

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი	6
3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა	7
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	14
5. ამონაგები	16
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება.....	19
7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი.....	19
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	20
9. დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების, ხელმძღვანელობის თანამდებობიდან გათავისუფლების და სხვა ხარჯები	20
10. არარეგულარული ხარჯები.....	20
11. მოგების გადასახადი	21
12. საინვესტიციო ქონება	21
13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება.....	23
14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	25
15. ძირითადი საშუალებები	26
16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	26
17. ფინანსური ინსტრუმენტები	27
18. საკუთარი კაპიტალი	32
19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	34
20. იჯარა	36
21. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	37
22. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში	39
23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.....	39
24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	42

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

აუდიტის ძირითადი საკითხები

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

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

აუდიტის ძირითადი საკითხები	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება	
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ამონაგების აღიარება აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხს წარმოადგენს შემდეგი მიზეზების გამო: ამონაგებს დიდი მნიშვნელობა აქვს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, ხელმძღვანელობის განსჯა დიდი დოზით მონაწილეობს მომხმარებლებზე კონტროლის გადასვლის განსაზღვრაში, ამასთან, სახელშეკრულებო ვალდებულების დროთა განმავლობაში შესრულების პროგრესის შეფასების პროცესი და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსურია და განსჯას ემყარება.	ჩვენ შევისწავლეთ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების შეფასებისა და აღიარების პროცესი. შევაფასეთ ამონაგების აღიარებისა და შეფასების პროცესის კონტროლის მექანიზმები. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებით, შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული ნიმუშების საფუძველზე, შევამოწმეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, ბანკიდან ამონაწერები და სხვა პირველადი დოკუმენტები, და შევაფასეთ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებისა და გადახდის ბაზების სისრულისა და სიზუსტის კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობა.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 და მე-5 შენიშვნებში.

როგორ მივუდევით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

გავაანალიზეთ ხელშეკრულებების პირობები ფასს 15-ის მიხედვით ამონაგების აღიარების მოთხოვნებთან მიმართებით.

შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული ნიმუშების საფუძველზე შევამოწმეთ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული პირველადი დოკუმენტები.

შევაფასეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი მოვალეობების დროთა განმავლობაში შესრულების პროცენტულობის გამოთვლა.

თითოეული პროექტისთვის ინდივიდუალურად შევადარეთ მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოსალოდნელი დანახარჯები ამ პროექტისგან მისაღები მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებელი და შევაფასეთ წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის ანარიცხების აღიარება და განსაზღვრა.

შევაფასეთ ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნები.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

როგორ მივუდევით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება

საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად მფლობელობაში არსებულ დასრულებულ აქტივებსა და მშენებარე შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან ხელახლა გასავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებით შეფასება აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი იყო, რადგან საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, ასევე შესაბამისი გადაფასების შედეგები კონსოლიდირებული ანგარიშგებისთვის არსებითი ნაშთებითაა წარმოდგენილი, ხოლო შეფასებების პროცესები და გამოყენებული დაშვებები კომპლექსური ხასიათისაა და განსჯას ემყარება.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მ-3, მე-12 და მე-13 განმარტებით შენიშვნებში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე და მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, მათ შორის მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასება და მნიშვნელოვანი დაშვებები.

გავერკვეთ შიდა კონტროლის სისტემაში, რომელიც შეფასების პროცესში გამოიყენება.

შემთხვევითობის პრინციპით შერჩეული უძრავი ქონების ობიექტებისთვის, ჩვენი შეფასების ექსპერტების დახმარებით, შევაფასეთ გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები (მაგალითად, შენობის დატვირთვა და ნომრის საშუალო ღირებულება, დისკონტირების განაკვეთი, კაპიტალიზაციის განაკვეთი და შეფასებაში შესული კორექტირებები), რისთვისაც ეს მონაცემები შევადარეთ უძრავი ქონების მსგავსი ობიექტების საბაზრო და გარიგების ფასებთან, საბაზრო ანგარიშებთან და რეესტრის ოფიციალურ ჩანაწერებთან.

გავაანალიზეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებასთან დაკავშირებით.

ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი სავარაუდოდ გახდება აუდიტორის წინამდებარე დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას, როდესაც ის ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტის პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტის მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტის მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით, შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ ვგეგმავთ და ვატარებთ ჯგუფის აუდიტს, რათა მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ვაყალიბებთ მოსაზრებას კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მიზნით ჩატარებული აუდიტორული სამუშაოების ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და მიმოხილვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ განცხადებას, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული სათანადო ეთიკური მოთხოვნები და მათ ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე საფრთხეების აღმოსაფხვრელად გატარებული ზომების ან გამოყენებული შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

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



მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია დმიტრო იურგელევიჩი.

დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2025 წლის 22 აპრილი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	194,949	231,841
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(193,633)	(219,018)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან		1,316	12,823
საიჯარო შემოსავალი		3,473	2,414
ქონების საოპერაციო ხარჯები		(336)	(689)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან		3,137	1,725
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	5	2,233	2,214
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(2,718)	(2,566)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან		(485)	(352)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	12	24,554	(7,387)
წმინდა ზარალი მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	13	(587)	(2,958)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან		23,967	(10,345)
წმინდა ზარალი გასაყიდად გამიზნული აქტივების გასვლიდან		(205)	–
სხვა ამონაგები	5	1,010	644
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(9,231)	(10,503)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(2,606)	(4,355)
ცვეთა და ამორტიზაცია	15, 20	(2,834)	(2,676)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(3,603)	(4,165)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(128)	(653)
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	21	–	(839)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	–	(279)
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან	14	–	(2,562)
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები, ხელმძღვანელობის გათავისუფლების დანახარჯები და სხვა ხარჯები	9	(1,349)	(3,405)
სხვა აქტივების გაუფასურების რეზერვის ხარჯი		(564)	–
არამატერიალური აქტივების ჩამოწერა	16	(1,693)	–
წმინდა არარეგულარული მუხლები	10	(445)	–
საოპერაციო მოგება (ზარალი)		6,287	(24,942)
ფინანსური შემოსავალი		207	599
ფინანსური ხარჯი		(26,392)	(23,481)
წმინდა საკუროსო (ზარალი) შემოსულობა		(7,118)	526
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(27,016)	(47,298)
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	–	–
წლის ზარალი და წლის მთლიანი სრული ზარალი		(27,016)	(47,298)

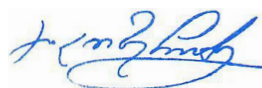
ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი



გურამ ახვლედიანი

ფინანსური დირექტორი



გივი კობერიძე

2025 წლის 22 აპრილი

5-42 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	12	74,748	40,356
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	13	6,180	6,812
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	48,942	62,144
ძირითადი საშუალებები	15	3,079	7,656
აქტივის გამოყენების უფლება	20	2,269	1,206
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	17	–	599
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	8,620	28,639
ავანსები და სხვა აქტივები	16	1,517	2,690
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	17	3,117	3,452
		148,472	153,554
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	14	60,727	62,672
ავანსები და სხვა აქტივები	16	49,844	55,610
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	17	–	137
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	5	32,582	39,270
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17	513	786
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	17	17,450	37,107
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	17	400	799
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	17	21,413	10,016
		182,929	206,397
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	12–13	–	7,250
სულ აქტივები		331,401	367,201
საკუთარი კაპიტალი	18		
სააქციო კაპიტალი		8,899	8,249
საემისიო შემოსავალი		281,035	278,336
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		5,200	5,200
დაგროვილი ზარალი		(292,225)	(265,209)
სულ საკუთარი კაპიტალი		2,909	26,576
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	17	40,906	23,891
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	65,760	–
გადავადებული შემოსავალი	5	43,958	60,546
საიჯარო ვალდებულებები	20	1,798	943
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	17	7,847	2,182
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	–	2,268
სახელშეკრულებო ვალდებულება	12	2,645	–
		162,914	89,830
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	17	41,520	28,005
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	17	5,964	95,591
გადავადებული შემოსავალი	5	57,649	69,630
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	23,559	26,983
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	17	3,376	2,855
საიჯარო ვალდებულებები	20	800	525
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები		2,884	3,064
ანარიცხები წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის	5	2,793	3,757
მიღებული ავანსები	5	1,972	3,074
სხვა ვალდებულებები	17	17,126	17,311
სახელშეკრულებო ვალდებულება	12	7,935	–
		165,578	250,795
სულ ვალდებულებები		328,492	340,625
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		331,401	367,201

