ შემოსავალზე;
- გადაცემული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა და მიღებულ ანაზღაურებას შორის სხვაობა აღიარებულ იქნა პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული გარიგება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტისგან მიღებული წმინდა აქტივები:

|                                                                                        | საბალანსო თანხები |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| საინვესტიციო ქონება                                                                    | (186,969)         |
| ძირითადი საშუალებები                                                                   | (708)             |
| არამატერიალური აქტივები                                                                | (307)             |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები                                                      | (1,508)           |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | (27,949)          |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | (9,081)           |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 1,036             |
| მოიჯარეებისგან მიღებული უზრუნველყოფის დეპოზიტები                                       | 1,414             |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 129,590           |
| მიღებული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა                          | (94,482)          |

ჯგუფსა და შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ შორის 2024 წლის 1 ივნისს გაფორმებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგისთვის“ გადაცემული აქტივები მოიცავდა 66,100,000 აშშ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებას და 17,549,941 აშშ დოლარის ღირებულების სხვა აქტივებს, რამაც განსაზღვრა აქტივების საერთო ღირებულება 83,649,941 აშშ დოლარით. გარდა ამისა, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტიდან“ შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ ასევე გადაეცა 83,077,411 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები და 572,531 აშშ დოლარის ოდენობის სხვა ვალდებულებები.

#### 7. საინვესტიციო ქონება

|                                                            | მიწის<br>ნაკვეთები | შენობა-<br>ნაგებობები და<br>დაკავშირებული<br>აღჭურვილობა | სულ       |
|------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 31.12.2022 წ.                                              |                    |                                                          |           |
| დანამატები                                                 | 43,961             | 84,391                                                   | 128,352   |
| წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან   | -                  | 4,574                                                    | 4,574     |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა   | 5,762              | 30,308                                                   | 36,070    |
| 31.12.2023 წ.                                              | (185)              | (436)                                                    | (621)     |
| დანამატები                                                 | 49,538             | 118,837                                                  | 168,375   |
| წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან   | -                  | 5,275                                                    | 5,275     |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა   | 2,609              | 4,918                                                    | 7,527     |
| გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის მიმართ | 2,089              | 5,078                                                    | 7,167     |
| 31.12.2024 წ.                                              | (52,861)           | (134,108)                                                | (186,969) |
|                                                            | 1,375              | -                                                        | 1,375     |

(\*) - 2024 წელს ჯგუფმა გადასცა საინვესტიციო ქონება შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 1,375 ლარის ოდენობით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 168,375 ლარი).

2024 წელს საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 9,888 ლარს, მათ შორის 8,627 ლარის შემოსავალს ცვლად საიჯარო გადახდებთან დაკავშირებით, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან შემოსავალს არ ღებულობს.

გაი. ნ. მ. ჯ.

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

8. გაცემული სესხები

|                                                        | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| შპს „მთაწმინდა პარკისთვის“ გაცემული სესხი              | 38,918        | 38,918        |
| შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკისთვის“ გაცემული სესხი | 1,115         | 1,115         |
| თანამშრომლისთვის გაცემული სესხი                        | -             | 10            |
| გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი                       | (40,043)      | (40,043)      |
|                                                        | -             | 10            |

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკი“ შპს „მთაწმინდა პარკის“ მმართველი კომპანიაა. შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკის“ და შპს „მთაწმინდა პარკის“ მიმართ გაცემული სესხების დაფარვის ვადა 2019 წელს ამოიწურა, წლიური 17%-იანი საპროცენტო განაკვეთით. 2012 წლის 19 მარტს, შპს „თბილისის პარკს“ (შემდგომში - „თბილისის პარკი“), მყიდველის უფლებამოსილებით მოქმედ მესამე მხარეს, და შპს „მთაწმინდა პარკს“ და შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკს“ (შემდგომში - „IAP“), მოქმედნი გამყიდველების უფლებამოსილებით, შორის ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას შპს „მთაწმინდა პარკის“ საკუთრებაში არსებული ყველა მოძრავი ქონების „თბილისის პარკისთვის“ გადაცემის თაობაზე 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის თანხის სანაცვლოდ (დღგ-ს ჩათვლით). აღნიშნული ხელშეკრულების პირობების თანახმად, მყიდველს ნასყიდობის საფასური შპს „მთაწმინდა პარკის“ მთავარ კრედიტორისთვის, შპს „რაკიონ დეველოპმენტისთვის“ უნდა გადაეცა. ნასყიდობის საფასური გადასახდელი იყო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოთხი კვარტალური შენატანის სახით, დაწყებული 2012 წლის 1 სექტემბრიდან. 2012 წლის განმავლობაში, შპს „თბილისის პარკმა“ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად, კს „ბესტფორტ დეველოპმენტს“ გადაუხადა 5.7 მილიონი აშშ დოლარი, თუმცა აღნიშნული გადახდები არ გადაეცა შპს „რაკიონ დეველოპმენტს“. ამ კომპანიებმა მყიდველისგან თანხების მიუღებლობის გამო ყველა სხვა დავალიანება ვერ დაფარეს, გარდა პირველი შენატანის სახით გადახდილი 300 ათასი აშშ დოლარისა, რომელიც ამოღებულ იქნა. 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ გაცემული სესხების ნაშთის ამოღება ნაკლებად სავარაუდო იყო. შესაბამისად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა, როგორც სხვაობა მთლიან საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წმინდა საბალანსო ღირებულება ნულამდე შემცირდა.

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება

|                                                             | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| ფინანსური აქტივები                                          |               |               |
| დებიტორული დავალიანება                                      | 1,373         | 2,916         |
| გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი                            | (1,235)       | (835)         |
| მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მიღებული დებიტორული დავალიანება | 25,381        | 23,882        |
| სხვა დაკავშირებული მხარეების დავალიანებები*                 | 5,984         | 5,984         |
| სხვა დავალიანებები                                          | -             | 3,853         |
|                                                             | 31,503        | 35,800        |

(\*) - 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, პარტნიორებისგან მისაღები თანხები მოიცავს გადაუხდელობას საექსპო კაპიტალს, რომლის დაფარვის ბოლო ვადა იყო 2015 წლის 31 დეკემბერი.

ფინანსური დებიტორული დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

ჯგუფი ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რაც გულისხმობს არსებობის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გამოყენებას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები შეფასდა ინდივიდუალურად და ერთობლივად საკრედიტო რისკების მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე, შესაბამისად.

ჯგუფი კონკრეტულად აანალიზებს ყოველი ანგარიშის დაბრუნებადობას, რომელზე არსებული ნაშთიც აღემატება გარკვეულ თანხას, ანგარიშის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაბრუნების ისტორიისა და ნებისმიერი სხვა ცნობილი ინფორმაციის საფუძველზე და ჯგუფი ითვალისწინებს ანარიცხს იმ დებიტორული დავალიანებისთვის, რომელიც კონკრეტულად იდენტიფიცირებულია, როგორც საჭირო. ჯგუფი ასევე აკონტროლებს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებსა და პროგნოზებს და ითვალისწინებს მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას აღრიცხული ანარიცხების ადექვატურობის შეფასებისას.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში და აღნიშნულ პერიოდში დამდგარი შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალის მონაცემებს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება, რათა ასახოს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაცია მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე.

პირველადი აღიარების შემდეგ არცერთი დებიტორული დავალიანების კუთხით არ აღინიშნა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა. საკრედიტო რისკის მართვა ხდება მომხმარებლების კრედიტუნარიანობის შეფასებით, სანამ მათ მიმართ მოხდება ჯგუფის მიერ სტანდარტული გადახდისა და მომსახურების პირობების შეთავაზება. დებიტორული დავალიანება ნაწილობრივ უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

გა-ნ-3

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ყველა ფინანსური აქტივი ინდივიდუალურად შეაფასა გაუფასურების მიზნებისთვის.

ფინანსური დავალიანების საკრედიტო ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                                                   | მთლიანი<br>საბალანსო<br>ღირებულება | მოსალოდნელი<br>ზარალის<br>განაკვეთი | ზარალის<br>რეზერვი |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1-30 დღის ვადაგადაცილებული                                        | 1,366                              | 2%                                  | (27)               |
| 31-60 დღის ვადაგადაცილებული                                       | 66                                 | 10%                                 | (7)                |
| 61-90 დღის ვადაგადაცილებული                                       | 28                                 | 30%                                 | (8)                |
| 91-180 დღის ვადაგადაცილებული                                      | 41                                 | 50%                                 | (21)               |
| 181-360 დღის ვადაგადაცილებული                                     | 63                                 | 70%                                 | (44)               |
| 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული                                   | 484                                | 100%                                | (484)              |
| სულ კოლექტიურად გაუფასურებული                                     | 2,048                              |                                     | (591)              |
| ინდივიდუალურად გაუფასურებულად მიჩნეული დებიტორული<br>დავალიანება* | 34,587                             |                                     | (244)              |
| ფინანსური აქტივების ჯამი                                          | 36,635                             |                                     | (835)              |

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხების ცვლილებები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                | 2024 წ. | 2023 წ. |
|--------------------------------|---------|---------|
| 1 იანვრის მდგომარეობით         | (835)   | (716)   |
| ცვლილება გაუფასურების რეზერვში | (400)   | (119)   |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით      | (1,235) | (835)   |

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)

აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციები\*

შპს „ერგი დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხი\*\*

|  | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--|---------------|---------------|
|  | -             | 47,020        |
|  | -             | 5,348         |
|  | -             | 52,368        |

(\*) - 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ფლობს აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციებს. აღნიშნული ობლიგაციები კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის შესაბამისად.

ობლიგაციების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე (დონე 1) კოტირებულ ფასებს. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 5.

| ფინანსური ინსტრუმენტი          | ISIN         | ვალუტა     | ნომინალური<br>ღირებულება | საბაზრო<br>ღირებულება<br>ვალუტაში | საბაზრო<br>ღირებულება<br>ლარში |
|--------------------------------|--------------|------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| ობლიგაცია - US TB USD 20022024 | US912797JE81 | აშშ დოლარი | 2,117                    | 2,102                             | 5,653                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 01022024 | US912797GE19 | აშშ დოლარი | 2,079                    | 2,070                             | 5,567                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 04012024 | US912797FW26 | აშშ დოლარი | 2,068                    | 2,067                             | 5,559                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 18042024 | US912796CX52 | აშშ დოლარი | 5,227                    | 5,146                             | 13,840                         |
| ობლიგაცია - US TB USD 23052024 | US912797HR13 | აშშ დოლარი | 1,540                    | 1,509                             | 4,058                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 02052024 | US912797HH31 | აშშ დოლარი | 2,065                    | 2,030                             | 5,459                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 29022024 | US912791GP65 | აშშ დოლარი | 2,053                    | 2,036                             | 5,476                          |
| ნაღდი ფული სალაროში            |              | აშშ დოლარი | 523                      | 523                               | 1,408                          |
|                                |              |            | 17,672                   | 17,483                            | 47,020                         |

ერგი ნიშნ

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) (გაგრძელება)  
(\*\*) – შპს „საერთაშორისო გასართობ პარკს“ (შემდგომში - „IAP“) და ჯგუფს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება 2010 წლის 1 დეკემბერს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ IAP-ის დავალიანების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის გადასახდელი ნაშთი 6,402 ლარს შეადგენდა (შემდგომში - „IAP-ის სესხი“).

შპს „სიგმა 2018“ (შემდგომში - „სიგმა“), საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისი პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმას“ საკუთრებაში წარმოდგენილი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობდა თბილისში, სოფელ შინდისში (შემდგომში - „მიწები“).

„სიგმას“, „IAP“-ს, „ერგეს“, „თბილისი პარკსა“ და ჯგუფს შორის 2019 წლის 8 აპრილს გაფორმებული უფლების გადაცემისა და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების შედეგად, მიწები გადაეცა „ერგეს“. გადაცემული მიწების სამართლიანი ღირებულება გადაცემის თარიღის მდგომარეობით შეფასებული იყო 2 მილიონ აშშ დოლარად. 2019 წლის 8 აპრილს, ნასყიდობის განხორციელებისთანავე, ჯგუფმა და სიგმამ გააფორმეს უფლების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, სიგმამ მიწების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის, რომელიც უნდა გადაეხადა „ერგეს“, 5,348 ლარის ღირებულების უფლება (შემდგომში - „უფლება“) გადასცა შპს „რაკინ დეველოპმენტს“, 6,402 ლარის ოდენობის IAP-ის სესხის სანაცვლოდ.

აღნიშნული ფინანსური აქტივი გადაეცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტს აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად 2024 წლის 1 ივნისს. გადაცემის თარიღისთვის, ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 27,949 ლარს (შენიშვნა 6).

#### 11. ფული და ფულის ექვივალენტები

|                                       | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| ნაღდი ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში | 317           | 6,304         |
| ნაღდი ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში     | 96            | 20            |
|                                       | 413           | 6,324         |

ფული და ფულის ექვივალენტების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

#### 12. ნასესხები სახსრები

|                                                            | 31.12.2024 წ. | 31.12.2013 წ. |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| გრძელვადიანი                                               |               |               |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან               | -             | 103,165       |
| მოკლევადიანი                                               |               |               |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან               | -             | 103,165       |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანიისგან | -             | 25,435        |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დაკავშირებული მხარეებისგან   | 7,751         | 7,144         |
|                                                            | 490           | 471           |
|                                                            | 8,241         | 33,050        |

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ნასესხები სახსრების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

| საწყისი ნაშთი                                                         |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| ფულადი ნაკადები:                                                      | 136,215   | 285,965   |
| ძირი თანხის დაფარვა                                                   |           |           |
| არაფულადი ნაკადები:                                                   | (32,145)  | -         |
| პარტნიორის სესხის რეკლასიფიკაცია კაპიტალიდან სესხებად*                |           |           |
| ცვლილებები შეფასებაში                                                 | 15,513    | -         |
| დარიცხული პროცენტი (ეფექტური პროცენტი)                                | 9,532     | (104,904) |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების წმინდა ეფექტი               | 4,863     | 16,648    |
| შემოსავალი პროცენტის ჩამოწერიდან                                      | 3,853     | (667)     |
| გადაცემა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული სუბიექტიდან** (შენიშვნა 6) | -         | (60,827)  |
| საბოლოო ნაშთი                                                         | (129,590) | -         |
|                                                                       | 8,241     | 136,215   |

გაი. ნილზ

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

## 12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2023 წელს, ჯგუფმა და ღს „რაკინ დეველოპმენტმა“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები), საბოლოო მშობელმა კომპანიამ, გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიზანი იყო არსებული სესხების კონსოლიდაცია და დარიცხული პროცენტის ჩამოწერა. შედეგად, მშობელი კომპანიისგან ადრე მიღებული სესხები გაერთიანდა ერთ სესხად. ახალი ხელშეკრულების პირობების თანახმად:

- სესხის დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2034 წლამდე;
- ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი გაუქმდა;
- სესხი გახდა არაუზრუნველყოფილი.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, გადასახდელი თანხა 86,823 აშშ დოლარის (233,504 ლარის) ოდენობით წარმოადგენს კონსოლიდირებული სესხის ძირითად ნაშთს. გარდა ამისა, 2023 წლის სესხის ცვლილების ფარგლებში, დარიცხული, მაგრამ გადაუხდელი პროცენტი 26,104 აშშ დოლარის (60,827 ლარის) ოდენობით სრულად ჩამოიწერა მოგებაში ან ზარალში.

სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 9.5%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია.

2024 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ნასესხები სახსრების დაფარვის პირობები დამატებით შეიცვალა ურთიერთშეთანხმებით. შესაბამისად, სესხი ხელახლა შეფასდა განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე, განახლებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული ცვლილების გავლენა აღირიცხა, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია და აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში. ცვლილების ეფექტმა შეადგინა 3,410 აშშ დოლარი (9,532 ლარის ექვივალენტი).

(\*) - 2022 წელს, ჯგუფსა და მის მშობელ კომპანიას, ღს „რაკინ დეველოპმენტს“ შორის გაფორმებული ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 8,254 ათასი ლარის ოდენობის სესხის ძირითადი თანხა საკუთარ კაპიტალში გადაეტანათ. თუმცა, 2024 წელს, ურთიერთშეთანხმებით, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმდა და მოხდა ადრე შეტანილი თანხის რეკლასიფიკაცია საკუთარი კაპიტალიდან სესხის გადასახდელ დავალიანებში. რეკლასიფიცირებული სესხის ნომინალური ღირებულება შედგენდა 8,254 აშშ დოლარს (23,068 ლარს) და მისი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი იყო 0%.

ფასს 9-ის შესაბამისად, სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო მისი სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 8.48%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. სესხის ნომინალურ ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა, რომელიც შეადგენდა 2,703 აშშ დოლარს (7,555 ლარს), პირდაპირ აღიარებული იყო საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ტრანზაქცია დამატებითი გადახდის ფარგლებში.

(\*\*) - აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების ნაწილის სახით გადაცემული წმინდა აქტივების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 6), ჯგუფმა გადასცა მშობელი კომპანიისგან ყველა არაუზრუნველყოფილი სესხი 73,077 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. აღნიშნულ ნასესხებ სახსრებს ჰქონდათ 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და დისკონტირებული იყო გადაცემის თარიღისთვის 8.48%-იანი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რამაც გამოიწვია 129,590 ლარის ამორტიზებული ღირებულება.

შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა გადაუხდელი სესხები.

## 13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება

|                                                              | 31.12.2024 წ. | 31.12.2013 წ. |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| ფინანსური ვალდებულებები                                      |               |               |
| მშობელი კომპანიის მიმართ გადასახდელი კრედიტორული დავალიანება | 3,291         | 17,938        |
| კრედიტორული დავალიანება                                      | 685           | 5,641         |
| არფინანსური ვალდებულებები                                    |               |               |
| მიღებული ავანსები                                            | 297           | 3,019         |
|                                                              | <u>4,273</u>  | <u>26,598</u> |

კრედიტორული და სხვა დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

## 14. ამონაგები

|                                                         | 2024 წ.       | 2023 წ.       |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან               | 9,888         | 23,624        |
| ამონაგები სხვა მომსახურებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში) | 2,378         | 5,073         |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                              | 17            | 97            |
|                                                         | <u>12,283</u> | <u>28,794</u> |

გამოწმებულია

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

#### 15. სხვა საოპერაციო ხარჯი

|                                                      | 2024 წ. | 2023 წ.  |
|------------------------------------------------------|---------|----------|
| კომუნალური გადასახადები                              | (1,164) | (3,436)  |
| პერსონალის ხარჯები და თანამშრომლების სხვა შეღავათები | (1,188) | (2,272)  |
| რემონტი და ტექნიკური მომსახურება                     | (653)   | (1,765)  |
| ქონების გადასახადის ხარჯები                          | (695)   | (3,549)  |
| რეკლამის ხარჯები                                     | (305)   | (664)    |
| დაზღვევა                                             | (276)   | (402)    |
| სხვა                                                 | (615)   | (638)    |
|                                                      | (4,896) | (12,726) |

#### 16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა

|                                                                             | 2024 წ. | 2023 წ.  |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| ფინანსური ხარჯი                                                             |         |          |
| საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე                                         | (4,863) | (16,648) |
| ფინანსური შემოსავალი                                                        |         |          |
| საპროცენტო შემოსავალი ანაბრებზე                                             | 195     | 107      |
| საპროცენტო შემოსავალი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე | -       | 250      |
|                                                                             | (4,668) | (16,291) |

#### 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 – „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით, არის:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს ჯგუფს, კონტროლდება ჯგუფის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (აღნიშნული მოიცავს მშობელ კომპანიებს, შვილობილ კომპანიებსა და ერთი და იგივე მშობელი კომპანიის შვილობილ საწარმოებს); ჯგუფში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს ჯგუფს;
- ჯგუფის ან მისი მშობელი კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრები;
- (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის ახლო წევრები;
- მხარეები არიან საწარმოები, რომლებსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მათზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომლებშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის იურიდიულ ფორმაზე.

ჯგუფსა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული გარიგებების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული შემდეგი თანხები აღიარებულ იქნა, როგორც დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები:

|                                    | 31.12.2024 წ.            |           |                                |
|------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------|
|                                    | სხვა დაკავშირებული მხარე | პარტნიორი | იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანია |
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება |                          |           |                                |
| ნასესხები სახსრები                 | 490                      | -         | 7,751                          |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება     | -                        | 5,984     | 25,381                         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება    | -                        | 3,291     | -                              |

ე.ი. ნი

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

|                                                                         | 31.12.2023 წ.            |           |                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------|
|                                                                         | სხვა დაკავშირებული მხარე | პარტნიორი | იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანია |
| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება                                      |                          |           |                                |
| ნასესხები სახსრები                                                      | 471                      | 128,600   | 7,144                          |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                          | -                        | 5,984     | 23,882                         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                         | -                        | 17,938    | -                              |
| დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება შემდეგი იყო: |                          |           |                                |
|                                                                         | 2024 წ.                  | 2023 წ.   |                                |
| ხელმძღვანელობის ძირითადი წევრების ანაზღაურება                           | (380)                    | (729)     |                                |

18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები

სასამართლო პროცესები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი არ იყო ჩართული რაიმე სამართალწარმოებაში ან საჩივარში. ხელმძღვანელობის აზრით, სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან წარმოშობილი საბოლოო ვალდებულება, თუ საერთოდ ასეთს ექნება ადგილი, არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციასგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ეჭვის ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად ჯგუფს შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ჯგუფის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შედავათი არ გაკეთებულა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღიად საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რეზერვების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულების რეზერვი არ აღიარდება შესაბამისი შეფასების ჩატარებამდე. ჯარიმების, პროცენტებისა და შემოსავლის გარდა გადასახადების ვალდებულებების აღიარება ხდება ხელმძღვანელობის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. საკუთარი შეფასებებისა და შიდა პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებით დამატებითი მატერიალური ზარალი არ წარმოიშობა, გარდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულისა.

საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებულ ფისკალურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში მიმდინარე მოვლენებთან ერთად.

