

შპს „მ2 ჰოსპიტალიტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

*2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ფაქტობრივი გარემოებები.....	6
2. მომზადების საფუძველი	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	7
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	17
5. შემოსავალი	18
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	19
7. არარეგულარული ხარჯები.....	19
8. მოგების გადასახადი	20
9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	20
10. საინვესტიციო ქონება.....	20
11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	22
12. ძირითადი საშუალებები	24
13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	25
14. ფინანსური ინსტრუმენტები	25
14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება).....	26
15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	28
16. საკუთარი კაპიტალი	32
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	32
18. საწარმოთა გაერთიანება	34
19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	35

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „მ2 ჰოსპიტალიტის“ მონაწილეს

მოსაზრება

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

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

მოსაზრების საფუძველი

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

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, შესწევს თუ არა ჯგუფს უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს რეალური არჩევანი ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტის შესაბამის შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.

- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე აღრიცხვის გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ვასკვნით, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი გაურკვევლობა, რაც შეიძლება სერიოზული ექვის საფუძველი გახდეს იმასთან მიმართებაში, შეძლებს თუ არა ჯგუფი ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენას. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. ამის მიუხედავად, სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საბაზისო გარიგებებს და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.
- ▶ მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფარგლებში არსებული საწარმოებისა თუ ბიზნესოპერაციების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხს ვაგებთ ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, ზედამხედველობასა და მის შედეგებზე. ჩვენ უშუალოდ ვართ პასუხისმგებელი აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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



რუსლან ხოროშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2019 წლის 26 ნოემბერი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	25,736	18,804
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(25,538)	(17,738)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		198	1,066
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან		5,151	–
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება		(3,206)	–
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან		1,945	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	11	12,274	11,816
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		(314)	(315)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები		(280)	(92)
მარკეტინგის, რეკლამირებისა და გაყიდვის ხარჯები		(832)	(930)
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	7	(1,034)	–
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		11,957	11,539
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	14	1,345	54
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(2,573)	(68)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა /(ზარალი)		99	(176)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		10,828	11,355
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	–	–
წლის მოგება		10,828	11,355
- მიკუთვნებადი კომპანიის მფლობელისთვის		10,824	11,355
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		4	–
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება ხდება			
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		8,346	2,738
წმინდა შემოსულობა სასტუმროს ობიექტების გადაფასებიდან	12	14,276	–
წლის სხვა სრული შემოსავალი, სულ		22,622	2,738
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		33,450	14,093
- მიკუთვნებადი კომპანიის მფლობელისთვის		33,107	14,093
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		343	–

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

26 ნოემბერი, 2019 წ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017	1 იანვარი, 2017 წ.
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	11	90,650	21,085	–
საინვესტიციო ქონება	10	59,069	1,503	–
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	–	1,312	21,722
ძირითადი საშუალებები	12	5,251	46,409	5,626
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	14	6,299		
გადახდილი ავანსები და სხვა გრძელვადიანი აქტივები	13	6,039	6,789	6,742
		167,308	77,098	34,090
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	9	15,955	15,434	–
გადახდილი ავანსები და სხვა მიმდინარე აქტივები	13	27,824	15,983	5,009
გაცემული სესხები	14	4,713	–	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5	163	1,076	61
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	14	2,711	–	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	14	9,294	16,559	2,961
		60,660	49,052	8,031
		227,968	126,150	42,121
სულ აქტივები				
საკუთარი კაპიტალი	16			
საწესდებო კაპიტალი		50,070	48,800	13,463
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		26,982	4,699	1,961
გაუნაწილებელი მოგება		23,174	12,350	995
მფლობელისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი		100,226	65,849	16,419
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები		10,761	10,418	–
სულ საკუთარი კაპიტალი		110,987	76,267	16,419
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გადავადებული შემოსავალი	5	–	–	9,416
მიღებული სესხები	14	87,267	11,632	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	2,856	2,253	1,150
		90,123	13,885	10,566
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	14	5,035	14,239	11,633
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	6,615	5,550	2,945
გადავადებული შემოსავალი	5	12,705	13,933	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	2,396	2,250	150
სხვა ვალდებულებები		107	26	408
		26,858	35,998	15,136
სულ ვალდებულებები		116,981	49,883	25,702
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		227,968	126,150	42,121