5-42 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი	გადაანგა- რიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწი- ლებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	274,486	5,200	(217,911)	70,024
წლის ზარალი	–	–	–	(47,298)	(47,298)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(47,298)	(47,298)
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-18 შენიშვნა)	–	3,850	–	–	3,850
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	278,336	5,200	(265,209)	26,576
წლის ზარალი	–	–	–	(27,016)	(27,016)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(27,016)	(27,016)
სააქციო კაპიტალის გაზრდა (მე-18 შენიშვნა)	650	1,350	–	–	2,000
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-18 შენიშვნა)	–	1,349	–	–	1,349
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,899	281,035	5,200	(292,225)	2,909

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ბიზნესის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		207,972	207,893
ბიზნესის განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები		(202,314)	(224,576)
წმინდა შემოსულობა იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		5,547	2,690
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(16,097)	(19,571)
მიღებული პროცენტი		173	538
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(1,933)	(4,570)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		896	351
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,756)	(37,245)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და გასაყიდად გამოზნული აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		6,296	76,276
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(577)	(3,237)
შემოსულობა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად, გაცემული ფულადი სახსრების გამოკლებით	22	–	21,492
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(802)	(766)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		2,104	–
ფულის გადინება სახელშეკრულებო ვალდებულების გამო		(509)	–
წმინდა გადატანები ვადიანი ანაზრებიდან		19,992	9,430
წმინდა გადატანები შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებიდან		399	3,173
გაცემული სესხები		–	(550)
გაცემული სესხების დაფარვა		322	–
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული სხვა ფულადი ნაკადები		–	(128)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		27,225	105,690
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან	17	67,525	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	17	(94,855)	–
აღებული სესხები	17	79,013	51,552
ნასესხები სახსრების დაფარვა	17	(50,036)	(112,496)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე და სავალო ფასიან ქაღალდებზე გადახდილი პროცენტი	17	(14,780)	(16,271)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	17	(776)	(454)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	17	(175)	(127)
შემოსულობა აქტივის უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციებიდან		2,258	–
შემოსულობა სააქციო კაპიტალის გაზრდიდან	18	2,000	–
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,826)	(77,796)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(246)	(3,179)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		11,397	(12,530)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		10,016	22,546
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	17	21,413	10,016

არსებითი არაფულადი ოპერაციები

2024 წელს ჯგუფმა გადაცვალა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 9,100 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთი სხვა მიწის ნაკვეთში, რომლის სამართლიანი ღირებულება იყო 31,424 ლარი და იკისრა 10,580 ლარის სახელშეკრულებო ვალდებულება აქტივების გარკვეული სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები ამ გაცვლის ოპერაციასთან დაკავშირებით (მე-12 შენიშვნა).

2024 წელს ნული ლარის მშენებარე საინვესტიციო ქონება (2023 წ.: 6,174 ლარი) (მე-13 შენიშვნა) და ნული ლარის საინვესტიციო ქონება (2023 წ.: 1,076 ლარი) (მე-12 შენიშვნა) გადავიდა გასაყიდად გამოზნულ აქტივებში.

5-42 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის ამჟამინდელი იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ საწარმოებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა. ჯგუფს ასევე აქვს ნარჩენი ინვესტიციები საინვესტიციო ქონების მართვისა და მასპინძლობის ბიზნესებში.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მაკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული, ბირჟაზე კოტირებული, საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“).