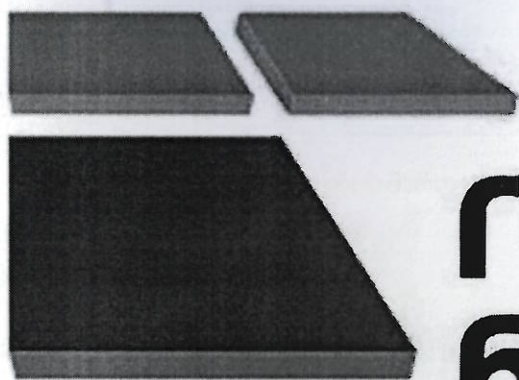
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

სამართალწარმოება – 2025 წლის 21 თებერვალს, სამშენებლო კომპანიამ შეიტანა სარჩელი ჯგუფის წინააღმდეგ, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ხარისხსა და ღირებულებასთან დაკავშირებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ შეეძლო სამუშაოების ხარისხისა და ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება და, შესაბამისად, არანაირი რეზერვი არ იქნა აღიარებული იმ დროისთვის დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ანგარიშგების თარიღის შემდეგ და მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე, მხარეებმა გადაჭრეს დავა და ხელი მოაწერეს მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის საფუძველზეც დადასტურდა შესრულებული სამუშაოების მოცულობა და ღირებულება. ვინაიდან აღნიშნული შეთანხმება დასრულდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და არ წარმოადგენდა ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული პირობების დამატებით მტკიცებულებას, ეს მოვლენა კლასიფიცირდება, როგორც არაკორექტირებადი შემდგომი მოვლენა ბასს 10-ის - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შესაბამისად.

შესაბამისად, ამ მოვლენის შედეგი გავლენას არ ახდენს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე.

გ.ო. ნ.ზ.



**rakeen**  
**რაკიინ**

**a fresh approach to development**

---

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში

2024 წელი

გაი. ნაზა

## სარჩევი

|                                        | გვერდი |
|----------------------------------------|--------|
| შესავალი                               | 35     |
| ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა | 35     |
| ადამინური რესურსების პოლიტიკა          | 36     |
| მარეგულირებელი ჩარჩო                   | 36     |

## კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში

### შესავალი

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ 2006 წლის 28 სექტემბერს დაარსდა. 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სრული (100%) მესაკუთრეა ღსს „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები).

### ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

| ათას ლარში                                            | 2024 წ. | 2023 წ. | ცვლილება % |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|------------|
| ამონაგები                                             | 12,283  | 28,794  | -57%       |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება | 7,527   | 37,604  | -80%       |
| საოპერაციო ხარჯი                                      | -4,896  | -13,276 | -63%       |
| მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)      | 38,613  | 99,929  | -61%       |

### საოპერაციო ხარჯი:

| ათას ლარში                              | 2024 წ. | 2023 წ. | ცვლილება, % |
|-----------------------------------------|---------|---------|-------------|
| ხელფასები და ანაზღაურება                | 1,188   | 2,272   | -48%        |
| კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურება | 1,164   | 3,436   | -66%        |
| მარკეტინგის ხარჯები                     | 305     | 664     | -54%        |
| რემონტი და ტექნიკური მომსახურება        | 653     | 1,765   | -63%        |
| სხვა საგადასახადო ხარჯი                 | 695     | 3,549   | -80%        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | 197     | 550     | -64%        |
| ქონების დაზღვევა                        | 276     | 402     | -31%        |
| სხვა                                    | 615     | 638     | -4%         |
|                                         | 5,093   | 13,276  |             |

### რისკების მართვა

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკა შემუშავებულია ჯგუფის წინაშე არსებული რისკების განსაზღვრისა და ანალიზის, შესაბამისი რისკების ლიმიტებისა და კონტროლის დაწესებისა და რისკებისა და ლიმიტების დაცვის მონიტორინგის მიზნით. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება იმ მიზნით, რომ ასახავდეს ბაზრის პირობებსა და ჯგუფის საქმიანობაში განხორციელებულ ცვლილებებს. ჯგუფი, თავისი ტრენინგებისა და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების მეშვეობით, მიზნად ისახავს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნას, რომელშიც ყველა თანამშრომელი გააცნობიერებს თავის როლებსა და ვალდებულებებს.

პარტნიორები ზედამხედველობას უწევენ, თუ როგორ აკონტროლებს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების დაცვას და ამოწმებს რისკების მართვის ჩარჩოს ადეკვატურობას ჯგუფის წინაშე არსებულ რისკებთან მიმართებაში.

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ძირითადად წარმოიშობა ჯგუფის მიერ მომხმარებლებისგან მიღებული დებიტორული დავალიანებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება ანგარიშგების თარიღისთვის შემდეგი იყო:

გაი. ნიზ

დებიტორული დავალიანება - ჯგუფის მიმართ საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე ძირითადად გავლენას ახდენს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. გეოგრაფიული თვალსაზრისით, საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც თითოეული ახალი მომხმარებელი ინდივიდუალურად შემოწმდება კრედიტუნარიანობის თვალსაზრისით. ჯგუფის მიმოხილვა მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. დებიტორული დავალიანება ეხება ჯგუფის მოიჯარეებს.

ჯგუფმა შეიმუშავა დავალიანების დაფარვის ეფექტური პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც, იჯარის ხელშეკრულებების თანახმად, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც ათვისებული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

ლიკვიდურობის რისკი - ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია დგას თავის ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულების სირთულის წინაშე, რომლებიც ნაღდი ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის გადაცემით სრულდება.

აღნიშნული მიზნით, კომპანია წარმოადგენს ფულადი ნაკადებთან დაკავშირებით მოკლევადიან პროგნოზებს საოპერაციო საქმიანობის ბუნებიდან გამომდინარე, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე. როგორც წესი, ეს საჭიროებები გათვალისწინებულია წლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია წარმოადგენს რწმუნებას, რომ მას გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნისამებრ, რათა დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები 30 დღის განმავლობაში, ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; აღნიშნული გამოიყენება ისეთი ექსტრემალური გარემოებების პოტენციურ გავლენას, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, რომელთა გონივრულად პროგნოზირება შეუძლებელია.

#### ადამიანური რესურსების პოლიტიკა

2024 წლის ბოლოსთვის, „რაკინის“ შემადგენლობაში წარმოდგენილ არცერთ კომპანიას არ ჰქონდა გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულება.

#### მარეგულირებელი ჩარჩო

ჯგუფი არ არის წარმოდგენილი არცერთ კონკრეტულ ინდუსტრიულ მარეგულირებელ ჩარჩოში, გარდა საქართველოში ოპერირებული სუბიექტების მიმართ მოქმედი ზოგადი კანონებისა და რეგულაციებისა. შესაბამისად, არ არსებობს დამატებითი შესაბამისობის ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს სექტორული საზედამხედველო ორგანოებიდან ან ინდუსტრიული კანონმდებლობიდან.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| დირექტორი                      | /ხელმოწერილია/ | გირიდჰარ კუმარ |
| ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი | /ხელმოწერილია/ | რამან გარგ     |

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.  
მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

გ.წ. 5-ს.ზ



სანოტარო მოქმედების  
რეგისტრაციის ნომერი

N251333240



სანოტარო მოქმედების  
რეგისტრაციის თარიღი

01.10.2025 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის  
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ელენე მერგელ

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N 20

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

514 441771

სანოტარო მოქმედების  
ინდივიდუალური ნომერი

50481349986525



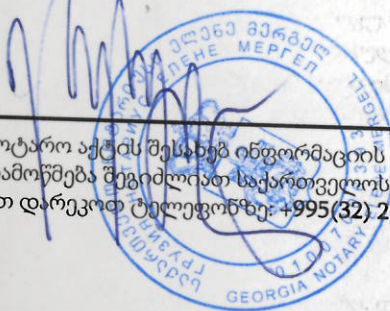
მე, ნოტარიუსი ელენე მერგელ, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N 20, ვადასტურებ დიპლომირებული მთარგმნელის ეთერ ნოზაძის (დაბადებული 12.12.1983, ქ. ხაშური, რეგისტრირებული: ქ. თბილისი, ჩარგლის ქ. #26, ბინა 27, პირადი #57001012113) ხელმოწერის ნამდვილობას წინამდებარე თარგმანზე ინგლისურიდან ქართულ ენაზე. მთარგმნელმა წარმოადგინა ინგლისური ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი AA#000101, გაც. 2006წ. თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ, სარეგისტრაციო #335. მთარგმნელი ჩემს მიერ გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. მთარგმნელმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა მას ხელი, რასაც ვამოწმებ.

1 ეგზემპლარი  
36 ხელმოწერა

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 108.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 19.44 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, 5.00 ლარი - ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა;

ნოტარიუსი

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](http://www.notary.ge) ასევე შეგიძლიათ დარეკოდ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18



პირობითი №3

(სმენადმი) ვუყვარ



**შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი  
შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად  
*2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის*

## სარჩევი:

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა .....                                                            | 3  |
| <b>კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები</b>                                                   |    |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                         | 7  |
| სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                               | 8  |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                     | 9  |
| კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....                                          | 10 |
| <b>კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები</b>                            |    |
| 1. ზოგადი ინფორმაცია .....                                                                       | 11 |
| 2. მომზადების საფუძვლები .....                                                                   | 11 |
| 3. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები .....                                            | 13 |
| 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამება .....                                                  | 14 |
| 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა .....                                               | 21 |
| 6. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტისთვის გადაცემული წმინდა აქტივები .....               | 26 |
| 7. საინვესტიციო ქონება .....                                                                     | 26 |
| 8. გაცემული სესხები .....                                                                        | 27 |
| 9. დებიტორული და სხვა დავალიანება .....                                                          | 27 |
| 10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) ..... | 28 |
| 11. ფული და ფულის ექვივალენტები .....                                                            | 29 |
| 12. ნასესხები სახსრები .....                                                                     | 29 |
| 13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება .....                                                        | 30 |
| 14. ამონაგები .....                                                                              | 30 |
| 15. სხვა საოპერაციო ხარჯი .....                                                                  | 31 |
| 16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა .....                                                 | 31 |
| 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან .....                                                     | 31 |
| 18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები .....                                           | 32 |
| 19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები .....                                              | 32 |
| ხელმძღვანელობის ანგარიში .....                                                                   | 33 |



ტელ: +995 32 2545 845  
ფაქსი: +995 32 2188 188  
[www.bdo.ge](http://www.bdo.ge)

თარხნიშვილის ქ. 2  
ვერე ბიზნეს ცენტრი  
0180 თბილისი,  
საქართველო

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

**შპს „რაკიინ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი კომპანიების პარტნიორებს და ხელმძღვანელობას.**

**დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

**უარყოფითი დასკვნა**

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“-ს (შემდგომში - „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი კონსოლიდირებული საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

**უარყოფითი დასკვნის საფუძველი**

როგორც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაშია აღწერილი, 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითად ბიზნეს საქმიანობა და, ამ დასკვნის გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით, არ გააჩნია შემოსავლის ალტერნატიული წყარო ან სიცოცხლისუნარიანი ბიზნეს გეგმა ოპერაციების გასაგრძელებლად. აღნიშნული მოვლენები და პირობები მიუთითებს არსებითი გაურკვევლობის არსებობაზე, რამაც შეიძლება წარმოშვას მნიშვნელოვანი ეჭვი ჯგუფის არსებობის პერსპექტივასთან დაკავშირებით. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სათანადოდ არ ავლენს ამ ფაქტს.

ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი ოდენობის შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხის (შენიშვნა 10) საწყისი ნაშთის სამართლიანი ღირებულების შესახებ, რომელიც წარმოდგენილი იყო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, და შეადგენდა 5,348 ათას ლარს. აღნიშნული ფინანსური აქტივი შემდგომში გადაეცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტის 2024 წლის 1 ივნისით დათარიღებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად. გადაცემის თარიღის მდგომარეობით, ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 27,949 ლარს. შესაბამისად, ჩვენ ვერ შევძელით საკმარისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება იმის შესაფასებლად, იყო თუ არა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებული თანხა შესაბამისი, ან შეიძლება თუ არა საჭირო გახდეს რაიმე კორექტირება ამ ნაშთებთან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სხვა კომპონენტებთან დაკავშირებით.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აბზაცში.

ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებელი ბუღალტრთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსის (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შეესაბამება საქართველოში ჩვენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, და ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები ამ მოთხოვნების და IESBA კოდექსის თანახმად.

ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტური მონაცემები საკმარისი და შესატყვისია იმისათვის, რომ გამოვიყენოთ ჩვენი კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლად.



## **სხვა საკითხი**

შპს „რაკინი დეველოპმენტი“-ს და მისი შვილობილი კომპანიების 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც 2024 წლის 14 მაისს წარმოადგინა შეუცვლელი დასკვნა აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენ არ ვყოფილვართ დანიშნული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცედურების, მიმოხილვის ან აუდიტის ჩასატარებლად. ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ან არ წარმოვადგენთ რაიმე სხვა რწმუნებას 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი დასკვნა არ შეცვლილა ამ საკითხზე.

## **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ანგარიშით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და მასთან დაკავშირებით ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნისა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე.

ჩვენი დასკვნა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე ფორმის სარწმუნო დასკვნას აღნიშნულთან დაკავშირებით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული შემოწმების შესახებ ჩვენს ანგარიშში.

ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვეთხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას იმავე მიზეზების გამო, რომელიც აღწერილია ჩვენი დასკვნის „უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის“ ნაწილში.

## **ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მართვა**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი მიიჩნევს აუცილებლად ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმომ, წარმოადგინოს ინფორმაცია მოქმედ საწარმოსთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს აღრიცხვის მეთოდი მოქმედი საწარმოს საფუძველზე მანამ, სანამ ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს მოახდინოს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს საქმიანობა ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

## **აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე**

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორის დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, მისი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინაჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში.



ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმჟღავნებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ექვსი ქვეშ დააყენოს ჯგუფის არსებობის პერსპექტივა. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის სამართლიანი წარდგენა.
- ჯგუფის ფარგლებში წარმოდგენილი სუბიექტების ან ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ საკმარისი შესაბამისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით დასკვნის წარმოსადგენად. ჩვენ ვართ პასუხისმგებელნი ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ვიტოვებთ ერთპიროვნულ პასუხისმგებლობას ჩვენს აუდიტორულ დასკვნასთან დაკავშირებით.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

**ანგარიში შედგენილია „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად**

ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. შესაბამისად, ხელმძღვანელობის ანგარიშის კუთხით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლა მხოლოდ იმით, რომ ჩვენ შევაფასეთ, შეიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.



მხოლოდ ჩატარებულ პროცედურებზე დაყრდნობით, ჩვენ გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია თანხვედრაშია ამავე წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შეესაბამება სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

**ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშზე:**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

**აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორულ შემოწმებაზე**

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიშის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:

*ხელმოწერილია*

დავით დარსაველიძე (# SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

27 აგვისტო, 2025 წ.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
(ათას ლარში)

|                                                                                        | შენიშვნა | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ.  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------------|
| <b>აქტივები</b>                                                                        |          |               |                |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                                                           |          |               |                |
| საინვესტიციო ქონება                                                                    | 7        | 1,375         | 168,375        |
| ძირითადი საშუალებები                                                                   |          | 18            | 1,452          |
| არამატერიალური აქტივები                                                                |          | -             | 327            |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10       | -             | 5,348          |
| გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები                                          |          | 254           | 39             |
|                                                                                        |          | <b>1,647</b>  | <b>175,541</b> |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                                                              |          |               |                |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები                                                      |          | 3             | 711            |
| საგადასახადო აქტივები                                                                  |          | 492           | 235            |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10       | -             | 47,020         |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 9        | 31,503        | 35,800         |
| გაცემული სესხები                                                                       | 8        | -             | 10             |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | 11       | 413           | 6,324          |
|                                                                                        |          | <b>32,411</b> | <b>90,100</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                                                                    |          | <b>34,058</b> | <b>265,641</b> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                                                       |          |               |                |
| <b>კაპიტალი</b>                                                                        |          |               |                |
| საწესდებო კაპიტალი                                                                     |          | 182,063       | 182,063        |
| ფასდაკლება გაუნაღდებელ საწესდებო კაპიტალზე                                             |          | (10,271)      | (10,271)       |
| დამატებით განაღდებული კაპიტალი                                                         |          | -             | 93,845         |
| დაგროვილი ზარალი                                                                       |          | (150,728)     | (176,635)      |
| <b>ჯგუფის მფლობელებისთვის მიკუთვნებული მთლიანი კაპიტალი</b>                            |          | <b>21,064</b> | <b>89,002</b>  |
| არაკონტროლირებადი წილი                                                                 |          | 480           | 13,826         |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                                                                    |          | <b>21,544</b> | <b>102,828</b> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                                                      |          |               |                |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 12       | -             | 103,165        |
|                                                                                        |          | -             | <b>103,165</b> |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                                                         |          |               |                |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 12       | 8,241         | 33,050         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 13       | 4,273         | 26,598         |
|                                                                                        |          | <b>12,514</b> | <b>59,648</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                                                               |          | <b>12,514</b> | <b>162,813</b> |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                                                   |          | <b>34,058</b> | <b>265,641</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი /ხელმოწერილია/ გირიდჰარ კუმარ  
ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი /ხელმოწერილია/ რამან გარგ

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                                                           | შენიშვნა | 2024 წ.       | 2023 წ.        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------------|
| შემოსავალი                                                                                                                | 14       | 12,283        | 28,794         |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება                                                                     |          |               |                |
| ფასის ცვლილების გამო                                                                                                      |          | 7,527         | 36,070         |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                                      |          | (197)         | (550)          |
| დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)                                        | 9        | (400)         | (119)          |
| ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი                                                         | 12       | -             | 60,827         |
| სხვა საოპერაციო ხარჯი                                                                                                     | 15       | (4,896)       | (12,726)       |
| სხვა შემოსავალი, წმინდა                                                                                                   |          | 396           | 2,606          |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                                                                                  |          | <b>14,713</b> | <b>114,902</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                                                      | 16       | 195           | 357            |
| ფინანსური ხარჯი                                                                                                           | 16       | (4,863)       | (16,648)       |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რეალიზაციით მიღებული შემოსულობა  | 10       | 22,601        | -              |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), სამართლიანი ღირებულების ცვლილება | 10       | 538           | 1,532          |
| უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა / (ზარალი)                                                          |          | 5,429         | (214)          |
| <b>სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის</b>                                                                             |          | <b>38,613</b> | <b>99,929</b>  |
| <b>სულ სრული შემოსავალი, რომელიც მიეკუთვნება:</b>                                                                         |          |               |                |
| მშობელი კომპანიის მფლობელებს                                                                                              |          | 36,193        | 84,827         |
| არაკონტროლირებად წილს                                                                                                     |          | 2,420         | 15,102         |
|                                                                                                                           |          | <b>38,613</b> | <b>99,929</b>  |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                                                            | შენიშვნა  | 2024 წ.         | 2023 წ.         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                                                  |           |                 |                 |
| <b>მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე</b>                                                                               |           | <b>38,613</b>   | <b>99,292</b>   |
| <b>კორექტირებები:</b>                                                                                                      |           |                 |                 |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                                       |           | 197             | 550             |
| წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან                                                                          |           | 71              | -               |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების გამო                                                 | 7         | (7,527)         | (36,070)        |
| სამართლიანი ღირებულების კორექტირება ფინანსურ აქტივებზე, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | 10        | (538)           | (1,532)         |
| ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რეალიზაციით მიღებული შემოსულობა   | 10        | (22,601)        | -               |
| დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)                                         | 9         | 400             | 119             |
| ფინანსური ხარჯი                                                                                                            | 16        | 4,863           | 16,291          |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                                                       | 16        | (195)           | -               |
| ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი                                                          | 12        | -               | (60,827)        |
| წმინდა ზარალი სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან                                                                           |           | (5,429)         | 214             |
| <b>საოპერაციო ფულადი სახსრების მოძრაობა და სამუშაო კაპიტალის ცვლილება:</b>                                                 |           | <b>7,854</b>    | <b>18,674</b>   |
| <b>მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში:</b>                                                                                         |           |                 |                 |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ცვლილება                                                                                |           | (306)           | 197             |
| დებიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება                                                                                   |           | 4,857           | (3,141)         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება                                                                                  |           | (19,677)        | 4,209           |
| საგადასახადო აქტივების ცვლილება                                                                                            |           | (257)           | 101             |
| <b>ოპერაციებში (გამოყენებული) / ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრები</b>                                                 |           | <b>(7,529)</b>  | <b>20,040</b>   |
| მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი                                                                        |           | 195             | 107             |
| <b>საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) / მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                                            |           | <b>(7,334)</b>  | <b>20,147</b>   |
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:</b>                                                               |           |                 |                 |
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა                                                                                              |           | (5,275)         | (4,574)         |
| ძირითადი საშუალებების შესყიდვა                                                                                             |           | (15)            | (91)            |
| სამშენებლო მიწებისთვის გადახდილი ავანსები                                                                                  |           | (215)           | -               |
| ძირითადი საშუალებების გაყიდვა                                                                                              |           | -               | 10              |
| ობლიგაციების შესყიდვა                                                                                                      |           | -               | (43,671)        |
| ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები                                                                           |           | 48,221          | -               |
| გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის მიმართ                                                                 | 6         | (9,081)         | -               |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>               |           | <b>33,635</b>   | <b>(48,326)</b> |
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:</b>                                                                  |           |                 |                 |
| ნასესხები სახსრების დაფარვა                                                                                                | 12        | (32,145)        | -               |
| <b>ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები:</b>                                                                 |           | <b>(32,145)</b> | <b>-</b>        |
| <b>ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება</b>                                                                     |           | <b>(5,844)</b>  | <b>(28,179)</b> |
| <b>ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში</b>                                                                         | <b>11</b> | <b>6,324</b>    | <b>36,427</b>   |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე                                             |           | (67)            | (1,924)         |
| <b>ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს</b>                                                                              | <b>11</b> | <b>413</b>      | <b>6,324</b>    |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
 კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

|                                                                                                                                         | შენიშვნა | საწესდებო<br>კაპიტალი | ფასდაკლება<br>გაუნადგებელ<br>საწესდებო<br>კაპიტალზე | დამატებით<br>გადახდილი<br>კაპიტალში | დაგროვილი<br>ზარალი | კომპანიის<br>მფლობელებისთვის<br>მიკუთვნებული<br>მთლიანი კაპიტალი | არაკონტროლირებადი<br>წილი | სულ<br>კაპიტალი  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           |          | <b>182,063</b>        | <b>(10,271)</b>                                     | <b>43,998</b>                       | <b>(300,471)</b>    | <b>(84,681)</b>                                                  | <b>(17,324)</b>           | <b>(102,005)</b> |
| სულ სრული შემოსავალი მოცემული<br>წლისთვის                                                                                               |          | -                     | -                                                   | -                                   | 84,827              | <b>84,827</b>                                                    | 15,102                    | <b>99,929</b>    |
| დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების<br>ეფექტი                                                                                       | 12       | -                     | -                                                   | 88,856                              | -                   | 88,856                                                           | 16,048                    | <b>104,904</b>   |
| დამატებითი გადახდილი კაპიტალის<br>ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა<br>ხელშეკრულების პირობების მნიშვნელოვანი<br>ცვლილების შედეგად |          | -                     | -                                                   | (39,009)                            | 39,009              | -                                                                | -                         | -                |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           |          | <b>182,063</b>        | <b>(10,271)</b>                                     | <b>93,845</b>                       | <b>(176,635)</b>    | <b>89,002</b>                                                    | <b>13,826</b>             | <b>102,828</b>   |
| სულ სრული შემოსავალი მოცემული<br>წლისთვის                                                                                               |          | -                     | -                                                   | -                                   | 36,193              | 36,193                                                           | 2,420                     | <b>38,613</b>    |
| აქციონერთა სესხის რეკლასიფიკაცია<br>კაპიტალიდან სესხებად                                                                                | 12       | -                     | -                                                   | (15,513)                            | (370)               | (15,883)                                                         | -                         | <b>(15,883)</b>  |
| დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების<br>ეფექტი                                                                                       | 12       | -                     | -                                                   | (8,074)                             | -                   | (8,074)                                                          | (1,458)                   | <b>(9,532)</b>   |
| საერთო კონტროლს დექემდებარებული<br>სუბიექტებისთვის გადაცემული წმინდა<br>აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის<br>სხვაობა                | 6        | -                     | -                                                   | (80,028)                            | -                   | (80,028)                                                         | (14,454)                  | <b>(94,482)</b>  |
| დამატებითი შეტანილი კაპიტალის გადატანა<br>დაგროვილ ზარალში                                                                              |          | -                     | -                                                   | 9,770                               | (9,916)             | (146)                                                            | 146                       | -                |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                                                                           |          | <b>182,063</b>        | <b>(10,271)</b>                                     | <b>-</b>                            | <b>(150,728)</b>    | <b>21,064</b>                                                    | <b>480</b>                | <b>21,544</b>    |

11-32 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

## 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ (შემდგომში - „კომპანია“) წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2006 წლის 28 სექტემბერს საქართველოში დაარსებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო სამსახურის მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 204517433.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №213.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100% წილის მფლობელია არაბთა გაერთიანებულ საემიროებში რეგისტრირებული დსს „რაკინ დეველოპმენტი“.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

| შვილობილი კომპანიის დასახელება                 | ძირითადი საქმიანობა                       | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (საქართველო)   | ძირითადი საქმიანობის გარეშე* (შენიშვნა 2) | 82.702%       | 82.702%       |
| შპს „რაკინ ეგრიკალა დეველოპმენტი“ (საქართველო) | ძირითადი საქმიანობის გარეშე               | 100%          | 100%          |

(\*) - ძირითადი ბიზნეს ოპერაციის გაყიდვამდე, ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც მდებარეობს თბილისში, დიდმის მასივში. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 2 - მოქმედი საწარმო.