6-35 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	ვალუტაში გადაანგარიშების და სხვა მომსახურება	გაუნაწილებელი მოგება	მფლობელისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი	არასაკონტროლო პაკეტი	სულ კაპიტალი
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	13,463	–	1,961	995	16,419	–	16,419
წლის მოგება	–	–	–	11,355	11,355	–	11,355
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	2,738	–	2,738	–	2,738
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	2,738	11,355	14,093	–	14,093
შვილობილი კომპანიების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილი არასაკონტროლო პაკეტი (მე-18 შენიშვნა)	–	–	–	–	–	10,418	10,418
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-16 შენიშვნა)	35,337	–	–	–	35,337	–	35,337
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	48,800	–	4,699	12,350	65,849	10,418	76,267
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	48,800	–	4,699	12,350	65,849	10,418	76,267
წლის მოგება	–	–	–	10,824	10,824	4	10,828
წლის სხვა სრული შემოსავალი	–	–	22,283	–	22,283	339	22,622
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	22,283	10,824	33,107	343	33,450
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა (მე-16 შენიშვნა)	9,340	–	–	–	9,340	–	9,340
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-16 შენიშვნა)	(8,070)	–	–	–	(8,070)	–	(8,070)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,070	–	26,982	23,174	100,226	10,761	110,987

6-35 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2018	2017
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		10,828	11,355
არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბუღრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	11	(12,274)	(11,816)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული (შემოსულობა) ზარალი		(99)	176
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(1,345)	(54)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		2,573	68
საოპერაციო ფულადი ნაკადების გადინება საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		(317)	(271)
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		2,418	5,041
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(708)	(301)
ცვლილება გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		643	3,123
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოვლევადიან აქტივებში		(3,097)	(10,896)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		906	2,579
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		918	(1,048)
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		146	(361)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		908	(2,134)
მიღებული პროცენტი		152	15
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული) / მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,060	(2,118)
საინვესტიციო საქმიანობა			
ვადიანი დეპოზიტების განთავსება საკრედიტო დაწესებულებებში		(2,711)	–
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(13,196)	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(13,337)	–
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(23,713)	(456)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		–	(23,482)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვა (მე-18 შენიშვნა)	18	–	(10,562)
სესხების გაცემა		(8,318)	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(61,275)	(34,500)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გადახდილი პროცენტი		(3,279)	(1,319)
საწესდებო კაპიტალის ზრდასთან დაკავშირებული შემოსავალი	16	9,340	35,337
საწესდებო კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებული გადახდები	16	(8,070)	–
აღებული სესხები	14	84,729	25,768
ნასესხები სახსრების დაფარვა	14	(30,138)	(9,823)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		52,582	49,963
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		368	253
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა (შემცირება) ზრდა		(7,265)	13,598
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	14	16,559	2,961
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	14	9,294	16,559

6-35 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

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

2018 წელს კომპანიამ გასწია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები 4,985 ლარის მთლიანი ოდენობით (2017 წ.: 1,267). აქედან 2,225 (2017 წ.: ნული) კაპიტალიზდა საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე, ნული ლარი (2017 წ.: 498) კაპიტალიზდა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, 187 ლარი (2017 წ.: 442) კაპიტალიზდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე, ნული ლარი (2017 წ.: 259) კაპიტალიზდა ძირითად საშუალებებზე და 2,573 ლარი (2017 წ.: 68) აღიარებული იქნა ხარჯად.

(ათას ლარში)

1. ფაქტობრივი გარემოებები

მ2 ჰოსპიტალიტი (შემდგომში „კომპანია“) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნდა 2015 წლის 17 აგვისტოს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის გამზირი #29, 0179, თბილისი, საქართველო. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, ასევე სასტუმროების მართვა საქართველოში.

2018 წლის 31 დეკემბრის, 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კომპანიის უშუალო მშობელი კომპანია არის შპს „მ2 უძრავი ქონება“ („მშობელი კომპანია“).