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31-დეკ-24	31-დეკ-23	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2 იპოდრომზე“	100%	100%	საქარ- თველო	06-ივლ-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი“	100%	100%	საქარ- თველო	15-სექტ-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100%	100%	საქარ- თველო	15-სექტ-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „მ2“***	–	100%	საქარ- თველო	12-თებ-14	მითითებული არ არის	ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჯგუფი“	100%	100%	საქარ- თველო	17-აგვ-15	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100%	100%	საქარ- თველო	17-აგვ-15	მითითებული არ არის	ბიზნესი / უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100%	100%	საქარ- თველო	03-ოქტ-14	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა“	100%	100%	საქარ- თველო	03-აგვ-16	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება მასპინძლობის
შპს „მ2 ქუთაისი“**	–	100%	საქარ- თველო	17-მაი-17	მითითებული არ არის	ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“***	–	100%	საქარ- თველო	10-აპრ-18	მითითებული არ არის	ქონების მართვა მასპინძლობის
შპს „გუდაური ლოჯი“***	–	100%	საქარ- თველო	24-აპრ-18	მითითებული არ არის	ბიზნესი
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე 2“	100%	100%	საქარ- თველო	24-იან-20	24-იან-20	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მერინენანსი“	100%	100%	საქარ- თველო	20-ივლ-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100%	100%	საქარ- თველო	31-დეკ-21	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 3“	100%	100%	საქარ- თველო	25-მაი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 4“	100%	100%	საქარ- თველო	25-მაი-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი X“	100%	100%	საქარ- თველო	23-ივნ-22	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
შპს „ემკვადრატის პარკი 5“**	100%	100%	საქარ- თველო	11-ოქტ-23	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება

* ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში, მათ შორის გასვლები და ახლად დარეგისტრირებული შვილობილი საწარმოები, განმარტებულია 22-ე შენიშვნაში.

** 2024 წელს შპს „მ2“, შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“, შპს „მ2 ქუთაისი“ და შპს „გუდაური ლოჯი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“.

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 და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

ფუნქციონირებადი საწარმო

ჯგუფმა 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის 27,016 ლარის ზარალი აღრიცხა. ამავდროულად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მოკლევადიანი აქტივები მის მოკლევადიან ვალდებულებებს 17,351 ლარით აღემატებოდა. 2024 წელს ჯგუფმა წარმატებით მოახდინა აშშ დოლარში გამოხატული ობლიგაციების რეფინანსირება, რომლებიც 2024 წელს უნდა დაფარულიყო, 25 მილიონი აშშ დოლარის ადგილობრივი ობლიგაციების თავიდან გამოშვებით, რომელთა საბალანსო ღირებულება 71,724 ლარი იყო 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და დაფარვის ვადა მოუდიოდა 2026 წლის აგვისტოში.

საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტმა ბინების მაღალი გაყიდვები აჩვენა ჯგუფის ყველაზე დიდი პროექტის – დიღმის პროექტის – ფარგლებში და დეფოლტის სიტუაციაში მყოფი დეველოპერისგან ჯგუფის მიერ გადმოხარებული სვეტის პროექტის ფარგლებში. 2024 წელს ჯგუფმა დაიწყო დიღმის პროექტის VI ფაზის გაყიდვები. ჯგუფმა დააგროვა 42,380 ლარის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში (2023 წ.: 51,374 ლარი) საიდანაც 20,567 ლარი (2023 წ.: 40,559 ლარი) უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც ექვემდებარება გათავისუფლებას მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ. ჯგუფის მოლოდინით, 2025 წელს იგი წვდომას მოიპოვებს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტების უმეტესობაზე და გამოიყენებს მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასაფინანსებლად. პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში, რომელიც ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვეს გრძელდება, საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის ლიკვიდური პროგნოზი ისეთია, რომ საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის არსებული ვალისა და მისი მიმდინარე ხარჯების, ასევე ჰოლდინგური კომპანიის მიმდინარე ხარჯების, დაფარვის საშუალებას იძლევა. აქედან გამომდინარე, ჯგუფი არც აპირებს და არც სჭირდება თავისი ოპერაციების ლიკვიდირება ან მნიშვნელოვნად შეკვეცა.