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა რას არ ხაიმას მთავრობა, არაბთა გაერთიანებული საემიროები.

## 2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

### შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბერს. კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა.

საქართველოში რეგისტრირებული ჯგუფი აწარმოებს ბუღალტრულ აღრიცხვას ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის ჩანაწერების საფუძველზე.

ფასს სტანდარტების შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე, წლის მოგებასა და ზარალში აღიარებულ შემოსავლებსა და ხარჯებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებებისგან. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებებით გამოწვეული კორექტირებები მიეკუთვნება იმ პერიოდს, როდესაც მოხდება მათი აღიარება. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

### მოქმედი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა (დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6). აღნიშნული გასხვისების შედეგად, ჯგუფი კვლავ ფლობს გარკვეული მიწის აქტივების საკუთრებას. დირექტორთა საბჭო ამჟამად აფასებს სხვადასხვა სტრატეგიულ ვარიანტს ამ მიწის სამომავლო ათვისებასთან ან განკარგვასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, დირექტორები აფასებენ ჯგუფის სამომავლო მიმართულებას. მიუხედავად იმისა, რომ წინა ოპერაციები შეწყდა, ისინი აქტიურად განიხილავენ ჯგუფის განვითარების საუკეთესო გზას.

ზემოაღნიშნული ცვლილებების მიუხედავად, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ ვარაუდით, რომ ჯგუფი განაგრძობს საქმიანობას უახლოეს მომავალში. ხელმძღვანელობამ და პარტნიორებმა გამოთქვეს სურვილი, რომ კიდევ უფრო განავითარონ ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობა საქართველოში. ამ განზრახვის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოქმედი საწარმოს დაშვება კვლავ მისაღებია.

თუმცა ხელმძღვანელობა აღიარებს, რომ მას არ შეუძლია მოახდინოს ყველა სამომავლო მოვლენის პროგნოზირება, რომელიც შეიძლება აისახოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება მოახდინოს მათ ჯგუფის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მიუხედავად აღნიშნულისა, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ღებულობს ყველა საჭირო ზომას ჯგუფის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ა) 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები

**მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში).** IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორებები. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიმწოდებლის ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

**საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (შესწორება ფასს 16-ში).** შესწორების თანახმად, გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

**ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (შესწორება ბასს 1-ში).** შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

**შეთანხმებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (შესწორება ბასს 1-ში).** შესწორების თანახმად, თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება ასევე განმარტავს 'დაფარვის' მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

### ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

#### სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

**გასაცვლელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში).** შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

#### სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

**ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში).** ცვლილებები შეეხება შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

#### ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელოვანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – 'SPPI ტესტი');
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლის ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივები რეგრესის უფლების გარეშე;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში.

#### განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა მთლიანი შემოსავლის ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა.

#### ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება

წლიური გაუმჯობესება შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების მიერ გამოწვეულ შედარებით მცირე არასასურველ შედეგებს, შეცდომებს ან სტანდარტების მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას.

- მცირე დაზუსტებები და გაუმჯობესება შეეხება შემდეგ სტანდარტებს: ფასს 1, ფასს 7, ფასს 9, ფასს 10 და ფასს 7 (მაგალითად, ჰეჯირების აღრიცხვა, საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა).

**ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (აღრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-ის და ფასს 7-ის შესწორებები).**

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესწორებები მოიცავს:

- 'საკუთარი მოხმარების' მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტებას;
- ჰეჯირების აღრიცხვის დაშვებას, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტების სახით; და
- ახალი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატებას, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებსა და ფულად ნაკადებზე.

**სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან**

**ფასს 18 - წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.** ფასს 18 ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს, თუ როგორ არის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ.
- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტიანობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს.

**ფასს 19 - შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები.** 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა ფასს 19 რომელიც შესაბამის შვილობილ კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული განმარტებითი შენიშვნები ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია;
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება სრულ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს.

### სხვა

ჯგუფი არ მოელის, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ, თუმცა ჯერ არ ამოქმედებულ რომელიმე სხვა სტანდარტს ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი უზრუნველყოფს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომლებიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

### შეფასებები და დაშვებები

#### ა) დაკავშირებული მხარეების ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ჯგუფი ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. დაშვება გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, რა შემთხვევაშიც ასეთი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არის წარმოდგენილი. დაშვება ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

#### 4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

##### კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტების (მათ შორის სტრუქტურირებული ერთეულების) ფინანსურ ანგარიშგებებს. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტირების ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოქმედებითი სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ან რამდენიმეში ცვლილებები მომხდარი.

თუ ინვესტირების ობიექტში კომპანიას გააჩნია ხმის უფლების უმრავლესობაზე ნაკლები, მას ინვესტირების ობიექტში ძალაუფლება ექნება იმ შემთხვევაში, თუ მის ხელთ არსებული ხმის უფლებები საკმარისია მისთვის ობიექტის სათანადო საქმიანობის ცალმხრივად გადმოღობის პრაქტიკული შესაძლებლობის მისანიჭებლად.

იმის შესაფასებლად, საკმარისია თუ არა მის ხელთ არსებული ხმის უფლებები ძალაუფლების მისანიჭებლად, კომპანია ითვალისწინებს ყველა შესაბამის ფაქტსა და გარემოებას, მათ შორის:

- კომპანიის მიერ ფლობილი ხმის უფლებების მოცულობას ხმის დანარჩენი უფლებების წილთან და განაწილებასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა ხმის უფლებათა მქონე თუ სხვა მხარეთა მიერ ფლობილ პოტენციურ ხმის უფლებებს;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმოშობილ უფლებებს; და
- ყველა დამატებითი ფაქტსა და გარემოებას, რომლებიც მიუთითებს იმაზე, რომ კომპანიას აქვს ან არ აქვს შესაძლებლობა, გადაწყვეტილების მიღების საჭიროების შემთხვევაში, წარმართოს შესაბამისი საქმიანობა, მათ შორის პარტნიორთა წინა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა განაწილება.

შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება მაშინ, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

ჯგუფის შიგნით არსებული ყველა აქტივი და ვალდებულება, ასევე კაპიტალი, ტრანზაქციებთან დაკავშირებული შემოსავალი, ხარჯები და ფულადი სახსრების მოძრაობა კონსოლიდაციის დროს სრულად იქვეითება.

არაკონტროლირებადი წილები განისაზღვრება, როგორც შეძენილი კომპანიის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილი შეძენის თარიღისთვის. ჯგუფის საკუთრების წილის ცვლილებები შვილობილ კომპანიაში, რომლებიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება, როგორც კაპიტალის ტრანზაქციები.

##### უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია

ჯგუფის საპრეზენტაციო ვალუტა - ქართული ლარი წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტას, რომელშიც საწარმო ფუნქციონირებს. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციურ ვალუტაში, შესაბამისი საბალანსო უწყისების შედგენის თარიღის მდგომარეობით არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი, რომელიც მიიღება ტრანზაქციათა განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ფუნქციურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კონვერტირება წლის ბოლოს არ ეხება არამონეტარულ ერთეულებს. მონეტარული ერთეულების კონვერტირების შედეგად გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღიარდება სრულ შემოსავალში. უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული არამონეტარული ერთეულები შეფასდება ოპერაციის თარიღის მდგომარეობით არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოური ვალუტის ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საბოლოო კურსები და ოპერაციების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი შემდეგია:

| საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი<br>ოფიციალური გაცვლითი კურსი |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| აშშ დოლარი                                                              |        |
| გაცვლითი კურსი 31.12.2024 წლის მდგომარეობით                             | 2.8068 |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2024 წლისთვის                                    | 2.7208 |
| გაცვლითი კურსი 31.12.2023 წლის მდგომარეობით                             | 2.6894 |
| საშუალო გაცვლითი კურსი 2023 წლისთვის                                    | 2.6279 |

#### **4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

##### **საინვესტიციო ქონება**

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრებაში წარმოდგენილი ქონება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავებისთვის ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, და არა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოსაყენებლად, ანდა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებას პერიოდულად განსაზღვრავს დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებელი, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ის წარმოიშობა.

ხარჯი მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენასთან პირდაპირ კავშირში მყოფ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, ხარჯი მოიცავს მასალებისა და პირდაპირი მუშახელის ღირებულებას, ასევე ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ კავშირში იქნება ქონების დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციისთვის აუცილებელ მდგომარეობამდე მიყვანასთან. ქონების შეძენასთან ან მშენებლობასთან პირდაპირ კავშირში მყოფი სესხის აღების ხარჯები ასევე კაპიტალიზდება ხარჯის ნაწილად.

##### **ძირითადი საშუალებები**

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება მოიცავს: მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილი, რომლის ღირებულებაც მნიშვნელოვანია კომპონენტის მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, ექვემდებარება ცვეთას ცალ-ცალკე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც აქტივის სამართლიანი ღირებულების უმაღლესი მაჩვენებელი, გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯი და მისი გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე ხოლო გაუფასურების ზარალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში.

აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ღირებულებით სხვა ფასს სტანდარტის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან ან გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი გათვალისწინებულია მოგებაში ან ზარალში, მათი წარმოშობისთანავე.

##### **ცვეთა**

მიწას და მიმდინარე მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

| ჯგუფი                           | სასარგებლო მომსახურების საშუალო ვადა წლებში |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| სოფისე და ელექტრო მოწყობილობები | 5                                           |
| დანადგარები და აღჭურვილობა      | 5                                           |
| მანქანა-დანადგარები             | 12                                          |
| სატრანსპორტო საშუალებები        | 5                                           |

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი დაკორექტირება.

##### **არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა**

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა, საბალანსო ღირებულება გადაიხედება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ასეთი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, შეფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

#### **4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მისი გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას, გამოვლენილი გაყიდვის ხარჯები, შორის უდიდესი.

სხვა აქტივებთან დაკავშირებით, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს ზარალის შემცირების ან არარსებობის ნებისმიერი ნიშანი. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში განხორციელდება ცვლილება. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოვლენით, გაუფასურების ზარალის არაღიარების შემთხვევაში.

##### **გადახდილი ავანსი**

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოვლენილი გაუფასურების ანარიცხები. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილი 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-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება იმასთან დაკავშირებით, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილი ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსი საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

##### **ფინანსური ინსტრუმენტები**

###### **ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები**

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელი ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა გარე საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი.

###### **4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

სამართლიანი ღირებულების შეფასების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

- (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, პირდაპირ (მაგალითად, ფასები) ან არპირდაპირ (მაგალითად, წარმოებული ფასებიდან), და
- (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასხვისებას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს მარეგულირებელი უწყებებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟის მიერ აგენტების (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები), კონსულტანტების, ბროკერების და დილერების მიმართ გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება („AC“) არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოვლენილი ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით („ECL“). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული ფასდაკლება ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საზღაურის ჩათვლით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

#### **4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან, საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ ცვალებად განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი კრედიტით გაუფასურებული აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას, უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

#### **ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება**

ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება ტრანზაქციების ფასი. საწყისი აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც სამართლიანი ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დავკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), და ინვესტიციებისთვის სავალო ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რაც გამოიწვევს მცირეულ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებზე აჯგუფებს: „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL) და „ამორტიზებული ღირებულებით“ (AC).

#### **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს-მოდელი**

ბიზნეს-მოდელი გვიჩვენებს, როგორ ახორციელებს ჯგუფი აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის ერთადერთი მიზანია: (i) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“), ან (ii) აქტივების გაყიდვიდან როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად ფლობილი“), ან თუ არც (i) პუნქტს და არც (ii) პუნქტს ექნება ადგილი, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის სახით და შეფასდება „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL).

აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება შეფასების თარიღისთვის ხელმისაწვდომი ყველა შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე იმ საქმიანობის შესახებ, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს პორტფელთან დაკავშირებით დასახული მიზნის მისაღწევად. ჯგუფის მიერ ბიზნეს-მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმის თაობაზე, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივების ფულადი

ნაკადების ამოღება, რისკების შეფასებისა და მართვის წესს, აქტივების ეფექტიანობის შეფასების წესს და ხელმძღვანელების ანაზღაურებას.

#### **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები**

როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი შეაფასებს, ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI).

როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც სამართლიანი ღირებულება, მოგება-ზარალში ასახვით. ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის (SPPI) შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

#### **ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია**

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. საწარმოს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს-მოდელის ცვლილება მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

#### **ფინანსური აქტივების ჩამოწერა**

ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც ჯგუფი ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, თუმცა არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

#### **4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

##### **ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა**

ჯგუფის ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარად შეწყდება, ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს ვალდებულების გადაკისრების ხელშეკრულება, რომლითაც (i) გადაიცემა აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაიცემა და არც შენარჩუნდება, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

##### **ფინანსური ვალდებულებები**

ჯგუფი ახდენს თავისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას შემდეგი ორი კატეგორიიდან ერთ-ერთ კატეგორიად, რაც დამოკიდებულია ვალდებულების აღების მიზნობრიობაზე: შემდგომში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსური ვალდებულებები. ჯგუფმა ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიის ფარგლებში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სასრებს, კრედიტორულ დავალიანებას, სხვა მოკლევადიან მონეტარულ ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ინსტრუმენტის გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში გადატანილი ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის, საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების დანახარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის, ასევე ნებისმიერი პროცენტს ან კუპონს, რომელიც იქნება გადასახდელი ვალდებულების შეუსრულებლობის პერიოდში.

##### **ურთიერთჩათვლა**

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა წარმოადგენს იურიდიულად განხორციელებად უფლებას და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

##### **ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა**

ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ჯგუფის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

##### **ფული და ფულის ექვივალენტები**

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ექვივალენტები გადატანილია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), რადგან: (i) მოწმდება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ისინი მაინც ძალაში იქნება იმ შემთხვევაშიც კი, კანონმდებლობა რომ შეიცვალოს, ისინი არსებობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს ძირითანხისა და პროცენტის გადახდას (SPP), და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის (FVTP) კატეგორია.

შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტთვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

##### **დაბეგვრა**

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ფარგლებში გათვალისწინებულ ძირითად ცვლილებას წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება.

კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მათ მიერ გამოუმუშავებულ მოგებაზე მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება დივიდენდების გაცემის გზით აღნიშნული მოგების განაწილება ან განაწილებულად მიჩნევა. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მარგინებზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მარგინებზე, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები 2017 წლის 1 იანვრიდან გამოუმუშავებული მოგებიდან არ იბეგრება.

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტებს წარმოადგენენ შემდეგი გარიგებები / ფაქტობრივი გადახდები:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ
- არარეზიდენტი და ფიზიკური პირების მიმართ გაცემული სესხები

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

გაცემული სესხის/ავანსის დაფარვის ან ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღების შემთხვევაში, პირს შეუძლია ამ კოდექსით დადგენილი წესით ჩათვალოს და დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა მოგების გადასახადის იმ ოდენობით, რომელიც გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდში სესხის/ავანსის დასაფარად ან საქონლის/მომსახურების ფაქტობრივი მიღებისთვის დაბრუნებული თანხის მიხედვით, ან მიღებული საქონლის/მომსახურების კომპენსაციის ოდენობის მიხედვით.

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად, როდესაც არსებობს მოლოდინი, რომ საწარმო მომავალში ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი - დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) დავალიანების ამოღება მომხმარებლებისგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისთვის. ზოგადად, გადახდილი დღე ამოღებადია დარიცხული დღე-ის საპირისპიროდ, დღე ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღე-ის ჩათვლა წმინდა საფუძველზე.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდზე, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ და მისმა შვილობილმა კომპანიებმა წარადგინეს მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ჯგუფში შემავალი ერთი სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო აქტივი ურთიერთჩათვლილია ჯგუფის სხვა სუბიექტის მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებასთან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამის სუბიექტებს გააჩნიათ იურიდიულად აღსრულებადი უფლება, განხორციელონ ან მიიღონ ერთჯერადი წმინდა გადახდა და სუბიექტები აპირებენ ასეთი წმინდა გადახდის განხორციელებას ან მიღებას ან აქტივის ამოღებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

საქართველოში არსებული საგადასახადო სისტემის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხვაობა საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების საბალანსო ღირებულებასა და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზას შორის. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში მიღებულ მოგებასთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადი მეორედ არ იბეგრება.

##### **საწესდებო კაპიტალი**

ჯგუფის ნებადართული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ჯგუფის წესდებაში ცვლილებები (საწესდებო კაპიტალის, საკუთრების და ა.შ. ცვლილებები) შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე. საწესდებო კაპიტალში დამატებები აღირიცხება მათი სამართლიანი ღირებულებით და კლასიფიცირდება, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტები.

##### **ამონაგები**

**ამონაგების აღიარება.** ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგების აღიარება ხდება ვასდაკლებებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

ჯგუფის ამონაგების უმეტესი ნაწილი მიიღება ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებებიდან და შესაბამისად, თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგების ოდენობა განისაზღვრება აღნიშნული ფიქსირებული ღირებულებების მიხედვით.

როდესაც მომხმარებელი უკვე თავს ერთზე მეტ პროდუქციის ხაზს, ჯგუფს შეუძლია განსაზღვროს ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულების გაყოფა თითოეული პროდუქციის ხაზს შორის, თითოეული პროდუქტის ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით (ყველა პროდუქციის ხაზი შეიძლება გაიყიდოს და იყიდება ცალ-ცალკე).

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

**ამონაგები იჯარიდან და მომსახურებიდან.** ჯგუფი უზრუნველყოფს მომსახურებას ფიქსირებული და ცვლადი ღირებულების ხელშეკრულებების საფუძველზე. ამონაგების აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდში, რომელშიც ხდება მომსახურების გაწევა. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, გასაწევი სრული მომსახურების პროპორციული ნაწილის სახით, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და იყენებს სარგებელს. აღნიშნული განისაზღვრება თვეში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დღეების მთლიან რაოდენობასთან მიმართებით გაწეული მომსახურების ფაქტობრივი დღეების მიხედვით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე სამუშაოს შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება განაწილდება თითოეულ ცალკეულ სამუშაოს შესრულების ვალდებულებაზე ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არ არის მითითებული, ისინი შეფასებულია მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების საფუძველზე. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის მიხედვით. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება ანგარიშსწორების თანხას, მოხდება ხელშეკრულების აქტივის აღიარება. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ადგილი ექნება ხელშეკრულების ვალდებულების აღიარებას. თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს ცვლად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მაღალია ალბათობა იმისა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვან ცვლებას არ ექნება ადგილი.

მოიჯარეების მიმართ წინასწარ გადახდილი თანხების აღიარება ხდება იჯარიდან ამონაგების შემცირების სახით წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, ნებისმიერ შემდგომ ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს უფლება აქვს, გააგრძელოს იჯარა, თუ იჯარის დაწყებისას ჯგუფი იქნება დარწმუნებული, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ უფლებით.

**დაფინანსების კომპონენტები.** ჯგუფი არ ვარაუდობს ისეთი ხელშეკრულების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ ანგარიშსწორებას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. შედეგად, ჯგუფი არ დააკორექტირებს გარიგების ფასებს დროთა განმავლობაში ფულადი ღირებულების ცვლილების მიხედვით.

#### პრაქტიკული გამოანაკლისები

ჯგუფმა ისარგებლა პრაქტიკული გამოანაკლისებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებას და მომხმარებლისთვის საქონელზე (ან მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეაფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

#### ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. გაწეული მომსახურების განმავლობაში წარმოშობილი ხარჯების აღიარება ხდება აღიარებულ შემოსავალთან პროპორციული გაანგარიშებით.

ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

#### თანამშრომელთა სარგებელი

ხელფასის, სარგოს, წლიური ანაზღაურებადი შევბულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (მაგალითად, ჯანდაცვის მომსახურებები და საბავშვო ზალის სერვისები) დარიცხვა ხდება იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა შესაბამისი მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

#### საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გასაცემად დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები, რომლებიც უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, გათვალისწინებულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საბალანსო უწყისის შედგენის პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე საბალანსო უწყისის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენისას.

#### ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

#### 4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

პირობითი აქტივები არ არის ასახული კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება.

თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის საწარმოს მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვება წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც სავარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების საწარმოსგან გადინებას.

მავალდებული მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც საწარმოს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- (ა) ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- (ბ) კანონმდებლობა; ან
- (გ) კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებებიდან, სადაც:

- (ა) წარსული პრაქტიკის, გამოქვეყნებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, საწარმომ მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი ღებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და
- (ბ) აღნიშნულის შედეგად, საწარმომ უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

#### 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ყველა სხვა საქმიანობის მსგავსად, ჯგუფიც დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე, რომლებიც წარმოიშობა მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს ამ რისკების მართვისთვის, აგრეთვე მათ შესაფასებლად გამოყენებულ მეთოდებს. აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ჯგუფი, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საბაზრო რისკი
  - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
  - სავალუტო რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

#### ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრაზე და, მათთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხისმგებლობის შენარჩუნების პარალელურად, მან გადასცა პროცესების დაპროექტებისა და ოპერირების უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფს ჯგუფის ფინანსური ფუნქციონირების მიზნით მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტიანად განხორციელებას.

საბჭო და შესაბამისი კომიტეტები ღებულობენ ყოველთვიურ ანგარიშებს ხელმძღვანელებისგან, რომლის მეშვეობითაც ისინი განიხილავენ დანერგილი პროცესების ეფექტიანობას და მათ ფარგლებში წარმოდგენილი მიზნებისა და პოლიტიკის მიზანშეწონილობას.

ხელმძღვანელობის ზოგადი მიზანია იმ პოლიტიკის განსაზღვრა, რომლის მიზანია რისკის შემცირებისა და შემცირება ჯგუფის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე არასასურველი გავლენის მოხდენის გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებით დამატებითი დეტალები იხილეთ ქვემოთ.

#### ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებას. აღნიშნული ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი მიზანია ჯგუფის ფინანსური უსაფრთხოება.

ფინანსური საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფს გააჩნია შემდეგი ფინანსური აქტივები: დებიტორული და სხვა დავალიანება, ფული და ფულის ექვივალენტები.

## 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შესაძლებელი წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                                                                        | 31.12.2024 წ. | 31.12.2013 წ.  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                                              |               |                |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 31,503        | 35,800         |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | -             | 47,020         |
| გაცემული სესხები                                                                       | -             | 5,348          |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | 413           | 6,324          |
|                                                                                        | <b>31,916</b> | <b>94,492</b>  |
| <b>სხვა ფინანსური ვალდებულებები</b>                                                    |               |                |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 8,241         | 136,215        |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 3,976         | 26,598         |
|                                                                                        | <b>12,217</b> | <b>162,813</b> |

### საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო განაკვეთის რისკის) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის (სავალუტო რისკის) ცვლილებებთან კავშირში.

#### • საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი, რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან / ვალდებულებებთან, მათი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთიდან გამომდინარე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებაზე. ჯგუფს არ ემუქრება საპროცენტო განაკვეთის რისკი, რადგან მას არ მიუღია სესხები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით.

### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. ჯგუფი ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი ახორციელებს ტრანზაქციებს მისი ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში. სავალუტო რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი არ იყენებს წარმოებულებს. უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის გავლენა ჯგუფზე წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

|                                          | ლარი         | აშშ დოლარი    | 31.12.2024 წ. |
|------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები:</b>               |              |               |               |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება           | 6,579        | 24,924        | 31,503        |
| ფული და ფულის ექვივალენტები              | 318          | 95            | 413           |
|                                          | <b>6,897</b> | <b>25,019</b> | <b>31,916</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები:</b>          |              |               |               |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება          | 3,872        | 104           | 3,976         |
| ნასესხები სახსრები                       | -            | 8,241         | 8,241         |
|                                          | <b>3,872</b> | <b>104</b>    | <b>3,976</b>  |
| <b>საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია</b> | <b>3,025</b> | <b>24,915</b> | <b>27,940</b> |

**5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**

|                                                                                        | ლარი         | აშშ დოლარი      | 31.12.2023 წ.   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>ფინანსური აქტივები:</b>                                                             |              |                 |                 |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 4,953        | 26,550          | <b>31,503</b>   |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | -            | 47,020          | <b>47,020</b>   |
| გაცემული სესხები                                                                       |              | 10              | <b>10</b>       |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | 393          | 20              | <b>413</b>      |
|                                                                                        | <b>5,346</b> | <b>73,600</b>   | <b>78,946</b>   |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები:</b>                                                        |              |                 |                 |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 3,895        | 81              | <b>3,976</b>    |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | -            | 129,070         | <b>129,070</b>  |
|                                                                                        | <b>3,895</b> | <b>129,151</b>  | <b>133,046</b>  |
| <b>საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია</b>                                               | <b>1,451</b> | <b>(55,551)</b> | <b>(54,100)</b> |
| <b>სავალუტო რისკის მგრძნობელობა</b>                                                    |              |                 |                 |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამის უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ლარის 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება ხელმძღვანელობას უცხოური სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული ერთეულების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებში. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულების მიხედვით მოგებაზე გავლენა მოგების გადასახადის გადახდამდე.

| <b>2024 წ.</b>    | <b>ლარი/ევრო +20%</b> | <b>ლარი/ევრო - 20%</b> |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| მოგება / (ზარალი) | 4,983                 | (4,983)                |
| <b>2023 წ.</b>    | <b>ლარი/ევრო +20%</b> | <b>ლარი/ევრო - 20%</b> |
| მოგება / (ზარალი) | (11,110)              | 11,110                 |

**საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება წარმოიქმნება ჯგუფის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაგენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს. ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიმართ, რაც იყენებს სამუდამო მოსალოდნელი ზარალის დასაშვებ ნორმას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის.

ჯგუფის საკრედიტო რისკების მართვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებია: თითოეული მომხმარებლის კრედიტუნარიანობის ინდივიდუალური შეფასება; ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების დიდი მოცულობის შემცირება; ყველა ვადაგადაცილებული და დაუფარავი საკრედიტო ნაშთის მკაცრი და რეგულარული მონიტორინგი; და პრობლემური ფინანსური აქტივების მუდმივი ზედამხედველობა. მაღალი რისკის კატეგორიაში კლასიფიცირებული მომხმარებლები შევლენ შეზღუდულ მომხმარებელთა სიაში და მომავალი საკრედიტო გაყიდვები განხორციელდება მხოლოდ რისკების მართვის კომიტეტის თანხმობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჭირო იქნება წინასწარი გადახდა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნით, დებიტორული დავალიანებები დაჯგუფდება საზიარო საკრედიტო რისკების მახასიათებლების საფუძველზე (დებიტორული დავალიანებები შესაძლებელია დაჯგუფებულიყო გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, სამომხმარებლო რეიტინგის, უზრუნველყოფილი ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება რეალიზაციის ფარგლებში განხორციელებული გადახდის პროფილებს ბოლო 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც აღინიშნება ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთები დაკორექტირებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების გადახდის უნარზე. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის მომსახურებას. გამომდინარე იქიდან, რომ ყველა დებიტორული დავალიანება ადგილობრივი მომხმარებლებისგანაა, ჯგუფმა გააანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის პუბლიკაციების საფუძველზე.

## 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის მოვალეობის ისტორიული ქცევის საფუძველზე, ჯგუფმა მშპ და ვალუტის გაცვლის კურსი ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორებად განსაზღვრა, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ამოღებადობაზე და შესაბამისად, დააკორექტირა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლები ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

ჯგუფი აფასებს დებიტორული და სხვა დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობას. ეს ალბათობა შემდეგ მრავლდება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი მოსალოდნელი ზარალის ოდენობაზე, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

საკრედიტო რისკი ასევე წარმოიშობა ფულიდან და ფულის ექვივალენტებიდან. ბანკებისა და ფინანსური ინსტიტუტების შემთხვევაში, მიიღება მხოლოდ დამოუკიდებლად რეიტინგის მქონე მხარეები მინიმუმ A რეიტინგით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                                                                        | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                                              |               |               |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება                                                         | 31,503        | 35,800        |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | -             | 47,020        |
| გაცემული სესხები                                                                       | -             | 5,348         |
| ფული და ფულის ექვივალენტები, გარდა სალაროში არსებული ფულისა                            | 413           | 6,324         |
|                                                                                        | <b>31,916</b> | <b>94,492</b> |

### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა ჯგუფის მიერ საბრუნავი კაპიტალის, მისი სავალო ინსტრუმენტების ფინანსური ხარჯებისა და ძირი თანხის დაფარვის მართვიდან. ეს არის რისკი, რომ ჯგუფს შეეძქმნება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების დაფარვისას მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. ჯგუფი მართავს ლიკვიდურობის რისკს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადების შესაბამისად და ადგენს პროგნოზებს მომავალი ფინანსური პერიოდებისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც ერთი წლის ფარგლებში დაფარვის ვადის მქონე, რაც ასახავს მათ მოკლევადიან დაფარვის ვადებს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ლიკვიდურობის ანალიზი:

|                                 | 1 წლამდე      | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი   | 31.12.2023 წ.  |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>  |               |                |                |                |
| ნასესხები სახსრები              | 48,409        | 32,273         | 152,855        | 233,537        |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება | 26,598        | -              | -              | 26,598         |
|                                 | <b>75,007</b> | <b>32,273</b>  | <b>152,855</b> | <b>260,135</b> |

### კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის მიზანია უზრუნველყოს ჯგუფის უნარი - გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, იმისათვის, რომ შეძლოს მფლობელისათვის შემოსავლების უზრუნველყოფა და სარგებლის მოტანა სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დაკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფს შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. ხელმძღვანელობა მისი მართვის ქვეშ წარმოდგენილ მთლიან კაპიტალს განიხილავს საკუთარ კაპიტალად, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

### ფასს 7 - სამართლიანი ღირებულების შეფასების იერარქია

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი რიგი აქტივები და ვალდებულებები საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნებას. ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასება, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს ბაზრის დაკვირვებად ამოსავალ მონაცემებს.

## 5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების დაკვირვებადობის საფუძველზე შემდეგნაირად („სამართლიანი ღირებულების იერარქია“):

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი ერთეულებისთვის (არაკორექტირებული);
- დონე 2: დაკვირვებადი პირდაპირი ან არაპირდაპირი ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია პირველი დონის ამოსავალ მონაცემებში;
- დონე 3: დაკვირვებადი ამოსავალი მონაცემები (ანუ რომლებიც არ მიიღება საბაზრო მონაცემებიდან).

ერთეულის კლასიფიკაცია ზემოთ მითითებულ დონეში ეფუძნება გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების ყველაზე დაბალ დონეს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ერთეულის სამართლიანი ღირებულების შეფასებაზე. დონეებს შორის ერთეულების გადატანა აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც ამას ექნება ადგილი.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდება საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების გადაცემა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დადგენის თარიღისას. ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები ჯგუფის მიერ განისაზღვრა არსებული საბაზრო ინფორმაციის, მისი არსებობის შემთხვევაში, და შესაბამისი შეფასების მეთოდოლოგიების გამოყენებით. თუმცა, სავარაუდო სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის აუცილებლად საჭიროა დაშვება.

საქართველო კვლავაც ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს და ეკონომიკური პირობები ფინანსური ბაზრების ბრუნვას გარკვეულწილად ზღუდავს. ზოგჯერ ბაზარზე კოტირებული ფასები მოძველებულია ან ასახავს იძულებითი გაყიდვის ტრანზაქციების მონაცემებს და, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების წარმოსადგენად არ გამოდგება. ხელმძღვანელობამ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მის ხელთ არსებული ყველა საბაზრო ინფორმაცია გამოიყენა.

**ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები.** ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღებაც მოსალოდნელია დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. გამოყენებული ფასდაკლების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე. დებიტორული დავალიანებების და სხვა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მიახლოებითაა მათ სამართლიან ღირებულებებთან (დონე 3). ფულის და ფულის ექვივალენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა პირველი დონის შეფასების გამოყენებით.

**ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) -** ამ ინსტრუმენტების, როგორცაა კოტირებული სავალ ფასიანი ქაღალდები, სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე კოტირებულ საბაზრო ფასებს და შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში კლასიფიცირდება, როგორც პირველი დონე. სამართლიანი ღირებულება ასახავს საბაზრო პირობებს ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

**ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური ვალდებულებები.** განცხადებული ვადის მქონე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიხედვით, დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებების (დონე 3) საბალანსო ღირებულება მათი მოკლე ვადის გამო მიახლოებულია სამართლიან ღირებულებასთან.

მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება, როგორც მე-2 დონის შეფასება „სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში“, როგორც ეს განსაზღვრულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტით (ფასს 13). მე-2 დონის მონაცემები მოიცავს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მიღებულს პირდაპირ ან არაპირდაპირ. მოცემულ კონტექსტში, სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, სადაც ძირითადი ცვლადი, დისკონტის განაკვეთი, ეფუძნება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ საბაზრო მონაცემებს. შეფასების თარიღის მდგომარეობით, გამოყენებული საპროცენტო განაკვეთები მერყეობს 8.48%-დან - მიღებული სესხების შემთხვევაში, რაც ასახავს იმ დროს არსებულ საბაზრო პირობებს.

მიუხედავად იმისა, რომ მონაცემები დაკვირვებადია (მაგალითად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური სტატისტიკა), ისინი არ წარმოადგენს იდენტური ინსტრუმენტების აქტიურ საბაზრო ფასებს, რაც ამართლებს მე-2 დონის კლასიფიკაციას. ეს მიდგომა ითვალისწინებს მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, ასევე სესხების მახასიათებლებს, ვადის, საკრედიტო რისკის და სხვა შესაბამისი ფაქტორების ჩათვლით. შესაბამისად, გამოყენებული შემავალი მონაცემები ითვლება დაკვირვებად შემავალ მონაცემებად, რაც უზრუნველყოფს, რომ დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი ითვალისწინებდეს სესხების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც იქნება როგორც სანდო, ასევე შესაბამისი. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიღებული ღირებულება არსებითად შეესაბამება მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულებას.

## 6. საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული სუბიექტისგან მიღებული წმინდა აქტივები

2024 წლის 31 დეკემბრის განმავლობაში, ჯგუფმა გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, შესაბამისი წმინდა აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემის გზით. გარიგება განხორციელდა ჯგუფის რესტრუქტურის ფარგლებში და არ წარმოადგენდა ბიზნეს გაერთიანებას ფასს 3-ის - საწარმოთა გაერთიანება - შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ გადაცემა მოხდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებულ სუბიექტებს შორის, იგი აღირიცხა საბალანსო ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. შესაბამისად:

- აქტივები და ვალდებულებები აღიარებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით გადამცემი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში გადაცემის თარიღის მდგომარეობით;
- აღნიშნულ გარიგებას არ მოუხდენია გავლენა სხვა სრულ კონსოლიდირებულ შემოსავალზე;
- გადაცემული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა და მიღებულ ანაზღაურებას შორის სხვაობა აღიარებულ იქნა პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული გარიგება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტისგან მიღებული წმინდა აქტივები:

|                                                                                        | საბალანსო თანხები |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| საინვესტიციო ქონება                                                                    | (186,969)         |
| ძირითადი საშუალებები                                                                   | (708)             |
| არამატერიალური აქტივები                                                                | (307)             |
| სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები                                                      | (1,508)           |
| ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) | (27,949)          |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                                                            | (9,081)           |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება                                                        | 1,036             |
| მოიჯარეებისგან მიღებული უზრუნველყოფის დეპოზიტები                                       | 1,414             |
| ნასესხები სახსრები                                                                     | 129,590           |

## მიღებული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა

(94,482)

ჯგუფსა და შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ შორის 2024 წლის 1 ივნისს გაფორმებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგისთვის“ გადაცემული აქტივები მოიცავდა 66,100,000 აშშ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებას და 17,549,941 აშშ დოლარის ღირებულების სხვა აქტივებს, რამაც განსაზღვრა აქტივების საერთო ღირებულება 83,649,941 აშშ დოლარით. გარდა ამისა, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტიდან“ შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ ასევე გადაეცა 83,077,411 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები და 572,531 აშშ დოლარის ოდენობის სხვა ვალდებულებები.

## 7. საინვესტიციო ქონება

|                                                            | მიწის<br>ნაკვეთები | შენობა-<br>ნაგებობები და<br>დაკავშირებული<br>აღჭურვილობა | სულ            |
|------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>31.12.2022 წ.</b>                                       |                    |                                                          |                |
| დანამატები                                                 | 43,961             | 84,391                                                   | 128,352        |
| წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან   | -                  | 4,574                                                    | 4,574          |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა   | 5,762              | 30,308                                                   | 36,070         |
| <b>31.12.2023 წ.</b>                                       | (185)              | (436)                                                    | (621)          |
| <b>31.12.2023 წ.</b>                                       | <b>49,538</b>      | <b>118,837</b>                                           | <b>168,375</b> |
| დანამატები                                                 | -                  | 5,275                                                    | 5,275          |
| წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან   | 2,609              | 4,918                                                    | 7,527          |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა   | 2,089              | 5,078                                                    | 7,167          |
| გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული სუბიექტის მიმართ | (52,861)           | (134,108)                                                | (186,969)      |
| <b>31.12.2024 წ.</b>                                       | <b>1,375</b>       | <b>-</b>                                                 | <b>1,375</b>   |

(\*) - 2024 წელს ჯგუფმა გადასცა საინვესტიციო ქონება შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 1,375 ლარის ოდენობით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 168,375 ლარი).

2024 წელს საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 9,888 ლარს, მათ შორის 8,627 ლარის შემოსავალს ცვლად საიჯარო გადახდებთან დაკავშირებით, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან შემოსავალს არ ღებულობს.

**შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები**  
**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**  
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
 (ათას ლარში)

**8. გაცემული სესხები**

|                                                        | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| შპს „მთაწმინდა პარკისთვის“ გაცემული სესხი              | 38,918        | 38,918        |
| შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკისთვის“ გაცემული სესხი | 1,115         | 1,115         |
| თანამშრომლისთვის გაცემული სესხი                        | -             | 10            |
| გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი                       | (40,043)      | (40,043)      |
|                                                        | -             | 10            |

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკი“ შპს „მთაწმინდა პარკის“ მმართველი კომპანიაა. შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკისა“ და შპს „მთაწმინდა პარკის“ მიმართ გაცემული სესხების დაფარვის ვადა 2019 წელს ამოიწურა, წლიური 17%-იანი საპროცენტო განაკვეთით.

2012 წლის 19 მარტს, შპს „თბილისის პარკს“ (შემდგომში – „თბილისის პარკი“), მყიდველის უფლებამოსილებით მოქმედ მესამე მხარეს, და შპს „მთაწმინდა პარკსა“ და შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკს“ (შემდგომში – „LAP“), მოქმედნი გამყიდველების უფლებამოსილებით, შორის ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას შპს „მთაწმინდა პარკის“ საკუთრებაში არსებული ყველა მოძრავი ქონების „თბილისის პარკისთვის“ გადაცემის თაობაზე 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის თანხის სანაცვლოდ (დღგ-ს ჩათვლით). აღნიშნული ხელშეკრულების პირობების თანახმად, მყიდველს ნასყიდობის საფასური შპს „მთაწმინდა პარკის“ მთავარ კრედიტორისთვის, შპს „რაკიინ დეველოპმენტისთვის“ უნდა გადაეცა. ნასყიდობის საფასური გადასახდელი იყო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოთხი კვარტალური შენატანის სახით, დაწყებული 2012 წლის 1 სექტემბრიდან. 2012 წლის განმავლობაში, შპს „თბილისი პარკმა“ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად, კს „ბესტფორტ დეველოპმენტს“ გადაუხადა 5.7 მილიონი აშშ დოლარი, თუმცა აღნიშნული გადახდები არ გადაეცა შპს „რაკიინ დეველოპმენტს“. ამ კომპანიებმა მყიდველისგან თანხების მიუღებლობის გამო ყველა სხვა დავალიანება ვერ დაფარეს, გარდა პირველი შენატანის სახით გადახდილი 300 ათასი აშშ დოლარისა, რომელიც ამოღებულ იქნა.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ გაცემული სესხების ნაშთის ამოღება ნაკლებად სავარაუდო იყო. შესაბამისად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა, როგორც სხვაობა მთლიან საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წმინდა საბალანსო ღირებულება ნულამდე შემცირდა.

**9. დებიტორული და სხვა დავალიანება**

|                                                             | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                   |               |               |
| დებიტორული დავალიანება                                      | 1,373         | 2,916         |
| გამოკლებული გაუფასურების რეზერვი                            | (1,235)       | (835)         |
| მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მიღებული დებიტორული დავალიანება | 25,381        | 23,882        |
| სხვა დაკავშირებული მხარეების დავალიანებები*                 | 5,984         | 5,984         |
| სხვა დავალიანებები                                          | -             | 3,853         |
|                                                             | <b>31,503</b> | <b>35,800</b> |

(\*) - 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, პარტნიორებისგან მისაღები თანხები მოიცავს გადაუხდელ სააქციო კაპიტალს, რომლის დაფარვის ბოლო ვადა იყო 2015 წლის 31 დეკემბერი.

ფინანსური დებიტორული დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

ჯგუფი ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რაც გულისხმობს არსებობის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გამოყენებას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები შეფასდა ინდივიდუალურად და ერთობლივად საკრედიტო რისკების მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე, შესაბამისად.

ჯგუფი კონკრეტულად აანალიზებს ყოველი ანგარიშის დაბრუნებადობას, რომელზე არსებული ნაშთიც აღემატება გარკვეულ თანხას, ანგარიშის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაბრუნების ისტორიისა და ნებისმიერი სხვა ცნობილი ინფორმაციის საფუძველზე და ჯგუფი ითვალისწინებს ანარიცხს იმ დებიტორული დავალიანებისთვის, რომელიც კონკრეტულად იდენტიფიცირებულია, როგორც საეჭვო. ჯგუფი ასევე აკონტროლებს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებსა და პროგნოზებს და ითვალისწინებს მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას აღრიცხული ანარიცხების ადექვატურობის შეფასებისას.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში და აღნიშნულ პერიოდში დამდგარი შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალის მონაცემებს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება, რათა ასახოს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაცია მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე.