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფი“ (შემდგომში „ბიჯეო“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

2018 წელს საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო“ გაიყო საბანკო (საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“) და საინვესტიციო (საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“) საქმიანობებად და კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია გახდა საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“.

კომპანიის შვილობილი კომპანიებია:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	100%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი/ უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	–	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	–	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „კასს 1“	60.00%	60.00%	–	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100.00%	–	–	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	–	–	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	–	–	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 გუდაურში“	100.00%	–	–	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი

კომპანია და მისი შვილობილი კომპანიები ქვემოთ ერთად იწოდება „ჯგუფად“.

2. მომზადების საფუძველი

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

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

201 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება პირველია, რომელიც ჯგუფმა მოამზადა და ის შეესაბამება ფასს-ს. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. ჯგუფს არ გამოუყენებია ფასს 1-ით „ფასს-ის პირველად გამოყენება“ დაშვებული გამონაკლისები.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

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

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

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

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

შემოსავლის აღიარება

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

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

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან

შემოსავალი სასტუმროს ოპერაციებიდან წარმოიქმნება სასტუმროს ოთახების და შეხვედრების სივრცის გაქირავების, ასევე საკვები და სასმელი პროდუქტების გაყიდვის შედეგად. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი აკმაყოფილებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას, ანუ დროის იმ პერიოდის განმავლობაში, სანამ მომხმარებელი რჩება სასტუმროში და მას მიეწოდება საკვები და სასმელი პროდუქტები, იმ ანაზღაურების ტოლი ოდენობით, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის საქონლის ან მომსახურების კლიენტისთვის გადაცემის შედეგად.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

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

გადასახადით დაბეგვრა

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-8 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანვარიდან განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

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

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

	წელი
შენობა-ნაგებობები სასტუმროების ჩათვლით	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები

პირველადი აღიარება

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

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

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

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

აღიარების თარიღი

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

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ ჯგუფი სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

გადახდილი ავანსები

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივების შენატანები

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

საკუთარი კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირებულია, როგორც საკუთარი კაპიტალი. საკუთარი კაპიტალის გაზრდასთან ან შემცირებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, საწარმოთა გაერთიანების ხარჯების გარდა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ის ნებისმიერი ოდენობა, რომელიც აღემატება საწესდებო კაპიტალის ზრდის ნომინალურ ღირებულებას, აღირიცხება, როგორც დამატებით შეტანილი კაპიტალი.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

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

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

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

საოპერაციო ციკლი

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

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

განსჯა

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

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი განსაზღვრავს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, თუ ძირითად საშუალებებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირთადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე;
- ▶ ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, სამშენებლო ტექნიკისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ჩვეულებრივ საქმიანობაში იყენებს.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება.

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

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

(ათას ლარში)

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

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

ფასს (IFRS) 16 „იჯარა“

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

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

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

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

ფასს 16-ს, სავარაუდოდ, არ ექნება ჯგუფზე რამე არსებითი გავლენა.

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

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი

	2018	2017
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	25,736	18,804
საცხოვრებელი ფართი	24,652	18,097
ავტოსადგომი	1,084	707
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	5,151	—
ოთახები	3,907	—
საკვები და სასმელი პროდუქტები	1,188	—
სხვა	56	—
სხვა შემოსავალი	—	—
სულ შემოსავალი	30,887	18,804

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ 2018 წ.
შემოსავალი, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკ- რულებებზე	12,705	—	—	—	—	12,705

	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ 2017 წ.
შემოსავალი, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკ- რულებებზე	4,021	9,912	—	—	—	13,933

	2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	5-10 წლის შემდეგ	სულ 2017 წლის 1 იანვარი
შემოსავალი, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკ- რულებებზე	2,105	2,671	4,640	—	—	9,416

(ათას ლარში)

5. შემოსავალი (გაგრძელება)**სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)**

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფი შემდეგ აქტივებსა და ვალდებულებებს აღიარებს:

	2018	2017	1 იანვარი, 2017 წ.
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	163	1,076	61
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	12,705	13,933	9,416