სტრატეგიული თვალსაზრისით, ჯგუფი კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სეგმენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. ჯგუფმა ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა წინა პერიოდებში თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მასთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით; ამასთან, 2024 წელს ჯგუფმა გაასხვისა მასპინძლობის ბიზნესთან დაკავშირებული გარკვეული დამატებითი აქტივები. ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული მასპინძლობის ბიზნესი მოიცავს ერთ მოქმედ სასტუმროს, რომელიც იმართება საფირმო სახელწოდებით „გუდაური ლოჯი“ და მისი ფინანსური ვალდებულება წარმოადგენს მასპინძლობის ბიზნესის ერთ საბანკო სესხს (დაახლოებით 19.7 მილიონი ლარი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით), ერთ მშენებარე სასტუმროს სვანეთში და ორ მიწის ნაკვეთს. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების (სასტუმრო გუდაური) და სხვა საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების საბალანსო ღირებულებაზე, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში იძლევა ამ ვალდებულებების სრულად დაფარვის საშუალებას, ან ქონების სამართლიანი ღირებულებით გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლით (დისკონტის შემთხვევაშიც კი) ან მისი, როგორც უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრების გზით.

ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს ჯგუფისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა ჯგუფს საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ ჯგუფს ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

ჯგუფის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ამ კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მართებულია.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

ჯგუფის თითოეული კონსოლიდირებული საწარმოს სამუშაო ვალუტაა იმ ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, რომელშიც ეს საწარმო საქმიანობს. კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა და ჯგუფის წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ქართული ლარი („ლარი“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება თითოეული სამეურნეო სუბიექტის სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. ოპერაციების ანგარიშსწორებისა და, სეზ-ის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საწარმოს სამუშაო ვალუტაში გადაყვანისას საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი აისახება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სეზ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სეზ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.8068 ლარი და 2.6894 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა გარკვეული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია სხვა რომელიმე სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

2024 წელს პირველად გამოიყენება შემდეგი ცვლილებები და ინტერპრეტაციები:

- ▶ *საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციაში – ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში;*
- ▶ *„ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად“ – ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში;*

ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

გარდა ამისა, საწარმოს მოეთხოვება ინფორმაციის წარდგენა მაშინ, როდესაც სასესხო ხელშეკრულებიდან წარმომდგარი ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება და საწარმოს უფლება, გადავადოს სესხის დაფარვა დამოკიდებულია თორმეტი თვის განმავლობაში სამომავლო პირობების შესრულებაზე.

ცვლილებების შედეგად მე-17 შენიშვნას დაემატა ინფორმაცია, მაგრამ მათ გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე.

- ▶ *ფინანსური გარიგებები მომწოდებლებთან – ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში და ფასს (IFRS) 7-ში.*

2023 წლის მაისში ბასს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ში „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“, რომელთა მიზანია მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების თავისებურებების განმარტება და ასეთი გარიგებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნების მოთხოვნა. ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ამ ცვლილებებში მიზნად ისახავს ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს დაეხმაროს, უკეთ გაიგონ მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების გავლენა საწარმოს ვალდებულებებზე, ფულად ნაკადებზე და ლიკვიდურობის რისკის მოცულობაზე.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ჯგუფი არის ადგილობრივ კომერციულ ბანკებთან გაფორმებული გარკვეული მომწოდებლებთან ფინანსური გარიგებების მხარე, ძირითადად სამშენებლო მომსახურებიდან გამომდინარე სავაჭრო ვალდებულებებთან დაკავშირებით. ამ გარიგებების მიხედვით, გადახდის ვადა 2024 წლის 30 ივნისამდეა (მომწოდებლის თავდაპირველი გადახდის ვადები: ინვოისის მიღებიდან 30 დღე). ასეთი გარიგებებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების მთლიანი საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 9,300 ლარი (2023 წ.: 11,236 ლარი), საიდანაც ნული ლარი (2023 წ.: 5,451 ლარი) რეფინანსირებულია ბანკების მიერ და კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია მიღებული სესხების მუხლში 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (მე-17 შენიშვნა).

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (თუ მას შეეხო) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 21-ში: გადაცვლის შეუძლებლობა – (ძალაში 2025 წლის 1 იანვრიდან).

ცვლილებები, სავარაუდოდ, მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

- ▶ ფასს 18 – ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები (ძალაში 2027 წლის 1 იანვრიდან).