პირველადი აღიარების შემდეგ არცერთი დებიტორული დავალიანების კუთხით არ აღინიშნა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა. საკრედიტო რისკის მართვა ხდება მომხმარებლების კრედიტუნარიანობის შეფასებით, სანამ მათ მიმართ მოხდება ჯგუფის მიერ სტანდარტული გადახდისა და მომსახურების პირობების შეთავაზება. დებიტორული დავალიანება ნაწილობრივ უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
(ათას ლარში)

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ყველა ფინანსური აქტივი ინდივიდუალურად შეაფასა გაუფასურების მიზნებისთვის.

ფინანსური დავალიანების საკრედიტო ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                                                   | მთლიანი<br>საბალანსო<br>ღირებულება | მოსალოდნელი<br>ზარალის<br>განაკვეთი | ზარალის<br>რეზერვი |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1-30 დღის ვადაგადაცილებული                                        | 1,366                              | 2%                                  | (27)               |
| 31-60 დღის ვადაგადაცილებული                                       | 66                                 | 10%                                 | (7)                |
| 61-90 დღის ვადაგადაცილებული                                       | 28                                 | 30%                                 | (8)                |
| 91-180 დღის ვადაგადაცილებული                                      | 41                                 | 50%                                 | (21)               |
| 181-360 დღის ვადაგადაცილებული                                     | 63                                 | 70%                                 | (44)               |
| 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული                                   | 484                                | 100%                                | (484)              |
| სულ კოლექტიურად გაუფასურებული                                     | 2,048                              |                                     | (591)              |
| ინდივიდუალურად გაუფასურებულად მიჩნეული დებიტორული<br>დავალიანება* | 34,587                             |                                     | (244)              |
| ფინანსური აქტივების ჯამი                                          | 36,635                             |                                     | (835)              |

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხების ცვლილებები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

|                                | 2024 წ. | 2023 წ. |
|--------------------------------|---------|---------|
| 1 იანვრის მდგომარეობით         | (835)   | (716)   |
| ცვლილება გაუფასურების რეზერვში | (400)   | (119)   |
| 31 დეკემბრის მდგომარეობით      | (1,235) | (835)   |

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)

|                                                  | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციები*                     | -             | 47,020        |
| შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხი** | -             | 5,348         |
|                                                  | -             | 52,368        |

(\*) - 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ფლობს აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციებს. აღნიშნული ობლიგაციები კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის შესაბამისად.

ობლიგაციების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე (დონე 1) კოტირებულ ფასებს. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 5.

| ფინანსური ინსტრუმენტი          | ISIN         | ვალუტა     | ნომინალური<br>ღირებულება | საბაზრო<br>ღირებულება<br>ვალუტაში | საბაზრო<br>ღირებულება<br>ლარში |
|--------------------------------|--------------|------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| ობლიგაცია - US TB USD 20022024 | US912797JE81 | აშშ დოლარი | 2,117                    | 2,102                             | 5,653                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 01022024 | US912797GE19 | აშშ დოლარი | 2,079                    | 2,070                             | 5,567                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 04012024 | US912797FW26 | აშშ დოლარი | 2,068                    | 2,067                             | 5,559                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 18042024 | US912796CX52 | აშშ დოლარი | 5,227                    | 5,146                             | 13,840                         |
| ობლიგაცია - US TB USD 23052024 | US912797HR13 | აშშ დოლარი | 1,540                    | 1,509                             | 4,058                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 02052024 | US912797HH31 | აშშ დოლარი | 2,065                    | 2,030                             | 5,459                          |
| ობლიგაცია - US TB USD 29022024 | US912791GP65 | აშშ დოლარი | 2,053                    | 2,036                             | 5,476                          |
| ნაღდი ფული სალაროში            |              | აშშ დოლარი | 523                      | 523                               | 1,408                          |
|                                |              |            | 17,672                   | 17,483                            | 47,020                         |

#### 10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) (გაგრძელება)

(\*\*) – შპს „საერთაშორისო გასართობ პარკს“ (შემდგომში - „IAP“) და ჯგუფს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება 2010 წლის 1 დეკემბერს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ IAP-ის დავალიანების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის გადასახდელი ნაშთი 6,402 ლარს შეადგენდა (შემდგომში - „IAP-ის სესხი“).

შპს „სიგმა 2018“ (შემდგომში - „სიგმა“), საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისი პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმას“ საკუთრებაში წარმოდგენილი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობდა თბილისში, სოფელ შინდისში (შემდგომში - „მიწები“).

„სიგმას“, „IAP“-ს, „ერგეს“, „თბილისი პარკსა“ და ჯგუფს შორის 2019 წლის 8 აპრილს გაფორმებული უფლების გადაცემისა და ურთიერთგაქვითვის ხელშეკრულებების შედეგად, მიწები გადაეცა „ერგეს“. გადაცემული მიწების სამართლიანი ღირებულება გადაცემის თარიღის მდგომარეობით შეფასებული იყო 2 მილიონ აშშ დოლარად. 2019 წლის 8 აპრილს, ნასყიდობის განხორციელებისთანავე, ჯგუფმა და სიგმამ გააფორმეს უფლების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, სიგმამ მიწების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის, რომელიც უნდა გადაეხადა „ერგეს“, 5,348 ლარის ღირებულების უფლება (შემდგომში - „უფლება“) გადასცა შპს „რაკინ დეველოპმენტს“, 6,402 ლარის ოდენობის IAP-ის სესხის სანაცვლოდ.

აღნიშნული ფინანსური აქტივი გადაეცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტს აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად 2024 წლის 1 ივნისს. გადაცემის თარიღისთვის, ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა 27,949 ლარს (შენიშვნა 6).

#### 11. ფული და ფულის ექვივალენტები

|                                       | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| ნაღდი ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში | 317           | 6,304         |
| ნაღდი ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში     | 96            | 20            |
|                                       | <b>413</b>    | <b>6,324</b>  |

ფული და ფულის ექვივალენტების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

#### 12. ნასესხები სახსრები

|                                                            | 31.12.2024 წ. | 31.12.2013 წ.  |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>გრძელვადიანი</b>                                        |               |                |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან               | -             | 103,165        |
|                                                            | -             | <b>103,165</b> |
| <b>მოკლევადიანი</b>                                        |               |                |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან               | -             | 25,435         |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანიისგან | 7,751         | 7,144          |
| არაუზრუნველყოფილი სესხი სხვა დაკავშირებული მხარეებისგან    | 490           | 471            |
|                                                            | <b>8,241</b>  | <b>33,050</b>  |

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ნასესხები სახსრების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

|                                                                       | 136,215      | 285,965        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>საწყისი ნაშთი</b>                                                  |              |                |
| <b>ფულადი ნაკადები:</b>                                               |              |                |
| ძირი თანხის დაფარვა                                                   | (32,145)     | -              |
| <b>არაფულადი ნაკადები:</b>                                            |              |                |
| პარტნიორის სესხის რეკლასიფიკაცია კაპიტალიდან სესხებად*                | 15,513       | -              |
| ცვლილებები შეფასებაში                                                 | 9,532        | (104,904)      |
| დარიცხული პროცენტი (ეფექტური პროცენტი)                                | 4,863        | 16,648         |
| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების წმინდა ეფექტი               | 3,853        | (667)          |
| შემოსავალი პროცენტის ჩამოწერიდან                                      | -            | (60,827)       |
| გადაცემა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული სუბიექტიდან** (შენიშვნა 6) | (129,590)    | -              |
| <b>საბოლოო ნაშთი</b>                                                  | <b>8,241</b> | <b>136,215</b> |

## 12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2023 წელს, ჯგუფმა და ღსს „რაკიან დეველოპმენტმა“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები), საბოლოო მშობელმა კომპანიამ, გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიზანიც იყო არსებული სესხების კონსოლიდაცია და დარიცხული პროცენტის ჩამოწერა. შედეგად, მშობელი კომპანიისგან ადრე მიღებული სესხები გაერთიანდა ერთ სესხად. ახალი ხელშეკრულების პირობების თანახმად:

- სესხის დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2034 წლამდე;
- ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი გაუქმდა;
- სესხი გახდა არაუზრუნველყოფილი.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, გადასახდელი თანხა 86,823 აშშ დოლარის (233,504 ლარის) ოდენობით წარმოადგენს კონსოლიდირებული სესხის ძირითად ნაშთს. გარდა ამისა, 2023 წლის სესხის ცვლილების ფარგლებში, დარიცხული, მაგრამ გადაუხდელი პროცენტი 26,104 აშშ დოლარის (60,827 ლარის) ოდენობით სრულად ჩამოიწერა მოგებაში ან ზარალში.

სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 9.5%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია.

2024 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ნასესხები სახსრების დაფარვის პირობები დამატებით შეიცვალა ურთიერთშეთანხმებით. შესაბამისად, სესხი ხელახლა შეფასდა განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე, განახლებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული ცვლილების გავლენა აღირიცხა, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია და აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში. ცვლილების ეფექტმა შეადგინა 3,410 აშშ დოლარი (9,532 ლარის ექვივალენტი).

(\*) - 2022 წელს, ჯგუფსა და მის მშობელ კომპანიას, ღსს „რაკიან დეველოპმენტს“ შორის გაფორმებული ურთიერთგაქცევის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 8,254 ათასი ლარის ოდენობის სესხის ძირითადი თანხა საკუთარ კაპიტალში გადაეტანათ. თუმცა, 2024 წელს, ურთიერთშეთანხმებით, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმდა და მოხდა ადრე შეტანილი თანხის რეკლასიფიკაცია საკუთარი კაპიტალიდან სესხის გადასახდელ დავალიანებაში. რეკლასიფიცირებული სესხის ნომინალური ღირებულება შედგენდა 8,254 აშშ დოლარს (23,068 ლარს) და მისი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი იყო 0%.

ფასს 9-ის შესაბამისად, სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო მისი სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 8.48%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. სესხის ნომინალურ ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა, რომელიც შეადგენდა 2,703 აშშ დოლარს (7,555 ლარს), პირდაპირ აღიარებული იყო საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ტრანზაქცია დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ფარგლებში.

(\*\*) - აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების ნაწილის სახით გადაცემული წმინდა აქტივების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 6), ჯგუფმა გადასცა მშობელი კომპანიისგან ყველა არაუზრუნველყოფილი სესხი 73,077 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. აღნიშნულ ნასესხებ სახსრებს ჰქონდათ 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და დისკონტირებული იყო გადაცემის თარიღისთვის 8.48%-იანი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რამაც გამოიწვია 129,590 ლარის ამორტიზებული ღირებულება.

შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა გადაუხდელი სესხები.

## 13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება

|                                                              | 31.12.2024 წ. | 31.12.2023 წ. |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                               |               |               |
| მშობელი კომპანიის მიმართ გადასახდელი კრედიტორული დავალიანება | 3,291         | 17,938        |
| კრედიტორული დავალიანება                                      | 685           | 5,641         |
| <b>არფინანსური ვალდებულებები</b>                             |               |               |
| მიღებული ავანსები                                            | 297           | 3,019         |
|                                                              | <b>4,273</b>  | <b>26,598</b> |

კრედიტორული და სხვა დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

## 14. ამონაგები

|                                                         | 2024 წ.       | 2023 წ.       |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან               | 9,888         | 23,624        |
| ამონაგები სხვა მომსახურებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში) | 2,378         | 5,073         |
| სხვა საოპერაციო შემოსავალი                              | 17            | 97            |
|                                                         | <b>12,283</b> | <b>28,794</b> |

#### 15. სხვა საოპერაციო ხარჯი

|                                                      | 2024 წ.        | 2023 წ.         |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| კომუნალური გადასახადები                              | (1,164)        | (3,436)         |
| პერსონალის ხარჯები და თანამშრომლების სხვა შეღავათები | (1,188)        | (2,272)         |
| რემონტი და ტექნიკური მომსახურება                     | (653)          | (1,765)         |
| ქონების გადასახადის ხარჯები                          | (695)          | (3,549)         |
| რეკლამის ხარჯები                                     | (305)          | (664)           |
| დაზღვევა                                             | (276)          | (402)           |
| სხვა                                                 | (615)          | (638)           |
|                                                      | <b>(4,896)</b> | <b>(12,726)</b> |

#### 16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა

|                                                                             | 2024 წ.        | 2023 წ.         |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>ფინანსური ხარჯი</b>                                                      |                |                 |
| საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე                                         | (4,863)        | (16,648)        |
| <b>ფინანსური შემოსავალი</b>                                                 |                |                 |
| საპროცენტო შემოსავალი ანაბრებზე                                             | 195            | 107             |
| საპროცენტო შემოსავალი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე | -              | 250             |
|                                                                             | <b>(4,668)</b> | <b>(16,291)</b> |

#### 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 – „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით, არის:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს ჯგუფს, კონტროლდება ჯგუფის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (აღნიშნული მოიცავს მშობელ კომპანიებს, შვილობელ კომპანიებსა და ერთი და იგივე მშობელი კომპანიის შვილობელ საწარმოებს); ჯგუფში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს ჯგუფს;
- ჯგუფის ან მისი მშობელი კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრები;
- (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის ახლო წევრები;
- მხარეები არიან საწარმოები, რომლებსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მათზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (ბ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომლებშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის იურიდიულ ფორმაზე.

ჯგუფსა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული გარიგებების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული შემდეგი თანხები აღიარებულ იქნა, როგორც დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები:

|                                           | 31.12.2024 წ.            |           |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------|
|                                           | სხვა დაკავშირებული მხარე | პარტნიორი | იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანია |
| <b>ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება</b> |                          |           |                                |
| ნასესხები სახსრები                        | 490                      | -         | 7,751                          |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება            | -                        | 5,984     | 25,381                         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება           | -                        | 3,291     | -                              |

## 17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

|                                           | 31.12.2023 წ.            |           |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------|
|                                           | სხვა დაკავშირებული მხარე | პარტნიორი | იმავე ჯგუფში შემავალი კომპანია |
| <b>ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება</b> |                          |           |                                |
| ნასესხები სახსრები                        | 471                      | 128,600   | 7,144                          |
| დებიტორული და სხვა დავალიანება            | -                        | 5,984     | 23,882                         |
| კრედიტორული და სხვა დავალიანება           | -                        | 17,938    | -                              |

დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება შემდეგი იყო:

|                                               | 2024 წ. | 2023 წ. |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| ხელმძღვანელობის ძირითადი წევრების ანაზღაურება | (380)   | (729)   |

## 18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები

### სასამართლო პროცესები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი არ იყო ჩართული რაიმე სამართალწარმოებაში ან საჩივარში. ხელმძღვანელობის აზრით, სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან წარმოშობილი საბოლოო ვალდებულება, თუ საერთოდ ასეთს ექნება ადგილი, არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

### გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვავარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ეჭვის ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად ჯგუფს შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. ჯგუფის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შედავათი არ გაკეთებულა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღიად საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რეზერვების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულების რეზერვი არ აღიარდება შესაბამისი შეფასების ჩატარებამდე. ჯარიმების, პროცენტებისა და შემოსავლის გარდა გადასახადების ვალდებულებების აღიარება ხდება ხელმძღვანელობის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. საკუთარი შეფასებებისა და შიდა პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებით დამატებითი მატერიალური ზარალი არ წარმოიშობა, გარდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულისა.

### საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებულ ფისკალურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში მიმდინარე მოვლენებთან ერთად.

## 19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

**სამართალწარმოება** – 2025 წლის 21 თებერვალს, სამშენებლო კომპანიამ შეიტანა სარჩელი ჯგუფის წინააღმდეგ, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ხარისხსა და ღირებულებასთან დაკავშირებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ შეეძლო სამუშაოების ხარისხისა და ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება და, შესაბამისად, არანაირი რეზერვი არ იქნა აღიარებული იმ დროისთვის დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ანგარიშგების თარიღის შემდეგ და მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე, მხარეებმა გადაჭრეს დავა და ხელი მოაწერეს მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის საფუძველზეც დადასტურდა შესრულებული სამუშაოების მოცულობა და ღირებულება. ვინაიდან აღნიშნული შეთანხმება დასრულდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და არ წარმოადგენდა ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული პირობების დამატებით მტკიცებულებას, ეს მოვლენა კლასიფიცირდება, როგორც არაკორექტირებადი შემდგომი მოვლენა ბასს 10-ის - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შესაბამისად.

შესაბამისად, ამ მოვლენის შედეგი გავლენას არ ახდენს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე.



**a fresh approach to development**

---

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში

2024 წელი

## სარჩევი

|                                        | გვერდი |
|----------------------------------------|--------|
| შესავალი                               | 35     |
| ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა | 35     |
| ადამინური რესურსების პოლიტიკა          | 36     |
| მარეგულირებელი ჩარჩო                   | 36     |

კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში

შესავალი

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ 2006 წლის 28 სექტემბერს დაარსდა. 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სრული (100%) მესაკუთრეა **ღსს „რაკიინ დეველოპმენტი“** (არაბთა გაერთიანებული საემიროები).

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

| ათას ლარში                                            | 2024 წ. | 2023 წ. | ცვლილება % |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|------------|
| ამონაგები                                             | 12,283  | 28,794  | -57%       |
| საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება | 7,527   | 37,604  | -80%       |
| საოპერაციო ხარჯი                                      | -4,896  | -13,276 | -63%       |
| მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)      | 38,613  | 99,929  | -61%       |

საოპერაციო ხარჯი:

| ათას ლარში                              | 2024 წ.      | 2023 წ.       | ცვლილება, % |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| ხელფასები და ანაზღაურება                | 1,188        | 2,272         | -48%        |
| კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურება | 1,164        | 3,436         | -66%        |
| მარკეტინგის ხარჯები                     | 305          | 664           | -54%        |
| რემონტი და ტექნიკური მომსახურება        | 653          | 1,765         | -63%        |
| სხვა საგადასახადო ხარჯი                 | 695          | 3,549         | -80%        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | 197          | 550           | -64%        |
| ქონების დაზღვევა                        | 276          | 402           | -31%        |
| სხვა                                    | 615          | 638           | -4%         |
|                                         | <b>5,093</b> | <b>13,276</b> |             |

რისკების მართვა

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკა შემუშავებულია ჯგუფის წინაშე არსებული რისკების განსაზღვრისა და ანალიზის, შესაბამისი რისკების ლიმიტებისა და კონტროლის დაწესებისა და რისკებისა და ლიმიტების დაცვის მონიტორინგის მიზნით. რისკების მართვის პოლიტიკა და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება იმ მიზნით, რომ ასახავდეს ბაზრის პირობებსა და ჯგუფის საქმიანობაში განხორციელებულ ცვლილებებს. ჯგუფი, თავისი ტრენინგებისა და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების მეშვეობით, მიზნად ისახავს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნას, რომელშიც ყველა თანამშრომელი გააცნობიერებს თავის როლებსა და ვალდებულებებს.

პარტნიორები ზედამხედველობას უწევენ, თუ როგორ აკონტროლებს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების დაცვას და ამოწმებს რისკების მართვის ჩარჩოს ადეკვატურობას ჯგუფის წინაშე არსებულ რისკებთან მიმართებაში.

**საკრედიტო რისკი** - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ძირითადად წარმოიშობა ჯგუფის მიერ მომხმარებლებისგან მიღებული დებიტორული დავალიანებიდან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება ანგარიშგების თარიღისთვის შემდეგი იყო:

**დებიტორული დავალიანება** - ჯგუფის მიმართ საკრედიტო რისკის ზემოქმედებაზე ძირითადად გავლენას ახდენს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. გეოგრაფიული თვალსაზრისით, საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც თითოეული ახალი მომხმარებელი ინდივიდუალურად შემოწმდება კრედიტუნარიანობის თვალსაზრისით. ჯგუფის მიმოხილვა მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. დებიტორული დავალიანება ეხება ჯგუფის მოიჯარეებს.

ჯგუფმა შეიმუშავა დავალიანების დაფარვის ეფექტური პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც, იჯარის ხელშეკრულებების თანახმად, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც ათვისებული იქნება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

**ლიკვიდურობის რისკი** - ლიკვიდურობის რისკი წარმოადგენს რისკს, რომ კომპანია დგას თავის ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულების სირთულის წინაშე, რომლებიც ნაღდი ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის გადაცემით სრულდება.

აღნიშნული მიზნით, კომპანია წარმოადგენს ფულადი ნაკადებთან დაკავშირებით მოკლევადიან პროგნოზებს საოპერაციო საქმიანობის ბუნებიდან გამომდინარე, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე. როგორც წესი, ეს საჭიროებები გათვალისწინებულია წლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია წარმოადგენს რწმუნებას, რომ მას გააჩნია საკმარისი ფულადი სახსრები მოთხოვნისამებრ, რათა დააკმაყოფილოს მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯები 30 დღის განმავლობაში, ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; აღნიშნული გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური გარემოებების პოტენციურ გავლენას, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, რომელთა გონივრულად პროგნოზირება შეუძლებელია.

#### ადამიანური რესურსების პოლიტიკა

2024 წლის ბოლოსთვის, „რაკიინის“ შემადგენლობაში წარმოდგენილ არცერთ კომპანიას არ ჰქონდა გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულება.