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის და ავტოსადგომის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2018	2017
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	25,538	17,738
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	24,128	16,897
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	1,410	841
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	3,206	—
საკვები და სასმელი პროდუქტები	381	—
ხელფასები	1,293	—
სხვა დანახარჯები	1,532	—
სულ თვითღირებულება	28,744	17,738

7. არარეგულარული ხარჯები

არარეგულარულ ხარჯებს წარმოადგენს სესხის ჩამოწერით გამოწვეული 1,034 ათასი ლარის ზარალი, რომელიც უკავშირდება გარეშე მხარისგან ნასესხები სახსრების ვადაზე ადრე დაფარვას საბოლოო მშობელი კომპანიის მიღებული სესხით მისი რეფინანსირების გამო.

(ათას ლარში)

8. მოგების გადასახადი

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

2018 და 2017 წლებში ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები და, შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის ხარჯი.

9. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მოძრაობა:

	2018	2017
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	16,746	21,722
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	23,818	19,778
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	187	442
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა)	(2,486)	(8,110)
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	1,917	1,212
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,311	(560)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(25,538)	(17,738)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15,955	16,746
მოკლევადიანი ნაწილი	15,955	15,434
გრძელვადიანი ნაწილი	–	1,312

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი, ორი სამშენებლო პროექტის დასრულების შედეგად, ფლობდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებას (2017 წ.: ორი, 2017 წლის 1 იანვარი: ერთი).

10. საინვესტიციო ქონება

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	2018		
	ვაკანტური მიწა	სასტუმრო	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,503	–	1,503
შესყიდვები	9,083	–	9,083
კაპიტალური დანახარჯები	–	201	201
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	1,903	322	2,225
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან (მე-12 შენიშვნა)	–	44,198	44,198
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	304	1,554	1,858
31 დეკემბრის მდგომარეობით	12,793	46,276	59,069

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	2017	
	ვაკანტური მიწა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	–	–
შესყიდვები	1,401	1,401
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	102	102
31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,503	1,503

2018 წელს ჯგუფმა ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მანამდე ძირითად საშუალებებად კლასიფიცირებული (მე-12 შენიშვნა) სასტუმროს ობიექტების რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებად მას შემდეგ მოახდინა, რაც საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან გააფორმა ფიქსირებული განაკვეთის საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება (მე-17 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

საინვესტიციო ქონების ობიექტების შესაფასებლად გამოყენებულია შემოსავლის მეთოდები.

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

ქვედა ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა	12,793	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.08-0.20 (0.1)
სასტუმრო	46,276	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი დისკონტირების განაკვეთი	75-105 (94) 55%-70% (68%) 12.2%
სულ	59,069			

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

2017 წ.:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა	1,503	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.08-0.20 (0.1)
სულ	1,503			

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ა ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სხვა	სასტუმროები	სულ
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	–	21,085
შესყიდვები	–	–	–	19,266	19,266
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	341	960	–	10,973	12,274
კაპიტალური დანახარჯები	–	–	–	8,327	8,327
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)	2,304	–	182	–	2,486
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან (მე-12 შენიშვნა)	–	–	–	25,613	25,613
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	230	46	90	1,232	1,598
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,720	1,713	1,805	65,412	90,650

ქვედა ცხრილში მოცემულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2017 წლის განმავლობაში:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღი	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	–	–	–	–
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	11,802	14	–	11,816
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)	5,958	670	1,482	8,110
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	1,085	23	51	1,159
31 დეკემბრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	21,085

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები, სასტუმროები, საბავშვო ბაღები და სხვა (რაც მოიცავს მშენებარე ავტოსადგომს). ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის.