2024 წლის აპრილში ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 18, რომელიც ჩაანაცვლებს ბასს 1-ს „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“. ფასს 18-ს შემოაქვს ახალი მოთხოვნები მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ინფორმაციის, მათ შორის კონკრეტული ჯამებისა და ქვეჯამების წარდგენასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, საწარმოებს ევალებათ ყველა შემოსავლისა და ხარჯის კლასიფიცირება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხუთიდან რომელიმე კატეგორიაში: საოპერაციო, საინვესტიციო, საფინანსო, მოგების გადასახადები და შეწყვეტილი ოპერაციები. აქედან პირველი სამი კატეგორია ახალია.

იგი ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობის მიერ ახლად განსაზღვრულ საკმიაანობის შედეგების შეფასების საზომების გამჟღავნებას, შემოსავლისა და ხარჯების ქვეჯამებს და მოიცავს ფინანსური ინფორმაციის აგრეგირებისა და დეზაგრეგირების ახალ მოთხოვნებს, ძირითადი ფინანსური ანგარიშგებებისა და მათზე დართული შენიშვნების კონკრეტული „როლების“ შესაბამისად.

გარდა ამისა, ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ შევიდა ვიწრო მიმართულების ცვლილებები, რომლებიც მოიცავს არაპირდაპირი მეთოდით წარმოებული ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საწყისი წერტილის შეცვლას „მოგება-ზარალიდან“ „საოპერაციო მოგება ან ზარალზე“ და დივიდენდებიდან პროცენტში ფულადი ნაკადების გადატანასთან დაკავშირებული არჩევითობის გაუქმებას. ამასთან, რამდენიმე სხვა სტანდარტში შევიდა სხვა ცვლილებებით გამოწვეული ცვლილებები.

ფასს 18 და სხვა სტანდარტებში შესული ცვლილებები ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, თუმცა ნებადართულია ვადაზე ადრე მიღება და ამის შესახებ ინფორმაცია უნდა გაცხადდეს. ფასს 18 იმოქმედებს რეტროსპექტიულად.

ჯგუფი ამჟამად ცდილობს განსაზღვროს ყველა გავლენა, რომელიც ამ ცვლილებებს ექნება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებზე.

- ▶ ფასს 19 – „შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები“ – (ძალაში 2027 წლის 1 იანვრიდან).

ცვლილებები, სავარაუდოდ, მნიშვნელოვან გავლენას არ მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება იმისათვის, რომ აისახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის 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 ამონაგებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის მარწმუნებლის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

ამონაგების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების შემდეგი სპეციალური კრიტერიუმები.

ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან), რადგან ჯგუფმა დაადგინა, რომ პირდაპირი ურთიერთდამოკიდებულება არსებობს ჯგუფის მიერ ნაკისრ ხარჯებსა და მომხმარებლისთვის საქონლის გადაცემას შორის. დასრულების პროცენტულობა, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიანი ღირებულების საფუძველზე, გამოიყენება ბინის გასაყიდ ფასზე (რომელიც, უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ხელშეკრულებების შემთხვევაში, გადაისინჯება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯერ მიუღებელ საზღაურთან მიმართებით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ სავალუტო კურსის გამოყენებით), რათა მოხდეს ბინის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარება. აშენებული (შექმნილი) უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები, ჩვეულებრივ, მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და პერიოდულ გადახდებს მშენებლობის განმავლობაში მომხმარებლის მხრიდან. ამ სახელშეკრულებო ვალდებულებების აღიარება ხდება გადავადებული შემოსავლის სახით კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტის აღიარება ხდება მაშინ, როცა ის არსებითია გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებით და აისახება, როგორც გადავადებული შემოსავლის (ამონაგების შემდგომი ზრდით მოგებაში ან ზარალში) და ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯების ზრდა. როდესაც ხელშეკრულების თანახმად აღიარებული კუმულაციური ამონაგები აღემატება დღემდე ამოღებული ავანსების თანხებს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან ამონაგების აღიარების სააღრიცხვო პოლიტიკასთან მიმართებით მნიშვნელოვანი განსჯა მოიცავდა იმის განსაზღვრას, ნასყიდობის ხელშეკრულებების პირობები შეიცავდა თუ არა ამონაგების დროთა განმავლობაში, და არა დროის გარკვეულ მომენტში აღიარების კრიტერიუმებს, ასევე მთლიანი პროექტის დანახარჯების შემადგენლობის განსაზღვრას პროექტის დასრულების პროცენტული წილის მიზნებისთვის, რაშიც, ჯგუფს, სხვა კომპონენტებთან ერთად, შეაქვს მიწის ღირებულებაც. ამ განსჯის გაკეთებისას ჯგუფმა გულდასმით გაითვალისწინა ხელშეკრულების პირობები, ასევე ყოველგვარი საკანონმდებლო ან იურიდიულ პრეცედენტი, რომელსაც შეუძლია შეავსოს ან გადაფაროს ეს ხელშეკრულების პირობები.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საიჯარო ურთიერთობაში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული ამონაგების (როგორიცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევის პარალელურად.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ჩაგებიანი ხელშეკრულებები