#### მარეგულირებელი ჩარჩო

ჯგუფი არ არის წარმოდგენილი არცერთ კონკრეტულ ინდუსტრიულ მარეგულირებელ ჩარჩოში, გარდა საქართველოში ოპერირებული სუბიექტების მიმართ მოქმედი ზოგადი კანონებისა და რეგულაციებისა. შესაბამისად, არ არსებობს დამატებითი შესაბამისობის ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს სექტორული საზედამხედველო ორგანოებიდან ან ინდუსტრიული კანონმდებლობიდან.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| დირექტორი                      | /ხელმოწერილია/ | გირიდჰარ კუმარ |
| ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი | /ხელმოწერილია/ | რამან გარგ     |

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.  
მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

# **Rakeen Development LLC and its subsidiaries**

## **Consolidated Financial Statements**

Together with Independent Auditor's Report

*For the year ended 31 December 2024*

## Contents:

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT .....                               | 3  |
| CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS                                |    |
| CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION .....               | 7  |
| CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME .....             | 8  |
| CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS .....                       | 9  |
| CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY.....                 | 10 |
| NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS                   |    |
| 1. General information .....                                     | 11 |
| 2. Basis of preparation.....                                     | 11 |
| 3. Critical accounting estimates and judgments .....             | 13 |
| 4. Summary of material accounting policies.....                  | 14 |
| 5. Financial instruments - risk management.....                  | 21 |
| 6. Net Assets transferred to an entity under common control..... | 26 |
| 7. Investment property .....                                     | 26 |
| 8. Issued loans .....                                            | 27 |
| 9. Trade and other receivables .....                             | 27 |
| 10. Financial assets at FVTPL.....                               | 28 |
| 11. Cash and Cash Equivalents .....                              | 29 |
| 12. Borrowings.....                                              | 29 |
| 13. Trade and other payables .....                               | 30 |
| 14. Revenue.....                                                 | 30 |
| 15. Other operating expenses .....                               | 31 |
| 16. Financial income/(expenses), net .....                       | 31 |
| 17. Transactions with related parties .....                      | 31 |
| 18. Commitments and contingencies .....                          | 32 |
| 19. Events after the End of the Reporting Period .....           | 32 |
| CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT .....                             | 33 |

## **INDEPENDENT AUDITORS REPORT**

**To the Shareholders and Management of Rakeen Development LLC and its subsidiaries**

**Independent auditor's opinion on the consolidated financial Statements**

### **Adverse Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Rakeen Development LLC (hereinafter the Company) and its subsidiaries (hereinafter the Group) which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2024 and the consolidated statements of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the Basis for adverse opinion section of our report, the accompanying consolidated financial statements do not present fairly the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

### **Basis for Adverse Opinion**

As described in Note 2 to the consolidated financial statements, during the year ended December 31, 2024, the Group disposed of its principal business operation and, as of the issue date of this report, does not have an alternative source of income or a viable business plan to continue operations. These events and conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. The consolidated financial statements do not adequately disclose this fact.

We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the fair value of the opening balance of the loan issued to Erge Development LLC (Note 10), which was presented in the consolidated financial statements as of December 31, 2023, amounting to GEL 5,348 thousand. This financial asset was subsequently transferred to an entity under common control pursuant to the asset transfer agreement dated June 1, 2024. At the date of transfer, the fair value of the financial asset was GEL 27,949. Accordingly, we were unable to obtain sufficient audit evidence to assess whether the amount recognized in the consolidated statement of the comprehensive income, was appropriate, or whether any adjustments may be necessary in relation to these balances and other elements of the consolidated financial statements.

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 are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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



#### **Other Matter**

The consolidated financial statements of Rakeen Development LLC and its subsidiaries for the year ended December 31, 2023, were audited by another auditor who expressed unmodified opinion on those consolidated financial statements on May 14, 2024. We were not appointed to conduct procedures, review or audit of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023. We do not express an opinion or any other assurance on consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023. Our opinion is not modified in respect of this matter.

#### **Other Information**

Other information consists of the information included in the Group's Management Report, other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. Management is responsible for the other information.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report and we do not express any form of assurance conclusion thereon in our report on the audit of the consolidated financial statements.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information 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 of this other information, we are required to report that fact.

We have concluded that the other information is materially misstated for the same reasons described in the Basis for adverse opinion section of our report.

#### **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 IFRS Accounting Standards as issued by the IASB, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of 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 skepticism throughout the audit.

We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the 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 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 financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

**Report in accordance with the requirements of Article 7, paragraph 10 of the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing**

Because of the significance of the matter discussed in the Basis for adverse opinion section of our report, the accompanying consolidated financial statements do not present fairly the financial position of the Group as at December 31, 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB). Accordingly, with respect to the management report, our work was limited to assessing whether it includes the information required under Article 7, paragraph 10 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.



Based solely on the procedures performed, in our opinion:

- The information given in the Consolidated Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements; and
- The Consolidated Management Report includes the information required by Article 7 of the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing and complies with respective regulatory normative acts.

**Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated management report**

Management is responsible for the preparation of the consolidated management report in accordance with the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing.

Those charged with governance are responsible for overseeing the preparation process of the consolidated management report.

**Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated management report**

Our responsibility is to express opinion on the consolidated management report provided by the Group as of whether it is consistent with the consolidated financial statements as well as whether it includes information required by Law on accounting, reporting and auditing, Article 7, paragraph 10.

The engagement partner responsible for the audit resulting in this independent auditor's report is:

Davit Darsavelidze (# SARAS-A-735032)

For and on behalf of BDO Audit LLC

Tbilisi, Georgia

27 August 2025

**RAKEEN DEVELOPMENT LLC AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

As at 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

|                                                         | <u>Note</u> | <u>31.12.2024</u>    | <u>31.12.2023</u>     |
|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>ASSETS</b>                                           |             |                      |                       |
| <b>Non-current assets</b>                               |             |                      |                       |
| Investment property                                     | 7           | 1,375                | 168,375               |
| Property, plant and equipment                           |             | 18                   | 1,452                 |
| Intangible assets                                       |             | -                    | 327                   |
| Financial assets at FVTPL                               | 10          | -                    | 5,348                 |
| Prepayments for non-current assets                      |             | 254                  | 39                    |
|                                                         |             | <u>1,647</u>         | <u>175,541</u>        |
| <b>Current assets</b>                                   |             |                      |                       |
| Inventories                                             |             | 3                    | 711                   |
| Tax assets                                              |             | 492                  | 235                   |
| Financial assets at FVTPL                               | 10          | -                    | 47,020                |
| Trade and other receivables                             | 9           | 31,503               | 35,800                |
| Issued loans                                            | 8           | -                    | 10                    |
| Cash and cash equivalents                               | 11          | 413                  | 6,324                 |
|                                                         |             | <u>32,411</u>        | <u>90,100</u>         |
| <b>Total assets</b>                                     |             | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |
| <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>                           |             |                      |                       |
| <b>Equity</b>                                           |             |                      |                       |
| Charter capital                                         |             | 182,063              | 182,063               |
| Discount on unpaid charter capital                      |             | (10,271)             | (10,271)              |
| Additional paid-in capital                              |             | -                    | 93,845                |
| Accumulated loss                                        |             | (150,728)            | (176,635)             |
| <b>Total equity attributable to owners of the Group</b> |             | <u><b>21,064</b></u> | <u><b>89,002</b></u>  |
| Non-controlling interest                                |             | 480                  | 13,826                |
| <b>Total equity</b>                                     |             | <u><b>21,544</b></u> | <u><b>102,828</b></u> |
| <b>Non-current Liabilities</b>                          |             |                      |                       |
| Borrowings                                              | 12          | -                    | 103,165               |
|                                                         |             | -                    | <u>103,165</u>        |
| <b>Current Liabilities</b>                              |             |                      |                       |
| Borrowings                                              | 12          | 8,241                | 33,050                |
| Trade and other payables                                | 13          | 4,273                | 26,598                |
|                                                         |             | <u>12,514</u>        | <u>59,648</u>         |
| <b>Total liabilities</b>                                |             | <u><b>12,514</b></u> | <u><b>162,813</b></u> |
| <b>Total equity and liabilities</b>                     |             | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |

The consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director \_\_\_\_\_ Giridhar Kumar

Director of the holding company \_\_\_\_\_ Raman Garg

Notes on pages 11 - 32 are the integral part of these consolidated financial statements.

**RAKEEN DEVELOPMENT LLC AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

As at 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

|                                                         | Note | 31.12.2024           | 31.12.2023            |
|---------------------------------------------------------|------|----------------------|-----------------------|
| <b>ASSETS</b>                                           |      |                      |                       |
| <b>Non-current assets</b>                               |      |                      |                       |
| Investment property                                     | 7    | 1,375                | 168,375               |
| Property, plant and equipment                           |      | 18                   | 1,452                 |
| Intangible assets                                       |      | -                    | 327                   |
| Financial assets at FVTPL                               | 10   | -                    | 5,348                 |
| Prepayments for non-current assets                      |      | 254                  | 39                    |
|                                                         |      | <u>1,647</u>         | <u>175,541</u>        |
| <b>Current assets</b>                                   |      |                      |                       |
| Inventories                                             |      | 3                    | 711                   |
| Tax assets                                              |      | 492                  | 235                   |
| Financial assets at FVTPL                               | 10   | -                    | 47,020                |
| Trade and other receivables                             | 9    | 31,503               | 35,800                |
| Issued loans                                            | 8    | -                    | 10                    |
| Cash and cash equivalents                               | 11   | 413                  | 6,324                 |
|                                                         |      | <u>32,411</u>        | <u>90,100</u>         |
| <b>Total assets</b>                                     |      | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |
| <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>                           |      |                      |                       |
| <b>Equity</b>                                           |      |                      |                       |
| Charter capital                                         |      | 182,063              | 182,063               |
| Discount on unpaid charter capital                      |      | (10,271)             | (10,271)              |
| Additional paid-in capital                              |      | -                    | 93,845                |
| Accumulated loss                                        |      | (150,728)            | (176,635)             |
| <b>Total equity attributable to owners of the Group</b> |      | <u><b>21,064</b></u> | <u><b>89,002</b></u>  |
| Non-controlling interest                                |      | 480                  | 13,826                |
| <b>Total equity</b>                                     |      | <u><b>21,544</b></u> | <u><b>102,828</b></u> |
| <b>Non-current Liabilities</b>                          |      |                      |                       |
| Borrowings                                              | 12   | -                    | 103,165               |
|                                                         |      | -                    | <u>103,165</u>        |
| <b>Current Liabilities</b>                              |      |                      |                       |
| Borrowings                                              | 12   | 8,241                | 33,050                |
| Trade and other payables                                | 13   | 4,273                | 26,598                |
|                                                         |      | <u>12,514</u>        | <u>59,648</u>         |
| <b>Total liabilities</b>                                |      | <u><b>12,514</b></u> | <u><b>162,813</b></u> |
| <b>Total equity and liabilities</b>                     |      | <u><b>34,058</b></u> | <u><b>265,641</b></u> |

The consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director



Giridhar Kumar

Director of the holding company



Raman Garg

Notes on pages 11 - 32 are the integral part of these consolidated financial statements.

**RAKEEN DEVELOPMENT LLC AND ITS SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

|                                                                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|
| Revenue                                                              | 14          | 12,283        | 28,794         |
| Change in fair value of investment property due to Price Change      |             | 7,527         | 36,070         |
| Depreciation and amortization                                        |             | (197)         | (550)          |
| Net impairment reversal/(loss) on trade receivables and loans issued | 9           | (400)         | (119)          |
| Income from write off loans and borrowings                           | 12          | -             | 60,827         |
| Other operating expenses                                             | 15          | (4,896)       | (12,726)       |
| Other income, net                                                    |             | 396           | 2,606          |
| <b>Operating profit</b>                                              |             | <b>14,713</b> | <b>114,902</b> |
| Finance income                                                       | 16          | 195           | 357            |
| Finance expenses                                                     | 16          | (4,863)       | (16,648)       |
| Gain on sale of financial asset at FVTPL                             | 10          | 22,601        | -              |
| Change in FV of financial assets at FVTPL                            | 10          | 538           | 1,532          |
| Gain/(loss) from foreign exchange rate differences                   |             | 5,429         | (214)          |
| <b>Total comprehensive income for the year</b>                       |             | <b>38,613</b> | <b>99,929</b>  |
| <b>Total comprehensive income attributable to:</b>                   |             |               |                |
| Owners of the parent                                                 |             | 36,193        | 84,827         |
| Non-controlling interest                                             |             | 2,420         | 15,102         |
|                                                                      |             | <b>38,613</b> | <b>99,929</b>  |

Notes on pages 11 - 32 are the integral part of these consolidated financial statements.

**RAKEEN DEVELOPMENT LLC AND ITS SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**

For the year ended 31 December 2024

*(In thousand Georgian Lari)*

|                                                                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Cash flow from operating activities</b>                           |             |                 |                 |
| <b>Profit before income tax</b>                                      |             | <b>38,613</b>   | <b>99,929</b>   |
| <b>Adjustments for:</b>                                              |             |                 |                 |
| Depreciation and amortization                                        |             | 197             | 550             |
| Net loss from disposal of property and equipment                     |             | 71              | -               |
| Change in fair value of investment property due to Price Change      | 7           | (7,527)         | (36,070)        |
| Fair value adjustments on financial assets at FVTPL                  | 10          | (538)           | (1,532)         |
| Gain on sale of financial asset at FVTPL                             | 10          | (22,601)        | -               |
| Net impairment reversal/(loss) on trade receivables and loans issued | 9           | 400             | 119             |
| Finance expense                                                      | 16          | 4,863           | 16,291          |
| Finance income                                                       | 16          | (195)           | -               |
| Income from write off loans and borrowings                           | 12          | -               | (60,827)        |
| Net foreign exchange loss                                            |             | (5,429)         | 214             |
| <b>Operating cash flows working capital changes:</b>                 |             | <b>7,854</b>    | <b>18,674</b>   |
| <b>Movements in working capital:</b>                                 |             |                 |                 |
| Changes in inventories                                               |             | (306)           | 197             |
| Changes in trade and other receivables                               |             | 4,857           | (3,141)         |
| Changes in trade and other payables                                  |             | (19,677)        | 4,209           |
| Changes in tax assets                                                |             | (257)           | 101             |
| <b>Cash (used in)/generated from operations</b>                      |             | <b>(7,529)</b>  | <b>20,040</b>   |
| Interest income accrued on current account                           |             | 195             | 107             |
| <b>Net cash (used in)/ generated from operating activities</b>       |             | <b>(7,334)</b>  | <b>20,147</b>   |
| <b>Cash flows from investing activities:</b>                         |             |                 |                 |
| Purchase of investment property                                      |             | (5,275)         | (4,574)         |
| Purchase of property and equipment                                   |             | (15)            | (91)            |
| Prepayment for construction purposes                                 |             | (215)           | -               |
| Sale of property and equipment                                       |             | -               | 10              |
| Purchase of bonds                                                    |             | -               | (43,671)        |
| Cash received from sale of bonds                                     |             | 48,221          | -               |
| Transfer to the entity under common control                          | 6           | (9,081)         | -               |
| <b>Net cash generated from/(used in) investing activities</b>        |             | <b>33,635</b>   | <b>(48,326)</b> |
| <b>Cash flows from financing activities:</b>                         |             |                 |                 |
| Repayment of borrowings                                              | 12          | (32,145)        | -               |
| <b>Net cash used in financing activities</b>                         |             | <b>(32,145)</b> | <b>-</b>        |
| <b>Net decrease in cash and cash equivalents</b>                     |             | <b>(5,844)</b>  | <b>(28,179)</b> |
| <b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>        | 11          | <b>6,324</b>    | <b>36,427</b>   |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents         |             | (67)            | (1,924)         |
| <b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>              | 11          | <b>413</b>      | <b>6,324</b>    |

Notes on pages 11 - 32 are the integral part of these consolidated financial statements

RAKEEN DEVELOPMENT LLC AND ITS SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

|                                                                                                                                                               | Note | Charter capital | Discount on unpaid charter capital | Additional paid-in capital | Accumulated loss | Total equity attributable to owners of the Company | Non-controlling interest | Total equity     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>31 December 2022</b>                                                                                                                                       |      | <b>182,063</b>  | <b>(10,271)</b>                    | <b>43,998</b>              | <b>(300,471)</b> | <b>(84,681)</b>                                    | <b>(17,324)</b>          | <b>(102,005)</b> |
| Total comprehensive income for the year                                                                                                                       |      | -               | -                                  | -                          | 84,827           | 84,827                                             | 15,102                   | 99,929           |
| Effect of loan modification with a related party                                                                                                              | 12   | -               | -                                  | 88,856                     | -                | 88,856                                             | 16,048                   | 104,904          |
| Discontinuation of the recognition of the unamortized portion of additional paid in capital as a result of a significant change in the terms of the agreement |      | -               | -                                  | (39,009)                   | 39,009           | -                                                  | -                        | -                |
| <b>31 December 2023</b>                                                                                                                                       |      | <b>182,063</b>  | <b>(10,271)</b>                    | <b>93,845</b>              | <b>(176,635)</b> | <b>89,002</b>                                      | <b>13,826</b>            | <b>102,828</b>   |
| Total comprehensive income for the year                                                                                                                       |      | -               | -                                  | -                          | 36,193           | 36,193                                             | 2,420                    | 38,613           |
| Reclassification of shareholder loan from equity to borrowings                                                                                                | 12   | -               | -                                  | (15,513)                   | (370)            | (15,883)                                           | -                        | (15,883)         |
| Effect of loan modification with a related party                                                                                                              | 12   | -               | -                                  | (8,074)                    | -                | (8,074)                                            | (1,458)                  | (9,532)          |
| The difference between the carrying amount of the net assets transferred to an entity under common control                                                    | 6    | -               | -                                  | (80,028)                   | -                | (80,028)                                           | (14,454)                 | (94,482)         |
| Transfer of additional paid in capital to accumulated loss                                                                                                    |      | -               | -                                  | 9,770                      | (9,916)          | (146)                                              | 146                      | -                |
| <b>31 December 2024</b>                                                                                                                                       |      | <b>182,063</b>  | <b>(10,271)</b>                    | <b>-</b>                   | <b>(150,728)</b> | <b>21,064</b>                                      | <b>480</b>               | <b>21,544</b>    |

Notes on pages 11 - 32 are the integral part of these consolidated financial statements.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

*(In thousand Georgian Lari)***1. General information**

LLC "Rakeen Development" (hereinafter - the "Company") is a limited liability company established in Georgia on 28 September 2006 in accordance with Georgia regulation. The Company is registered with the Georgian tax authorities under identification number 204517433.

The Company's registered address is Saburtalo district, Davit Aghmashenebeli Alley N213, Tbilisi, Georgia.

As of 31 December 2024 and 31 December 2023 the Company's 100% shareholders is OJSC Rakeen Development, registered in the United Arab Emirates.

These consolidated financial statements include the following subsidiaries:

| Name of subsidiary                           | Principal activity              | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
| Rakeen Uptown Development LLC (Georgia)      | No principal activity* (Note 2) | 82.702%    | 82.702%    |
| Rakeen Agriculture Development LLC (Georgia) | No principal activity           | 100%       | 100%       |

(\*) - Prior to the sale of its principal business operation, the Group's main activity was the provision of retail and leisure commercial spaces within the Tbilisi Mall shopping and entertainment complex, located in the Digomi area of Tbilisi. For additional information please refer to note 2- Going concern.

The Group is ultimately controlled by the Government of Ras Al Khaimah, United Arab Emirates.

**2. Basis of preparation**

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, International Accounting Standards and Interpretations (collectively IFRSs) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

**Basis of measurement**

These consolidated financial statements were prepared under historical cost basis. The reporting period for the Group is the calendar year from January 1 to December 31. Amounts in the consolidated financial statements are presented in thousands, unless otherwise stated.

The Group, registered in Georgia, maintains accounting records in accordance with IFRS, in Georgian Lari. These consolidated financial statements were prepared based on accounting records of the Group.

The preparation of consolidated financial statements in compliance with adopted IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgment in applying the Group's accounting policies, which has significant influence on the book values of assets and liabilities, income and expense recognized in profit and loss of the year. Factual results may be different from the current estimates. Adjustments, resulting from the changes in accounting estimates belong to the period when they are recognized. The areas where significant judgments and estimates have been made in preparing the consolidated financial statements and their effect are disclosed in Note 3.

Material accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out in the Note 4.

**Going concern**

During the year ended December 31, 2024, the Group disposed of its principal business operation (for detailed information please refer to note 6). Following this disposal, the Group continues to hold ownership of certain land assets. The Board of Directors is currently evaluating various strategic options regarding the future use or disposal of this land. Additionally, the Directors are assessing the overall future direction of the Group. Although previous operations have ceased, they are actively considering the best path forward for the Group's development.

Despite these changes, the consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, assuming that the Group will continue its operations for the foreseeable future. Management and the shareholder have expressed their intention to further develop the Group's business activities within Georgia. Based on this intention, Management believes that the going concern assumption remains appropriate.

However, Management acknowledges that it cannot predict all future developments that may impact the Georgian economy and, consequently, the Group's financial position. Nevertheless, Management believes it is taking all necessary measures to ensure the sustainability and continued development of the Group's operations.

## 2. Basis of preparation (Continued)

### A) STANDARDS AND AMENDMENTS MANDATORILY EFFECTIVE FROM 1 JANUARY 2024

**Supplier Finance Arrangements (Amendment to IAS 7 and IFRS 7).** The IASB undertook a narrow-scope standard setting, leading to the Amendments. The Amendments require entities to provide certain specific disclosures (qualitative and quantitative) related to supplier finance arrangements. The Amendments also provide guidance on characteristics of supplier finance arrangements.

**Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendment to IFRS 16).** The Amendments provide a requirement for the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' in a way that the seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

**Classification of Liabilities as Current or Non-Current (Amendment to IAS 1).** The amendments require that an entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting period must have substance and must exist at the end of the reporting period. Classification of a liability is unaffected by the likelihood that the entity will exercise its right to defer settlement for at least twelve months after the reporting period.

**Noncurrent Liabilities with Covenants (Amendment to IAS 1).** The amendment requires, if an entity's right to defer is subject to the entity complying with specified conditions, such conditions affect whether that right exists at the end of the reporting period, if the entity is required to comply with the condition on or before the end of the reporting period and not if the entity is required to comply with the conditions after the reporting period. The amendments also provide clarification on the meaning of 'settlement' for the purpose of classifying a liability as current or non-current

### B) NEW STANDARDS, INTERPRETATIONS AND AMENDMENTS NOT YET EFFECTIVE

#### Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2025

**Lack of Exchangeability (Amendment to IAS 21).** The Amendments introduce requirements to assess when a currency is exchangeable into another currency and when it is not. The Amendments require an entity to estimate the spot exchange rate when it concludes that a currency is not exchangeable into another currency.

#### Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2026

**Amendments to the Classification and Measurement of financial Instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7).** The Amendments modify the following requirements in IFRS 9 and IFRS 7 :

#### Derecognition of financial liabilities

- Derecognition of financial liabilities settled through electronic transfers

#### Classification of financial assets

- Elements of interest in a basic lending arrangement (the solely payments of principle and interest assessment - 'SPPI test')
- Contractual terms that change the timing or amount of contractual cash flows
- Financial assets with non-recourse features
- Investments in contractually linked instruments

#### Disclosures

- Investments in equity instruments designated at fair value through other comprehensive income
- Contractual terms that could change the timing or amount of contractual cash flows.

#### Annual Improvements to IFRS Accounting Standards.

Annual improvements are limited to changes that either clarify the wording in an IFRS Accounting Standard, or correct relatively minor unintended consequences, oversights or conflicts between requirements of the Accounting Standards.

- Minor clarifications and corrections across IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, and IAS 7 (e.g., hedge accounting, lease derecognition).

## 2. Basis of preparation (Continued)

**Contracts Referencing Nature dependent Electricity (previously Power Purchase Agreements) (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7).**

The amendments include:

- ▶ Clarifying the application of the 'own-use' requirements;
- ▶ Permitting hedge accounting if these contracts are used as hedging instruments; and
- ▶ Adding new disclosure requirements to enable investors to understand the effect of these contracts on a company's financial performance and cash flows.