<i>მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,411	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.81-0.81 (0.81)
	11,017	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	9.90-12.6 (11.17) 10.00%-10.00% (10.00%)
	9,293	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში კაპიტალიზაციის ნორმა	19.5-31.2 (24.54) 10.00%-10.00% (10.00%)
	21,721			
საბავშვო ბაღები	1,712	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.58 (0.58)
სასტუმრო	65,412	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი დისკონტირების განაკვეთი	63 - 91 (77) 33 - 70% (60%) 12.2%
სხვა	1,805	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	10.43 (10.43)
სულ	90,650			

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

<i>მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2017 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
საცალო	9,530	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2.5-2.5 (2.5)
საოფისე	9,315	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.74-0.74 (0.74)
საბავშვო ბაღები	707	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.38-0.38 (0.38)
სხვა	1,533	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.24 (0.24)
სულ	21,085			

(ათას ლარში)

11. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო მეთოდი

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

შემოსავლის მეთოდი

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

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

<i>მშენებარე სასტუმროები</i>	<i>31 დეკემბერი, 2018 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2017 წ.</i>
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	46,409	5,626
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში (მე-10 შენიშვნა)	(44,198)	–
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-11 შენიშვნა)	(25,613)	–
წმინდა შემოსულობა სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული გადაფასებიდან	14,276	–
კაპიტალური დანახარჯები	8,674	19,647
საწარმოთა გაერთიანება (მე-18 შენიშვნა)	–	20,409
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული დანახარჯები	–	259
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	5,704	468
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,251	46,409

(ათას ლარში)

13. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	3,233	1,402	5,178
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში გადახდილი ავანსები	2,476	1,374	–
ძირითად საშუალებებში გადახდილი ავანსები	132	4,013	–
პროექტირების და არაპირდაპირი ხარჯების დასაფარად გადახდილი ავანსები	–	–	890
დაფინანსების ხარჯების დასაფარად გადახდილი ავანსები	–	–	674
სხვა აქტივები	198	–	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	6,039	6,789	6,742
ანაზღაურებადი დღგ	6,426	6,542	3,378
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	19,878	8,186	–
ძირითად საშუალებებში გადახდილი ავანსები	–	–	945
პროექტირების და არაპირდაპირი ხარჯების დასაფარად გადახდილი ავანსები	900	872	–
დაფინანსების ხარჯების დასაფარად გადახდილი ავანსები	–	–	605
სხვა აქტივები	621	383	81
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	27,824	15,983	5,009
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	33,863	22,772	11,751

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	31 დეკემბერი, 2018 წ.	31 დეკემბერი, 2017 წ.	1 იანვარი, 2017 წ.
შვილობილი კომპანიებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2019 წლის მარტი - 2020 წლის აგვისტო	–	13,397	11,633
საბოლოო მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2018 წლის მარტი - 2024 წლის თებერვალი	92,302	–	–
საერთაშორისო საფინანსო კორპორაცია	აშშ დოლარი	2015 წლის მარტი - 2018 წლის მარტი	–	12,474	–
ნასესხები სახსრები, სულ			92,302	25,871	11,633
მოკლევადიანი ნაწილი			5,035	14,239	11,633
გრძელვადიანი ნაწილი			87,267	11,632	–

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან მიღებული ჰქონდა 1.9 მილიონი აშშ დოლარის აუთვისებელი სესხი (4.93 მილიონი ლარი).

(ათას ლარში)

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

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2018 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მომართაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2018 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	25,871	84,729	(30,138)	6,855	4,985	92,302
	1 იანვარი, 2017 წ.	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მომართაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი, 2017 წ.
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	11,633	25,768	(9,823)	(2,974)	1,267	25,871

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა 1,345 ლარის ფინანსური შემოსავალი აღიარა გაცემულ სესხებზე (2017 წ.: 54 ლარი). ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

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

საკრედიტო რისკი

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

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი დეპოზიტები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 9,133 ლარი (2017 წ.: 15,720 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 2,958 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. 161 ლარი (2017 წ.: 839 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 3 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „B1/NP“ (FC) & „Ba3/NP“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B“ Fitch Ratings-ისგან. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2018 წლის განმავლობაში 1.00%-იანი წლიური პროცენტი დაირიცხა. 2,710 ლარის ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“, Fitch Ratings-ისგან. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთის და საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი ანაზრების საკრედიტო რისკი, მისი წარმოშობის შემდეგ, მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)**