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, თავისი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების გარდაუვალი დანახარჯები (როგორც წესი, ფასდება, როგორც საბინაო მშენებლობის განვითარების დასრულებისთვის მოსალოდნელი დანახარჯები) აღემატება თუ არა მათგან მოსალოდნელ ეკონომიკურ სარგებელს (რომელიც, ჩვეულებრივ, განისაზღვრება, როგორც ძალაში მყოფი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საზღაური და გაუყიდავი მარაგებიდან მოსალოდნელი მარჟა გარკვეული საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტის ფარგლებში). იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება არის თუ არა, ან გახდება თუ არა წაგებიანი და წაგებიანი ხელშეკრულების პირობების შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს არაპირდაპირ სარგებელს, როგორცაა დამატებით მარაგებზე მოსალოდნელი მარჟა, რომელიც აღიარებულია, ან რომლის აღიარება მოსალოდნელია მოქმედი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, რომელიც ფასდება აგრეგირებულად თითოეული პროექტისთვის. ჯგუფი აღიარებს წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის შექმნილი ანარიცხების ცვლილების დინამიკას გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად (მე-6 შენიშვნა).

ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი ღირებულების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვევება საქართველოში (მე-11 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც ანგარიშდება 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 ვალდებულებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის ვალდებულება აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების მუხლში აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები.

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. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საწყისი 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.

შენებარე საინვესტიციო ქონება

შენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (შენებლობის 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.

გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები

გრძელვადიან აქტივებსა და გასასხვისებელ ჯგუფს გასაყიდად არსებულის კატეგორიას ჯგუფი იმ შემთხვევაში მიაკუთვნებს, თუ მათი საბალანსო ღირებულების ამოღება ძირითადად გაყიდვის ოპერაციიდან და არა მათი უწყვეტი გამოყენებით მოხდება. გასაყიდად განკუთვნილი გრძელვადიანი აქტივები და გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფები ფასდება საბალანსო ღირებულებასა და გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებას შორის უმცირესით.

გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირების კრიტერიუმში დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ მაშინ, თუ გაყიდვის მაღალი ალბათობა არსებობს და აქტივი ან გასასხვისებელი აქტივების ჯგუფი არსებულ მდგომარეობაში ხელმისაწვდომია დაუყოვნებლივ გასაყიდად. გაყიდვის გარიგების შესასრულებლად საჭირო ნაბიჯები იმაზე უნდა მიანიშნებდეს, რომ არ არის მოსალოდნელი გაყიდვაში ცვლილებების შესვლა ან გაყიდვის გადაწყვეტილების შეცვლა. ხელმძღვანელობას გადაწყვეტილი უნდა ჰქონდეს აქტივის გაყიდვა და აქტივი უნდა გაიყიდოს კლასიფიკაციიდან ერთი წლის განმავლობაში.

გასაყიდად გამიზნულის კატეგორიაში შესული აქტივები წარმოდგენილია ცალკე, როგორც კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მოკლევადიანი მუხლები.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება.

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

	წლები
შენობები	50
ავტო და მოწყობილობები	5–10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

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

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

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი 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 ემპირიულ ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არაემპირიულ 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 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა შემთხვევაშიც სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის მნიშვნელოვანი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემი არაემპირიულია.