### **Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2027**

**IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements.** IFRS 18 sets out significant new requirements for how financial statements are presented, with particular focus on:

- ▶ The statement of profit or loss, including requirements for mandatory sub-totals to be presented.
- ▶ Aggregation and disaggregation of information, including the introduction of overall principles for how information should be aggregated and disaggregated in financial statements.
- ▶ Disclosures related to management-defined performance measures (MPMs), which are measures of financial performance based on a total or sub-total required by IFRS Accounting Standards.

**IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures.** On 9 May 2024, the International Accounting Standards Board (IASB) issued IFRS 19, which allows subsidiaries to use IFRS with reduced disclosures while applying the recognition, measurement and presentation requirements in IFRS Accounting Standards. The eligibility criteria for an entity to apply IFRS 19 are:

- ▶ The entity is a subsidiary;
- ▶ The entity does not have public accountability; and
- ▶ The entity has an ultimate or intermediate parent that produces financial statements available for public use that comply with IFRS Accounting Standards.

### **Other**

The Group does not expect any other standards issued by the IASB, but not yet effective, to have a material impact on the financial statements.

## 3. Critical accounting estimates and judgments

The Group makes certain estimates and assumptions regarding the future. Estimates and judgments are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. In the future, actual experience may deviate from these estimates and assumptions. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

### ***Estimates and assumptions***

#### ***a) Initial recognition 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 analysis.

**4. Summary of material accounting policies*****Basis of consolidation***

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company. Control is achieved when the Company:

- Has power over the investee;
- Is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- Can use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally.

The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including:

- the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders;
- potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties;
- rights arising from other contractual arrangements; and
- any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests are measured as the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at the acquisition date. Changes in the Group's ownership interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions.

***Foreign currency translation***

Presentation currency of the Group - Georgian Lari is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate for the respective balance sheet dates. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of transactions and from the translation of monetary assets and liabilities at year-end official exchange rates are recognised in profit or loss. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items. Gain or loss resulted from translation of a monetary item is recognised in comprehensive income. Non-monetary items nominated in foreign currency are evaluated using the exchange rate at the date of transaction.

At 31 December 2024 the closing rates of exchange used for translating foreign currency balances and average exchange rate used for translation of transactions were:

|                                         | <b>Official rate of the National Bank<br/>of Georgia</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                         | <b>USD</b>                                               |
| Exchange rate as at 31.12.2024          | 2.8068                                                   |
| Everage exchange rate for the year 2024 | 2.7208                                                   |
| Exchange rate as at 31.12.2023          | 2.6894                                                   |
| Everage exchange rate for the year 2023 | 2.6279                                                   |

**4. Summary of material accounting policies (Continued)*****Investment property***

Investment property is property held to earn rental income, for capital appreciation, or both, and not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes.

Investment property is initially measured at cost, including transaction costs. After initial recognition, investment property is measured at fair value. Fair value is determined periodically by an independent registered appraiser, based on expected discounted cash flows and current market transactions.

Any gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss in the period in which it arises.

Cost includes expenses directly attributable to the acquisition of the investment property. For self-constructed investment property, cost includes the cost of materials and direct labor, as well as any other costs directly attributable to bringing the property to the condition necessary for it to be capable of operating as intended. Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of the property are also capitalized as part of the cost.

***Property and equipment***

Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment losses, where required. The cost of an item of property and equipment comprises: its purchase price and any costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance are charged to the statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Each part of an item of property and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item shall be depreciated separately.

At each reporting date management assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs to sell and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

A reversal of an impairment loss for an asset other than goodwill shall be recognised immediately in profit or loss, unless the asset is carried at revalued amount in accordance with another IFRS.

Gains and losses arising from the retirement or disposal of property and equipment are included in profit or loss as incurred.

***Depreciation***

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

| Group                           | Average useful lives in years |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Office and electronic equipment | 5                             |
| Fixtures and fittings           | 5                             |
| Machinery and equipment         | 12                            |
| Vehicles                        | 5                             |

The assets' useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

***Impairment of non-financial assets other than, inventories***

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than, inventories are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

**4. Summary of material accounting policies (Continued)**

The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell.

In respect of other assets, impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

***Prepayments***

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

***Financial Instruments*****Key measurement terms of financial instruments**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available.

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 solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

**4. Summary of material accounting policies (Continued)**

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

**Initial recognition of Financial instruments**

Financial instruments at FVTPL are initially recorded at fair value. All other financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC and investments in debt instruments measured at FVOCI, resulting in an immediate accounting loss.

Financial assets - classification and subsequent measurement - measurement categories. The Group classifies financial assets in the following measurement categories: FVTPL and AC.

**Classification and subsequent measurement of financial assets - business model**

The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows - whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows"), or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a Group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

**Classification and subsequent measurement of financial assets - cash flow characteristics**

Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI").

Where the contractual terms introduce exposure to risk or volatility that is inconsistent with a basic lending arrangement, the financial asset is classified and measured at FVTPL. The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

**Reclassification of financial assets**

Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The entity did not change its business model during the current period and did not make any reclassifications.

**Write-off of financial assets**

Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

**4. Summary of material accounting policies (Continued)****Derecognition of financial assets**

The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control. Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

**Financial liabilities**

The Group classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired: those to be measured subsequently at fair value through profit and loss and Other financial liabilities. The Group has classified all financial as liabilities within "Other financial liabilities" category. Other financial liabilities include the following items: borrowings, trade payables, other short-term monetary liabilities.

Other financial liabilities are initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interest-bearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the statement of financial position. For the purposes of each financial liability, interest expense includes initial transaction costs and any premium payable on redemption, as well as any interest or coupon payable while the liability is outstanding.

**Offsetting**

Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

**Derecognition of financial liabilities**

The Group derecognises financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or they expire. Where an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in profit and loss.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents includes cash in hand, deposits held at call with banks, and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and are subject to insignificant risk of change in value. Cash and cash equivalents are carried at amortised cost using the effective interest method.

Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL.

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.

**Taxation**

In Georgia new model of Corporate Income Tax (Profit Tax) is effective from 1 January 2017. The main amendment under the new model of Corporate Income Tax is postponing taxation of corporate income until distribution of net income.

The companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend. 15 % income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

#### 4. Summary of material accounting policies (Continued)

According to the new model of Corporate Income Tax, the objects of taxation are following transactions/actual payments:

- Payment of dividends
- Differences between contract price and market price
- Expenses not related to economic activity
- Free of charge supply and gifts
- Representative expenses above limits
- Loans granted to non-resident and physical persons

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

If a loan granted/advance payment was repaid, or goods/services were received in return for the advance payment, a person may set off and recover under the procedure established by this Code a sum of the previously paid profit tax in the amount of a profit tax calculated according to the sum repaid within the accounting period for repayment of the loan/advance payment or actual receipt of the goods/services, or according to the amount of compensation for the goods/services received.

Taxes other than income tax are recognised when obligating events have occurred. The obligating events are an event that raises a liability to pay a tax. Taxes paid in advance are recognized as an asset when there is an expectation that future economic benefits will flow to the entity.

Value added tax - Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis.

According to the Georgian Tax Legislation, from 1 January 2016 the Companies should pay taxes on unified treasury code applicable for all taxes. As a result, as at 31 December 2024 and 2023 the Company and its subsidiaries present tax assets and liabilities on net bases.

In consolidated financial statements, a current tax asset of one entity in a group is offset against a current tax liability of another entity in the group if, and only if, the entities concerned have a legally enforceable right to make or receive a single net payment and the entities intend to make or receive such a net payment or to recover the asset and settle the liability simultaneously.

Owing to the specific nature of the taxation system in Georgia, there are no differences between the carrying amounts and tax bases of the assets and liabilities of companies registered in Georgia that could result in deferred tax assets or deferred tax liabilities. Income tax paid related to the earnings from 1 January 2008 till 31 December 2016 is not subject to taxation for the second time.

#### ***Charter capital***

The amount of Group's authorised Charter capital is defined by the Group's Charter. The changes in the Group's Charter (changes in charter capital, ownership, etc) shall be made only based on the decision of the Group's owners. Additions in charter capital are recognized with their fair values and are classified as equity instruments.

#### ***Revenue***

**Revenue recognition.** Revenue is income arising in the course of the Group's ordinary activities. Revenue is recognized in the amount of transaction price. Transaction price is amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties. Revenue is recognized net of discounts and value added taxes.

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

Where a customer orders more than one product line, the Group is able to determine the split of the total contract price between each product line by reference to each product's standalone selling prices (all product lines are capable of being, and are, sold separately).

**4. Summary of material accounting policies (Continued)**

**Rental and service revenue.** The Group provides services under fixed-price and variable price contracts. Revenue is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual days serviced relative to the total contractual days in month.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices. Where these are not directly stated, they are estimated based on observable prices in similar contracts. In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognized. If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

Prepayments to tenants are recognised as a reduction of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the tenant has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the Group is reasonably certain that the tenant will exercise that option.

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

**Practical Exemptions**

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

***Recognition of expenses***

Expenses are recognized in the income statement if there arises any decrease of future economic profit related to the decrease of an asset or increase of a liability that can be reliably assessed. Expenses incurred during the services rendered are recognized in proportionate calculation with recognized income.

Expenses are recognized in the comprehensive income statement immediately, if the expenses do not result in future economic profit any more, or if future economic profit do not meet or stop to meet the requirements of recognition as an asset in the consolidated financial statements.

***Employee benefits***

Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and non-monetary benefits (such as health services and kindergarten services) are accrued in the period in which the associated services are rendered by the employees of the Group.

***Events after the reporting period***

Events after the reporting period and events before the date of consolidated financial statements authorization for issue that provide additional information about the Group's consolidated financial statements are reported in the consolidated financial statements. Post-balance sheet events that do not affect the financial position of the Group at the balance sheet date are disclosed in the Notes to the consolidated financial statements when material.

***Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets***

Contingent liabilities are not reflected in the consolidated financial statements, except for the cases when the outflow of economic benefits is likely to origin and the amount of such liabilities can be reliably measured. The information on contingent liabilities is disclosed in the notes to the consolidated consolidated financial statements with the exception of cases, when the outflow of economic benefits is unlikely.

Contingent assets are not reflected in the consolidated financial statements, but the information on them is disclosed when inflow of economic benefits is probable.

#### 4. Summary of material accounting policies (Continued)

If economic benefits are sure to occur, an asset and related income are recognized in the consolidated financial statements for the period, when the evaluation change occurred.

A provision is a liability of uncertain timing or amount. A liability is a present obligation of the entity arising from past events, the settlement of which is expected to result in an outflow from the entity of resources embodying economic benefits.

An obligating event is an event that creates a legal or constructive obligation that results in an entity having no realistic alternative to settling that obligation.

A legal obligation is an obligation that derives from:

- (a) A contract (through its explicit or implicit terms);
- (b) Legislation; or
- (c) Other operation of law.

A constructive obligation is an obligation that derives from an entity's actions where:

- (a) By an established pattern of past practice, published policies or a sufficiently specific current statement, the entity has indicated to other parties that it will accept certain responsibilities; and
- (b) As a result, the entity has created a valid expectation on the part of those other parties that it will discharge those responsibilities.

#### 5. Financial instruments - risk management

In common with all other businesses, the Group is exposed to risks that arise from its use of financial instruments. This note describes the Group's objectives, policies and processes for managing those risks and the methods used to measure them. Further quantitative information in respect of these risks is presented throughout these consolidated financial statements.

The Group is exposed through its operations to the following financial risks:

- Market risk
  - Interest rate risk
  - Currency risk
- Credit risk
- Liquidity risk

##### General objectives, policies and processes

The management has overall responsibility for the determination of the Group's risk management objectives and policies and, whilst retaining ultimate responsibility for them, it has delegated the authority for designing and operating processes that ensure the effective implementation of the objectives and policies to the Group's finance function.

The Board and appropriate committees receive monthly reports from the Managers through which they review the effectiveness of the processes put in place and the appropriateness of the objectives and policies it sets.

The overall objective of the management is to set policies that seek to reduce risks as far as possible without unduly affecting the Group's competitiveness and flexibility. Further details regarding these policies are set out below.

##### Principal financial instruments

Principal financial liabilities of the Group are comprised from Borrowings and trade and other payables. The main purposes of these financial instruments are the financial security of the Group.

The Group has the following financial assets as at the end of the financial reporting period: Trade and other receivables, Issued loans and cash and cash equivalents.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**5. Financial instruments - risk management (Continued)**

Principal financial instruments can be presented as follows:

|                              | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Financial assets</b>      |               |                |
| Trade and other receivables  | 31,503        | 35,800         |
| Financial assets at FVTPL    | -             | 47,020         |
| Issued loans                 | -             | 5,348          |
| Cash and cash equivalents    | 413           | 6,324          |
|                              | <b>31,916</b> | <b>94,492</b>  |
| <b>Financial liabilities</b> |               |                |
| Borrowings                   | 8,241         | 136,215        |
| Trade and other payables     | 3,976         | 26,598         |
|                              | <b>12,217</b> | <b>162,813</b> |

**Market risk**

Market risk is the risk that the fair value of a financial instrument will decrease because of changes in market factors. Market risk arises from the Group's use of interest bearing, tradable and foreign currency financial instruments. It is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in interest rates (**interest rate risk**) and foreign exchange rates (**currency risk**).

- Interest rate risk**

The interest rate risk is the risk related to the interest-bearing assets/liabilities, because of the variable interest rate, that may have negative impact on the fair values of financial assets and liabilities. The Group is not facing interest rate risk, because it has not received borrowings with variable interest rates.

**Currency risk**

Currency risk is defined as the risk that the value of a financial instrument will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Group is exposed to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. The Group has transactions denominated in a currency other than their functional currency. In order to manage currency risk, the Group doesn't use derivatives. The Group's exposure to foreign currency exchange rate risk is presented in the table below:

|                                    | GEL          | USD           | 31.12.2024    |
|------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Financial assets:</b>           |              |               |               |
| Trade and other receivables        | 6,579        | 24,924        | 31,503        |
| Cash and cash equivalents          | 318          | 95            | 413           |
|                                    | <b>6,897</b> | <b>25,019</b> | <b>31,916</b> |
| <b>Financial liabilities:</b>      |              |               |               |
| Trade and other payables           | 3,872        | 104           | 3,976         |
| Borrowings                         | -            | 8,241         | 8,241         |
|                                    | <b>3,872</b> | <b>104</b>    | <b>3,976</b>  |
| <b>Open balance sheet position</b> | <b>3,025</b> | <b>24,915</b> | <b>27,940</b> |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

## 5. Financial instruments - risk management (Continued)

|                                    | GEL          | USD             | 31.12.2023      |
|------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Financial assets:</b>           |              |                 |                 |
| Trade and other receivables        | 4,953        | 26,550          | 31,503          |
| Financial assets at FVTPL          | -            | 47,020          | 47,020          |
| Issued loans                       | -            | 10              | 10              |
| Cash and cash equivalents          | 393          | 20              | 413             |
|                                    | <b>5,346</b> | <b>73,600</b>   | <b>78,946</b>   |
| <b>Financial liabilities:</b>      |              |                 |                 |
| Trade and other payables           | 3,895        | 81              | 3,976           |
| Borrowings                         | -            | 129,070         | 129,070         |
|                                    | <b>3,895</b> | <b>129,151</b>  | <b>133,046</b>  |
| <b>Open balance sheet position</b> | <b>1,451</b> | <b>(55,551)</b> | <b>(54,100)</b> |

## Currency risk sensitivity

The following table details the Group's sensitivity to a 20% increase and decrease in the GEL against the relevant foreign currencies. 20% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates. The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 20% change in foreign currency rates. The following table shows impact on profit before tax based on asset and liabilities values.

| 2024          | Gel / USD -20% | Gel / USD -20% |
|---------------|----------------|----------------|
| Profit/(loss) | 4,983          | (4,983)        |
| 2023          | Gel / USD -20% | Gel / USD -20% |
| Profit/(loss) | (11,110)       | 11,110         |

## Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets. The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

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

The main principles of the Group's credit risk management policy are as follows: individual assessment of each customer's creditworthiness; reduction of a high volume of overdue receivables; strict and regular monitoring of all overdue and outstanding credit balances; and ongoing oversight of problematic financial assets. Customers that are graded as high risk are placed on a restricted customer list, and future credit sales are made only with approval of the Risk Management Committee, otherwise payment in advance is required.

To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of last 12 months and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group analyses the macro factors of the country in which it sells its services. As far as all the receivables are from the local clients, the Group analysed Georgian macroeconomic scenarios and corresponding weights based on the NBB's publications.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**5. Financial instruments - risk management (Continued)**

Based on the historical behaviour of the Group's debtors, the Group identified GDP and foreign exchange rate to be the most relevant factors having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in this factor.

The Group assesses the probability of the non-payment of the trade and other receivables. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables.

Credit risk also arises from cash and cash equivalents. For banks and financial institutions, only independently rated parties with minimum rating A are accepted.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure.

The maximum exposure to credit risk can be presented as follows:

|                                               | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Financial assets</b>                       |               |               |
| Trade and other receivables                   | 31,503        | 35,800        |
| Financial assets at FVTPL                     | -             | 47,020        |
| Issued loans                                  | -             | 5,348         |
| Cash and cash equivalents except cash on hand | 413           | 6,324         |
|                                               | <b>31,916</b> | <b>94,492</b> |

**Liquidity risk**

Liquidity risk arises from the Group's management of working capital and the finance charges and principal repayments on its debt instruments. It is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Group manage liquidity risk according to the contractual maturities and set projections for the future financial periods.

In order to manage liquidity risk, the Group performs regular monitoring of future expected cash flows, which is a part of assets/liabilities management process.

As of December 31, 2024, all financial liabilities are classified as due within one year, reflecting their short-term maturities.

An analysis of the liquidity is presented in the following table:

|                              | Up to 1 year  | 1 year to<br>5 years | Over 5 years   | 31.12.2023     |
|------------------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| <b>Financial liabilities</b> |               |                      |                |                |
| Borrowings                   | 48,409        | 32,273               | 152,855        | 233,537        |
| Trade and other payables     | 26,598        | -                    | -              | 26,598         |
|                              | <b>75,007</b> | <b>32,273</b>        | <b>152,855</b> | <b>260,135</b> |

**Capital Disclosures**

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 to 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. The management considers total capital under its management to be equity as shown in the statements of financial position and performs reviews of the capital structure on a regular basis.

**IFRS 7 fair value measurement hierarchy**

A number of assets and liabilities included in the Group's consolidated financial statements require disclosure of fair value. The fair value measurement of the Group's financial assets and liabilities utilises market observable inputs and data as far as possible.

**5. Financial instruments - risk management (Continued)**

Inputs used in determining fair value measurements are categorised into different levels based on how observable the inputs used in the valuation technique utilised are (the 'fair value hierarchy'):

- Level 1: Quoted prices in active markets for identical items (unadjusted)
- Level 2: Observable direct or indirect inputs other than Level 1 inputs
- Level 3: Unobservable inputs (i.e. not derived from market data).

The classification of an item into the above levels is based on the lowest level of the inputs used that has a significant effect on the fair value measurement of the item. Transfers of items between levels are recognised in the period they occur.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The estimated fair values of financial instruments have been determined by the Group using available market information, where it exists, and appropriate valuation methodologies. However, judgement is necessarily required to interpret market data to determine the estimated fair value.

Georgia continues to display some characteristics of an emerging market and economic conditions continue to limit the volume of activity in the financial markets. Market quotations may be outdated or reflect distress sale transactions and therefore not represent fair values of financial instruments. Management has used all available market information in estimating the fair value of financial instruments.

**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 risk and remaining maturity. Discount rates used depend on credit risk of the counterparty. Carrying amounts of trade receivables and other financial assets approximate their fair values (Level 3). The fair value of cash and cash equivalents were determined using level 1 measurement.

**Financial assets at FVTPL** - The fair value of these instruments—such as quoted debt securities is based on quoted market prices in active markets and is therefore classified as Level 1 in the fair value hierarchy. The fair value reflects market conditions at the reporting date. For detailed information please refer to note 9.

**Liabilities carried at amortised cost.** The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturity was estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risk and remaining maturity. Carrying amounts of trade and other payables (level 3) approximate fair value due to their short-term maturities.

The fair value of received loans is classified as Level 2 measurement in the "fair value hierarchy," as defined by the International Financial Reporting Standard (IFRS 13). Level 2 inputs include observable market data, either directly or indirectly derived. In this context, the fair value of the loans is determined using the discounted cash flow method, where the key variable, the discount rate, is based on market data published by the National Bank of Georgia. As of the valuation date, the interest rates used range from 8.48% - for received loans, reflecting prevailing market conditions at that time.

Although the data is observable (e.g., official statistics from the National Bank), it does not represent active market prices for identical instruments, which justifies the Level 2 classification. This approach takes into account current market interest rates, as well as the characteristics of the loans, including maturity, credit risk, and other relevant factors. Accordingly, the inputs used are considered observable inputs, which ensures the discounted cash flow model provides a fair value measurement for the loans that is both reliable and appropriate. The value derived from discounting expected cash flows materially corresponds to the carrying amount of the received loans.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**6. Net Assets transferred to an entity under common control**

During the year ended December 31, 2024, the Group disposed of its principal business operation by transferring the related net assets to Tbilisi Mall Holding LLC, an entity under common control. The transaction was carried out as part of a group restructuring and did not constitute a business combination under IFRS 3 Business Combinations.

As the transfer was between entities under common control, it was accounted for using the book value method. Accordingly:

- The assets and liabilities were derecognized at their carrying amounts in the consolidated financial statements of the transferring entity as of the date of transfer;
- The transaction had no impact on the consolidated statement of other comprehensive income;
- The difference between the carrying amount of the net assets transferred and the consideration received was recognized directly in equity, as a transaction with a related party.

The following table summarizes the net assets transferred to an entity under common control:

|                                                                                 | <b>Carrying amounts</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Investment property                                                             | (186,969)               |
| Property, plant and equipment                                                   | (708)                   |
| Intangible assets                                                               | (307)                   |
| Inventory                                                                       | (1,508)                 |
| Financial assets at FVTPL                                                       | (27,949)                |
| Cash and cash equivalents                                                       | (9,081)                 |
| Trade and other payables                                                        | 1,036                   |
| Security deposits from tenants                                                  | 1,414                   |
| Borrowings                                                                      | 129,590                 |
| <b>The difference between the carrying amount of the net assets transferred</b> | <b>(94,482)</b>         |

Under the asset transfer agreement dated 1 June 2024 between the Group and Tbilisi Mall Holdings LLC, assets transferred to Tbilisi Mall Holdings LLC included investment property of USD66,100,000 and other assets amounting to USD17,549,941, resulting in a total asset value of USD83,649,941. In addition, borrowings totalling USD83,077,411 and other liabilities of USD572,531 were also transferred from Rakeen Uptown Developments LLC to Tbilisi Mall Holdings LLC.