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	2018	2017	1 იანვარი, 2017 წ.
მშობელი კომპანიისთვის სესხის მოზიდვის ხარჯის ანაზღაურება	–	–	1,342
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	320	580	821
გადასახდელი სამშენებლო დანახარჯები	3,524	4,547	782
სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,771	423	–
მარკეტინგი და რეკლამა	–	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,615	5,550	2,945

გაცემული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს მშობელ კომპანიაზე გაცემული აქვს 4,758 ლარის, ხოლო მესამე მხარეებზე – 6,254 ლარის სესხები. მესამე მხარეებზე სესხები გაიცა მიწის მოსალოდნელი შესყიდვის გარიგებებთან დაკავშირებით. მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხები აშშ დოლარშია გამოხატული და დაფარვის ვადა ეწურება 2019 წელს. მესამე მხარეებზე გაცემული სესხებიც აშშ დოლარშია გამოხატული და ვადა ეწურება 2029 წელს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია. 2017 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ ჰქონდა გაცემული სესხები.

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

ჯგუფი სხვადასხვა მექანიზმს იყენებს თავისი გენერალური კონტრაქტორების მიერ ვალდებულების შესრულების გარანტიის მისაღებად, მაგალითად, მოითხოვს საბანკო გარანტიებს და იკავებს გადასახდელ თანხებს დროის გარკვეულ მომენტამდე.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან (ყაზბეგის #15-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსი და სასტუმრო) დაკავშირებული სამუშაოს შესრულების უზრუნველყოფის და საგარანტიო თანხები.

სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღისთვის. ეს თანხა წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტიას. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებულმა თანხამ შეადგინა 2,396 ლარი (2017 წ.: 2,250 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 150).

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანმა საგარანტიო თანხამ შეადგინა 2,856 ლარი (2017 წ.: 2,253 ლარი, 2017 წლის 1 იანვარი: 1,150).

(ათას ლარში)

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)****ლიკვიდურობის რისკი**

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	544	9,914	63,972	59,609	134,039
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,615	–	–	–	6,615
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,396	2,856	–	5,252
სულ	7,159	12,310	66,828	59,609	145,906

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	–	1,883	22,445	7,542	31,870
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	5,550	–	–	–	5,550
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,250	2,253	–	4,503
სულ	5,550	4,133	24,698	7,542	41,923

ფინანსური ვალდებულებები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 1 2 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	445	12,092	–	–	12,537
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,945	–	–	–	2,945
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	150	1,150	–	1,300
სულ	3,390	12,242	1,150	–	16,782

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ქვედა ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

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

				მთლიანი სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი შემოსულობა (ზარალი)
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	31-დეკ-18	31-დეკ-18	31-დეკ-18
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	90,650	90,650	90,650	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	59,069	59,069	59,069	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	163	–	163	163	–
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	–	11,012	–	11,012	11,012	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	9,294	–	9,294	9,294	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	95,868	–	95,868	92,302	(3,566)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	6,615	–	6,615	6,615	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,252	–	5,252	5,252	–

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება:	მთლიანი სამართლიანი ღირებულება			საბალანსო ღირებულება		აუდიარებული შემოსულობა (ზარალი)
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	31-დეკ-17	31-დეკ-17	31-დეკ-17
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	21,085	21,085	21,085	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	1,503	1,503	1,503	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,076	–	1,076	1,076	–
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	–	–	–	–	–	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	16,559	–	16,559	16,559	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	25,871	–	25,871	25,206	(665)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	5,550	–	5,550	5,550	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	4,503	–	4,503	4,503	–

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება:	მთლიანი სამართლიანი ღირებულება			საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი შემოსულობა (ზარალი)
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	01-იანვ.-17	01-იანვ.-17
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები					
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	–	–	–
საინვესტიციო ქონება	–	–	–	–	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	61	–	61	–
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	–	–	–	–	–
ნადდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	2,961	–	2,961	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი					
მიღებული სესხები	–	11,633	–	11,633	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	2,945	–	2,945	–
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	1,300	–	1,300	–

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენის წესი დაწვრილებით განხილულია მე-10 და მე-11 შენიშვნებში.

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

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

(ათას ლარში)

16. საკუთარი კაპიტალი

2018 წლის ნოემბერში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 8,070 ლარით შემცირდა ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ. ამასთან, 2018 წლის დეკემბერში საწესდებო კაპიტალი 9,340 ლარით გაიზარდა მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

2017 წელს კომპანიის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა 35,337 ლარით მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

კაპიტალის მართვა

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

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

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

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია ¹ და სხვა საწარმოები ² უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა		
ნაშთები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული შემოსავალი	–	–	34
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	9	157	–
გადახდილი ავანსები	1,411	4,755	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	437	10	–
გაცემული სესხები	4,758	–	–
მიღებული სესხები	92,302	–	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	75
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	19,721	–
კაპიტალიზებული ხარჯები	1,903	–	–
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	536	22	–
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	1,609	696	–
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	–	974	–
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებიდან	–	60	–
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	–	27	–

(ათას ლარში)

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული უმაღლესი რანგის მშობელი კომპანია და სხვა საწარმოები ხელმძღვანელობა		
ნაშთები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	15,109	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	108
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	9	4,967	–
გადახდილი ავანსები	–	1,238	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,936	263	–
მიღებული სესხები	–	13,397	–
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	143
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	14,217	–
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	797	14	–
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	49	–
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებიდან	–	31	–
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	–	39	–

	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მშობელი კომპანია და სხვა საწარმოები	
ნაშთები 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	1,801
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	70	–
გადახდილი ავანსები	–	402
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	794	7
მიღებული სესხები	–	11,633
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	–	7,825
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	335	–
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	–	75
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებიდან	–	12

- ¹ 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დამთავრებულ წელს მშობელ კომპანიას აქვს ნაშთები და გარიგებები სს „მ2 უძრავი ქონებასთან“, საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტმენტსთან“.
- ² 2018 წლის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავს საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „ბიჯეო ჯგუფის“ შვილობილ კომპანიებს, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან. სხვა დაკავშირებულ მხარეებში შედის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრები 2018 წელს იყვნენ ჯგუფის გენერალური დირექტორი და მშობელი კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 9 წევრი (2017 წ.: გენერალური დირექტორი და მშობელი კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 4 წევრი), რომლებიც ჯგუფისგან ანაზღაურებას არ იღებენ.

ეს ხარჯები გადაეწერება ჯგუფს ხელმძღვანელობის მართვის მომსახურების გასამრჯელოს სახით.

(ათას ლარში)

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

2018 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფმა გააფორმა ფიქსირებული განაკვეთის საიჯარო ხელშეკრულება საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან. ეს ხელშეკრულება ეხება სასტუმროს შენობას, რომელიც ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახულია საინვესტიციო ქონების სახით (მე-10 შენიშვნა). 2018 წელს ამ საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი შემოსავალი არ აღიარებულა.

ამ გარიგებასთან მიმართებით, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს, როგორც მეიჯარეს შემდეგი ვალდებულებები აქვს:

	სასტუმრო
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)	
1 წლამდე	3,403
1 წელზე გვიან, მაგრამ არაუგვიანეს 5 წლისა	17,508
5 წელზე მეტი	–
სულ	20,911

18. საწარმოთა გაერთიანება

2017 წლის 26 დეკემბერს ჯგუფმა შპს „კასს 1-ზე“ („კასს“) კონტროლი მოიპოვა კომპანიის 50%-იანი წილის 10,562 ლარად შესყიდვის შედეგად.

კასს-ის ძირითადი საქმიანობა სასტუმროს განვითარებაა.

კასს-ის აგრეგირებული ამოცნობადი აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები შესყიდვის თარიღისთვის იყო:

	შეძენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება
შპს „კასს 1“	
აქტივები	
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1
დებიტორული დავალიანება	14
ძირითადი საშუალებები	20,409
გადახდილი ავანსები	803
სულ აქტივები	21,227
ვალდებულებები	
ანგარიშები	103
სულ ვალდებულებები	103
წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება	21,124
არასაკონტროლო პაკეტი	10,562
გადახდილი საფასური	10,562

შესყიდვასთან დაკავშირებით შემდეგი წმინდა ფულადი სახსრების გადინება მოხდა:

გადახდილი ნაღდი ფული	(10,562)
შვილობილი კომპანიის შეძენის შედეგად მიღებული ნაღდი ფული	1
წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	(10,561)

¹ საზღაური 10,562 ლარს შეადგენდა ნაღდი ანგარიშსწორებით, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის სრულად იყო გადახდილი.