**7. Investment property**

|                                              | <b>Land plots</b> | <b>Buildings and related equipment</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|----------------|
| <b>31.12.2022</b>                            | <b>43,961</b>     | <b>84,391</b>                          | <b>128,352</b> |
| Additions                                    | -                 | 4,574                                  | 4,574          |
| Net gain from FV adjustments                 | 5,762             | 30,308                                 | 36,070         |
| Effect of foreign exchange rate changes, net | (185)             | (436)                                  | (621)          |
| <b>31.12.2023</b>                            | <b>49,538</b>     | <b>118,837</b>                         | <b>168,375</b> |
| Additions                                    | -                 | 5,275                                  | 5,275          |
| Net gain from FV adjustments                 | 2,609             | 4,918                                  | 7,527          |
| Effect of foreign exchange rate changes, net | 2,089             | 5,078                                  | 7,167          |
| Transfer to an entity under common control*  | (52,861)          | (134,108)                              | (186,969)      |
| <b>31.12.2024</b>                            | <b>1,375</b>      | <b>-</b>                               | <b>1,375</b>   |

(\*) - In 2024, the Group transferred investment property to Tbilisi Mall Holding LLC, an entity under common control. For detailed information please refer to note 6.

As at 31 December 2024 fair value of investment property determined as GEL1,375 (as at 31 December 2023: GEL168,375).

In 2024 rental income from investment properties amounts to GEL9,888, including GEL 8,627 of income related to variable lease payments that don't depend on an index or a rate.

The Group does not generate any income from the land plots it holds as of December 31, 2024.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**8. Issued loans**

|                                                 | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Loan issued to Mtatsminda Park LLC              | 38,918            | 38,918            |
| Loan issued to International Amusement Park LLC | 1,115             | 1,115             |
| Loan issued to the employee                     | -                 | 10                |
| Less: provision for impairment                  | (40,043)          | (40,043)          |
|                                                 | <u>-</u>          | <u>10</u>         |

International Amusement Park LLC is the managing company of Mtatsminda Park LLC. Loans disbursed to International Amusement Park LLC and Mtatsminda Park LLC fell due in 2019, bearing an interest rate of 17% per annum.

On 19 March 2012, an agreement was concluded between Tbilisi Park LLC ("Tbilisi Park"), a third party, acting as the buyer, and Mtatsminda Park LLC and International Amusement Park LLC ("IAP"), acting as sellers, regarding the transfer of the title to all movable property owned by Mtatsminda Park LLC to Tbilisi Park for a cash consideration of USD 12 million (including VAT). Under the terms of the agreement, the buyer was to transfer the purchase consideration to the main creditor of Mtatsminda Park LLC, Rakeen Development LLC. The purchase consideration was payable in four quarterly installments specified in the agreement starting from 1 September 2012. During 2012, Tbilisi Park LLC made payments of USD 5.7 million to Bestfort Development LLP in respect of the above agreement, although these payments were not passed on to Rakeen Development LLC. These entities defaulted on all other outstanding amounts owed due to non-receipt of funds from the buyer, except for USD 300 thousand for the first instalment, which was collected.

As at 31 December 2024 and 2023 management estimated that the outstanding balance of loans issued was highly unlikely to be recoverable. Consequently, impairment allowance was determined as the difference between the gross carrying amount and the recoverable amount. Therefore, as of 31 December 2023 and 2022, net carrying amounts were reduced to nil.

**9. Trade and other receivables**

|                                         | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Financial assets</b>                 |                   |                   |
| Trade receivables                       | 1,373             | 2,916             |
| Less: provision for impairment          | (1,235)           | (835)             |
| Receivables from the sale of land plots | 25,381            | 23,882            |
| Other receivables from shareholders*    | 5,984             | 5,984             |
| Other receivables                       | -                 | 3,853             |
|                                         | <u>31,503</u>     | <u>35,800</u>     |

(\*) - As of December 31, 2024 and 2023, receivables from shareholders include unpaid share capital with a repayment deadline of December 31, 2015.

Qualitative characters of financial receivables are disclosed in Note 5.

The Group applies IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been individually and collectively assessed based on credit risk characteristics and the days past due, respectively.

The Group specifically analyses the collectability of each account with a balance over a specified amount, based upon the age of the account, the customer's financial condition, collection history and any other known information, and the Group makes an allowance for trade receivables specifically identified as doubtful. The Group also monitors regional and global economic conditions and forecasts and considers forward-looking information in its evaluation of the adequacy of the recorded allowances.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period before 31 December 2024 and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables.

None of the receivables has been subject to a significant increase in credit risk since initial recognition. Credit risk is managed by assessing the creditworthiness of the customers before the Group's standard payment and service terms and conditions are offered. Trade receivables are partially backed with advances received from tenants.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**9. Trade and other receivables (Continued)**

As of December 31, 2024, the Group assessed all financial assets individually for impairment purposes.

Credit analysis of financial receivables as at 31 December 2023 can be presented as follows:

|                                                            | Gross carrying amount | Expected loss rate | Loss provision |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| Past due 1-30 days                                         | 1,366                 | 2%                 | (27)           |
| Past due 31-60 days                                        | 66                    | 10%                | (7)            |
| Past due 61-90 days                                        | 28                    | 30%                | (8)            |
| Past due 91-180 days                                       | 41                    | 50%                | (21)           |
| Past due 181-360 days                                      | 63                    | 70%                | (44)           |
| More than 360 days past due                                | 484                   | 100%               | (484)          |
| <b>Total collectively impaired</b>                         | <b>2,048</b>          |                    | <b>(591)</b>   |
| <br>                                                       |                       |                    |                |
| <b>Receivables individually determined to be impaired*</b> | <b>34,587</b>         |                    | <b>(244)</b>   |
| <br>                                                       |                       |                    |                |
| <b>Total financial assets</b>                              | <b>36,635</b>         |                    | <b>(835)</b>   |

Movements in allowance for impairment of financial assets can be presented as follows:

|                                 | 2024           | 2023         |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| <b>At 1 January</b>             | <b>(835)</b>   | <b>(716)</b> |
| Changes in impairment provision | (400)          | (119)        |
| <b>At 31 December</b>           | <b>(1,235)</b> | <b>(835)</b> |

**10. Financial assets at FVTPL**

|                                       | 31.12.2024 | 31.12.2023    |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| U.S. Treasury bonds*                  | -          | 47,020        |
| Loan issued to Erge development LLC** | -          | 5,348         |
|                                       | <b>-</b>   | <b>52,368</b> |

(\*) - As of December 31, 2023, the Group held U.S. Treasury bonds. These bonds are classified as financial assets measured at fair value through profit or loss (FVTPL) in accordance with IFRS 9.

The fair value of bonds is based on quoted prices in active markets (Level 1) for detailed information please refer to note 5.

| Financial instrument      | ISIN         | Currency | Nominal value | Market Value in Currency | Market value in GEL |
|---------------------------|--------------|----------|---------------|--------------------------|---------------------|
| Bond - US TB USD 20022024 | US912797JE81 | USD      | 2,117         | 2,102                    | 5,653               |
| Bond - US TB USD 01022024 | US912797GE19 | USD      | 2,079         | 2,070                    | 5,567               |
| Bond - US TB USD 04012024 | US912797FW26 | USD      | 2,068         | 2,067                    | 5,559               |
| Bond - US TB USD 18042024 | US912796CX52 | USD      | 5,227         | 5,146                    | 13,840              |
| Bond - US TB USD 23052024 | US912797HR13 | USD      | 1,540         | 1,509                    | 4,058               |
| Bond - US TB USD 02052024 | US912797HH31 | USD      | 2,065         | 2,030                    | 5,459               |
| Bond - US TB USD 29022024 | US912791GP65 | USD      | 2,053         | 2,036                    | 5,476               |
| Cash on hand              |              | USD      | 523           | 523                      | 1,408               |
|                           |              |          | <b>17,672</b> | <b>17,483</b>            | <b>47,020</b>       |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

**10. Financial assets at FVTPL (Continued)**

(\*\*) - International Amusement Park LLC ("IAP") and the Group entered into a loan agreement dated 1 December 2010. As at 31 December 2018, the outstanding balance of principal and accrued interest of IAP owed to the Group amounted to GEL 6,402 ("IAP Loan").

Sigma 2018 LLC ("Sigma"), a limited liability company registered under the laws of Georgia, is a related party of Tbilisi Park. Sigma owned agricultural land plots located in Tbilisi, Shindisi village (the "Lands").

As a result of assignment and offsetting agreements concluded by Sigma, IAP, Erge, Tbilisi Park and the Group dated 8 April 2019, the Lands were transferred to Erge. Fair value of the transferred Lands was estimated at USD 2 million at the date of transfer. On 8 April 2019, immediately following the sale transaction, the Group and Sigma entered into an assignment agreement, whereby Sigma assigned the right to proceeds from the sale of Lands (the "Right") due from Erge in the amount of GEL 5,348 to Rakeen Development LLC, in exchange for IAP Loan of GEL 6,402.

The aforementioned financial asset was transferred to an entity under common control pursuant to the asset transfer agreement on June 1, 2024. At the date of transfer, the fair value of the financial asset was GEL 27,949 (Note 6).

**11. Cash and Cash Equivalents**

|                                  | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cash at bank in local currency   | 317               | 6,304             |
| Cash at bank in foreign currency | 96                | 20                |
|                                  | <b>413</b>        | <b>6,324</b>      |

Qualitative characters and currencies of Cash and cash equivalents are disclosed in Note 5.

**12. Borrowings**

|                                           | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Long-term</b>                          |                   |                   |
| Unsecured loan from the parent company    | -                 | 103,165           |
|                                           | <b>-</b>          | <b>103,165</b>    |
| <b>Short-term</b>                         |                   |                   |
| Unsecured loan from the parent company    | -                 | 25,435            |
| Unsecured loan from a fellow subsidiary   | 7,751             | 7,144             |
| Unsecured loan from other related parties | 490               | 471               |
|                                           | <b>8,241</b>      | <b>33,050</b>     |

The following table discloses the changes in the gross carrying amount for borrowings carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

|                                                                 |                |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Opening balance</b>                                          | <b>136,215</b> | <b>285,965</b> |
| <b>Cash flows:</b>                                              |                |                |
| Repayment of principal                                          | (32,145)       | -              |
| <b>Non cash flows:</b>                                          |                |                |
| Reclassification of shareholder loan from equity to borrowings* | 15,513         | -              |
| Changes in estimation                                           | 9,532          | (104,904)      |
| Interest accrued (effective interest)                           | 4,863          | 16,648         |
| Effect of foreign exchange rate changes, net                    | 3,853          | (667)          |
| Income from interest write-off                                  | -              | (60,827)       |
| Transfer to an entity under common control** (Note 6)           | (129,590)      | -              |
| <b>Closing balance</b>                                          | <b>8,241</b>   | <b>136,215</b> |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

## 12. Borrowings (Continued)

In 2023, the Group and Rakeen Development PJSC (United Arab Emirates), the ultimate parent company, entered into an agreement aimed at consolidating existing loans and writing off accrued interest. As a result, the loans previously received from the parent company were combined into a single loan. Under the terms of the new agreement:

- The repayment date was extended to 2034;
- The nominal interest rate was eliminated;
- The loan became unsecured.

Under this agreement, the amount payable of USD86,823 (GEL233,504) represents the principal balance of the consolidated loan. Additionally, as part of the 2023 loan modification, accrued but unpaid interest amounting to USD26,104 (GEL 60,827) was fully written off through profit or loss.

The loan was initially recognized at fair value using a market interest rate of 9.5% per annum. The resulting effect was recognized in additional paid-in capital as a related party transaction.

As of June 1, 2024, the repayment terms of above mentioned borrowing were further amended by mutual agreement. Consequently, the loan was remeasured based on the revised payment schedule using an updated effective interest rate. The impact of this modification was accounted for as a related party transaction and recognized in additional paid-in capital. The effect of the modification amounted to USD3,410 (equivalent to GEL 9,532).

(\*) - In 2022, pursuant to a set-off agreement between the Group and its parent company, Rakeen Development PJSC, the parties agreed to convert a loan principal amounting to GEL8,254 thousand into equity. However, in 2024, by mutual agreement, this arrangement was reversed, and the previously contributed amount was reclassified from equity to loan payables. The reclassified loan had a nominal value of USD 8,254 (GEL 23,068) and carries a 0% nominal interest rate.

In accordance with IFRS 9, the loan was initially recognized at its fair value using a market interest rate of 8.48% per annum. The difference between the nominal value and the fair value of the loan, amounting to USD 2,703 (GEL 7,555), was recognized directly in equity as a related party transaction within additional paid-in capital.

(\*\*) - As part of the net assets transferred under the asset transfer agreement (refer to Note 6), the Group transferred all unsecured borrowings from the parent company with a nominal value of USD 73,077. These borrowings carried a 0% nominal interest rate and were discounted using an effective interest rate of 8.48% at the date of transfer, resulting in an amortized cost of GEL129,590. As a result, as of 31 December 31 2024 the Group had no borrowings outstanding.

## 13. Trade and other payables

|                                      | 31.12.2024   | 31.12.2023    |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Financial Liabilities</b>         |              |               |
| Trade payables to the parent company | 3,291        | 17,938        |
| Trade payables                       | 685          | 5,641         |
| <b>Non - Financial Liabilities</b>   |              |               |
| Received advances                    | 297          | 3,019         |
|                                      | <b>4,273</b> | <b>26,598</b> |

Qualitative characters and currencies of Trade and other payables are disclosed in Note 5.

## 14. Revenue

|                                                  | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rental income from investment property           | 9,888         | 23,624        |
| Revenue from other services (at a point in time) | 2,378         | 5,073         |
| Other operating income                           | 17            | 97            |
|                                                  | <b>12,283</b> | <b>28,794</b> |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

## 15. Other operating expenses

|                                         | 2024           | 2023            |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|
| Utilities                               | (1,164)        | (3,436)         |
| Staff costs and other employee benefits | (1,188)        | (2,272)         |
| Repair and maintenance                  | (653)          | (1,765)         |
| Property tax expenses                   | (695)          | (3,549)         |
| Advertising expenses                    | (305)          | (664)           |
| Insurance                               | (276)          | (402)           |
| Other                                   | (615)          | (638)           |
|                                         | <b>(4,896)</b> | <b>(12,726)</b> |

## 16. Finance income/(expenses), net

|                                                                | 2024           | 2023            |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Finance expenses</b>                                        |                |                 |
| Interest expenses on borrowings                                | (4,863)        | (16,648)        |
| <b>Finance income</b>                                          |                |                 |
| Interest income on deposits                                    | 195            | 107             |
| Interest income on financial assets measured at amortized cost | -              | 250             |
|                                                                | <b>(4,668)</b> | <b>(16,291)</b> |

## 17. Transactions with related parties

Related parties or transactions with related parties, as defined by IAS 24 "Related party disclosures", represent:

- Parties that directly, or indirectly through one or more intermediaries: control, or are controlled by, or are under common control with, the Group (this includes parents, subsidiaries and fellow subsidiaries); have an interest in the Group that gives them significant influence over the Group; and that have joint control over the Group;
- Members of key management personnel of the Group or its parent;
- Close members of the family of any individuals referred to in (a) or (b);
- Parties that are entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by, or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (c) or (b);

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

Details of transactions between the Group and other related parties are disclosed below.

Included in the statement of financial position the following amounts were recognized as transactions with related parties:

| 31.12.2024                             |                     |             |                   |
|----------------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|
|                                        | Other related party | Shareholder | Fellow subsidiary |
| <b>Statement of financial position</b> |                     |             |                   |
| Borrowings                             | 490                 | -           | 7,751             |
| Trade and other receivables            | -                   | 5,984       | 25,381            |
| Trade and other payables               | -                   | 3,291       | -                 |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

## 17. Transactions with related parties (Continued)

|                                        | 31.12.2023          |             |                   |
|----------------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|
|                                        | Other related party | Shareholder | Fellow subsidiary |
| <b>Statement of financial position</b> |                     |             |                   |
| Borrowings                             | 471                 | 128,600     | 7,144             |
| Trade and other receivables            | -                   | 5,984       | 23,882            |
| Trade and other payables               | -                   | 17,938      | -                 |

The remuneration of directors and other members of key management were as follows:

|                                | 2024  | 2023  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Compensation of key management | (380) | (729) |

## 18. Commitments and contingencies

## Legal cases

As at 31 December 2024 the Group has no legal actions and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations of the Group. Related to above mentioned no provision is accrued in the consolidated financial statements. Additional information please refer to note 19.

## Taxes

Georgian tax legislation in particular may give rise to varying interpretations and amendments. In addition, as management's interpretation of tax legislation may differ from that of the tax authorities, transactions may be challenged by the tax authorities, and as a result the Group may be assessed additional taxes, penalties and interest. The Group believes that it has already made all tax payments, and therefore no allowance has been made in the consolidated financial statements. Tax years remain open to review by the tax authorities for three years.

Provisions related to tax liabilities are recognized when the reliable estimate can be made of the amount of the obligation. The provision on the contingent liability will not be recognized until the appropriate assessment has been made. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. On the basis of its own estimates and internal professional advice, management is of the opinion that no additional material losses will be incurred in respect of tax liabilities, except already have recognized in the consolidated financial statements.

## Operating environment

Emerging markets such as Georgia are subject to different risks than more developed markets, including economic, political and social, and legal and legislative risks. Laws and regulations affecting businesses in Georgia continue to change rapidly, tax and regulatory frameworks are subject to varying interpretations. The future economic direction of Georgia is heavily influenced by the fiscal and monetary policies adopted by the government, together with developments in the legal, regulatory, and political environment.

## 19. Events after the End of the Reporting Period

**Legal case** - On 21 February 2025, a claim was filed by a construction company against the Group concerning the quality and value of construction works performed. As of 31 December 2024, the Group was unable to reliably assess the quality and value of the works, and therefore no provision was recognized in the consolidated financial statements for the year then ended.

Subsequent to the reporting date and prior to the issuance of these consolidated financial statements, the parties resolved the dispute and signed an acceptance certificate confirming the scope and value of the works performed. Since this agreement was finalized after the reporting period and did not provide additional evidence of conditions existing at the reporting date, the event is classified as a non-adjusting subsequent event in accordance with IAS 10 - Events after the Reporting Period.

Accordingly, the outcome of this event does not affect the amounts recognized in the consolidated financial statements as of 31 December 2024.



**rakeen**  
**რეკენი**

**a fresh approach to development**

Rakeen Development LLC

---

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT

2024 YEAR

## Content:

|                                      | Page |
|--------------------------------------|------|
| Introduction                         | 35   |
| Financial Review and Risk Management | 35   |
| Human Resource Policies              | 36   |
| Regulatory Framework                 | 36   |

## Consolidated Management report

### Introduction

Rakeen Development LLC was established on 28 September 2006. The Company is fully (100%) owned by Rakeen Development PJSC (UAE) as at 31 December 2024 and 31 December 2023.

### Financial review and risk management

#### Key financial indicators:

| In thousand Georgian lari                           | 2024   | 2023    | Change % |
|-----------------------------------------------------|--------|---------|----------|
| Revenue                                             | 12,283 | 28,794  | -57%     |
| Change in fair value of investment properties       | 7,527  | 37,604  | -80%     |
| Operating expenses                                  | -4,896 | -13,276 | -63%     |
| Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss) | 38,613 | 99,929  | -61%     |

#### Operating expenses:

| In thousand Georgian lari     | 2024         | 2023          | Change, % |
|-------------------------------|--------------|---------------|-----------|
| Wages and salaries            | 1,188        | 2,272         | -48%      |
| Utilities and communication   | 1,164        | 3,436         | -66%      |
| Marketing expenses            | 305          | 664           | -54%      |
| Repair and maintenance        | 653          | 1,765         | -63%      |
| Other tax expenses            | 695          | 3,549         | -80%      |
| Depreciation and amortisation | 197          | 550           | -64%      |
| Property insurance            | 276          | 402           | -31%      |
| Other                         | 615          | 638           | -4%       |
|                               | <b>5,093</b> | <b>13,276</b> |           |

#### Risk management

The Group's risk management policies are established to identify and analyze the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The Shareholders oversee how management monitors compliance with the Group's risk management policies and procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

**Credit risk** - Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises principally from the Group's receivables from customers. The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was as follows:

**Trade receivables** - The Group's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. Geographically, the credit risk is concentrated mainly in Georgia.

Consolidated management report

31 December 2024

---

Management has established a credit policy under which each new customer is analysed individually for creditworthiness. The Group's review includes external ratings, when available. Trade receivables relate to the Group's tenants.

The Group has developed effective policy for repayment of indebtedness, according to which under the lease agreements, the lessees are liable to present bank warranty or deposit, to be used in the event of default.

**Liquidity risk** - Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

For this purpose, the Company makes short-term forecasts for cash flows based on estimated financial needs determined by the nature of operating activities. As a rule, these needs are envisaged for an annual and monthly basis. Typically, the Company ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

Human resource policies

As of end of 2024, none of Rakeen Companies has any employment contracts.

Regulatory Framework

The Group does not fall under any specific industry-related regulatory framework beyond the general laws and regulations applicable to entities operating in Georgia. Accordingly, there are no additional compliance obligations arising from sector-specific supervisory bodies or industry-specific legislative requirements.

The consolidated management report for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

|                                 |       |                |
|---------------------------------|-------|----------------|
| Director                        | _____ | Giridhar Kumar |
| Director of the holding company | _____ | Raman Garg     |

Management has established a credit policy under which each new customer is analysed individually for creditworthiness. The Group's review includes external ratings, when available. Trade receivables relate to the Group's tenants.

The Group has developed effective policy for repayment of indebtedness, according to which under the lease agreements, the lessees are liable to present bank warranty or deposit, to be used in the event of default.

**Liquidity risk** - Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

For this purpose, the Company makes short-term forecasts for cash flows based on estimated financial needs determined by the nature of operating activities. As a rule, these needs are envisaged for an annual and monthly basis. Typically, the Company ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

#### Human resource policies

As of end of 2024, none of Rakeen Companies has any employment contracts.

#### Regulatory Framework

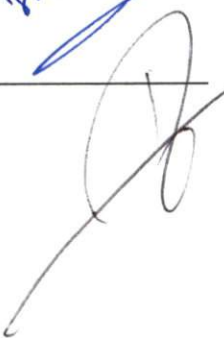
The Group does not fall under any specific industry-related regulatory framework beyond the general laws and regulations applicable to entities operating in Georgia. Accordingly, there are no additional compliance obligations arising from sector-specific supervisory bodies or industry-specific legislative requirements.

The consolidated management report for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director

  
\_\_\_\_\_  
Giridhar Kumar

Director of the holding company

  
\_\_\_\_\_  
Raman Garg