(ათას ლარში)

18. საწარმოთა გაერთიანება (გაგრძელება)

ვინაიდან შესყიდვა მოხდა 2017 წლის 26 დეკემბერს, მას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის წლის შემოსავალსა და მოგებაზე. საწარმოთა გაერთიანება წლის დასაწყისში რომ მომხდარიყო, ჯგუფის წლის მოგება და შემოსავალი არსებითად განსხვავებული არ იქნებოდა.

კასს-ის არასაკონტროლო პაკეტი შეფასდა, როგორც წმინდა აქტივების პროპორციული წილი.

შესყიდვა მ2-ის სტრატეგიის ფარგლებში მოხდა, რომლის მიხედვითაც ის აპირებს სასტუმროს განვითარებას და საქართველოში ტურისტების რაოდენობის ზრდაზე კაპიტალიზაციას.

ხელმძღვანელობის აზრით, ეს გარიგება დადებით გავლენას მოახდენს ჯგუფის ღირებულებაზე.

2017 წლის 29 დეკემბერს აქციონერთა კრებაზე გადაწყდა კასს-ის საწესდებო კაპიტალის გაზრდა 4,921 ლარით, რის შედეგადაც ჯგუფის წილი კასს-ში კიდევ 10%-ით გაიზარდა.

ამ წილობრივი გარიგების გამო, ჯგუფის არასაკონტროლო პაკეტი შემცირდა 144 ლარით და, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 10,418 ლარი შეადგინა.

19. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 წლის იანვარში ჯგუფმა მიღო 8,000 ევროს (24,438 ლარის) ოდენობის სესხი ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში.

2019 წლის იანვარში ჯგუფს სრულად აქვს დაფარული თავისი 7,100 აშშ დოლარისა და 1,970 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები (19,030 ლარი და 5,280 ლარი) სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, მშობელი კომპანიის 100%-იან მფლობელთან, გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად.

2019 წლის იანვარსა და თებერვალში ჯგუფმა თავისი შემოსავლიანი საინვესტიციო უძრავი ქონება მიჰყიდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს. გაყიდული ქონების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 26,059 ლარი, ხოლო გასაყიდი ფასი - 30,524 ლარი იყო.

2019 წელს ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 42,338 ლარით გაიზარდა. 2019 წლის განმავლობაში ჯგუფმა თავის საბოლოო მშობელ კომპანიას 6,028 ლარი გადაუხადა საწესდებო კაპიტალის შემცირების გზით.

2019 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა შეისყიდა შპს „კასს 1-ის“ კაპიტალის დარჩენილი 40%-იანი წილი. გამოსყიდვაში გადახდილმა მთლიანმა კომპენსაციამ 5.2 მილიონი აშშ დოლარი (13.8 მილიონი ლარი) შეადგინა.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 28 ნოემბერს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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

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

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

1 ოქტომბერი 2019

მმართველობის ანგარიშგება

სს მ2 უძრავი ქონება

სარჩევი

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

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

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

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

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

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

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

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

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

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

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

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

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

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

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

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

2019 წლის პროგნოზი

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

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

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

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

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

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

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

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

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

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

2019 წლის პროგნოზი

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

2. კორპორაციული მმართველობა

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

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

რისკების მართვა

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

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

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

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

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

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

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

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

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

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

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

შპს პირების მხარდაჭერა

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

გარემოს შენარჩუნება

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

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

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

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

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

ეთიკის კოდექსი, ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა

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

შიდა განგაშის და ცხელი ხაზის სისტემის ფუნქციონირება;

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

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე



01 ოქტომბერი, 2019 წ.

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 5 აპრილს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

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