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) ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის პირობით ღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯის განაწილება და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეული საქმიანობის პროცესში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მარაგების თვითღირებულება გასვლის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის და მისი სამართლიანი ღირებულების მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

გადახდილი ავანსები

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

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

ჯგუფის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, ჯგუფის საბოლოო მშობელი საწარმოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციების გამოყოფა ხდება მშობელი საწარმოს მიერ. გამოყოფილი აქციები, რომელთა დაფარვის ვალდებულება ჯგუფს არ აქვს, აღირიცხება, როგორც ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით (მაშინაც კი, თუ ჯგუფმა შეიძლება გამოყოფილ წილობრივ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით).

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

დასაქმებულებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით გარიგებების ღირებულების აღიარება, საემისიო შემოსავლის შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის დასაქმებულებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განხორციელებული ოპერაციების მთლიანი ხარჯი ასახავს უფლების გადაცემის პერიოდის გასვლას და ჯგუფის შეფასებით წილობრივი ინსტრუმენტების იმ რაოდენობას, რა რაოდენობაზეც საბოლოოდ გადაიცემა უფლება. ჯგუფში დასაქმებულებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ საწარმოსთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც საემისიო შემოსავლის შემცირება.

სააქციო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსულობიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

აქტივების შენატანები

მშობელ საწარმოს 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.

სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე აქციონერებისთვის

როდესაც ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები გარდაიქმნება საკუთარ კაპიტალად სავალო ვალდებულებების წილობრივ ინსტრუმენტებზე გაცვლის ოპერაციით მშობელ საწარმოსთან ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან, ჯგუფი შედეგად გამოშვებულ წილობრივ ინსტრუმენტებს აღრიცხავს დაფარული ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებით ისე, რომ არ მოხდეს მოგების ან ზარალის აღიარება.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან 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.

ჯგუფის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდის განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

ვინაიდან ჯგუფი ჩვეულებრივ სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ 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 მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მოკლევადიანად, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

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

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი მნიშვნელოვანწილად მიმართავს განსჯას, რათა განსაზღვროს უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირდება, მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებად, ძირითად საშუალებებად, თუ გასაყიდად ფლობილ აქტივებად:

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

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

განსჯა (გაგრძელება)

ჯგუფის სტრატეგიული რეორგანიზაციის ფარგლებში, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები გასაყიდად იქნა გამოტანილი. ხელმძღვანელობის შეფასებით, დანარჩენი აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, არ აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნული აქტივების განმარტებას ფასს 5-ის მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის და შესაბამისად შეინარჩუნა აქტივების არსებული კლასიფიკაცია (ძირითადად) საინვესტიციო უძრავ ქონებად. ამ შეფასებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა, რომ, რაც შეეხება მასპინძლობის ბიზნესის აქტივებს, მოსალოდნელი არ იყო, რომ გასხვისება მოხდებოდა კლასიფიკაციის თარიღიდან ერთ წელიწადში.

2024 წელს ჯგუფმა დაასრულა მიწის გაცვლის გარიგება (მე-12 შენიშვნა). ჯგუფმა ახლად შეძენილი მიწის ნაკვეთი მიაკუთვნა საინვესტიციო ქონების კატეგორიას (განუსაზღვრელი სამომავლო დანიშნულების მიწა). საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯგუფს არ ჰქონდა დაწყებული მიწის ნაკვეთის განვითარება.

იმის დასადგენად, მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები აკმაყოფილებს თუ არა გასაყიდად გამიზნულის განმარტებას ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და გადაცვლის გარიგებაში შეძენილი მიწის ნაკვეთის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებაში მნიშვნელოვნად მონაწილეობს სუბიექტური განსჯა.

შეფასებები

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შიდა კაპიტალიზაციისა (იგივე დისკონტირებული სამომავლო ფულადი ნაკადების მეთოდი) და გაყიდვების შედარების მეთოდების კომბინაციის გამოყენებით. გარკვეული უძრავი ქონების შემთხვევაში, სამართლიანი ღირებულებები განისაზღვრება გასაყიდი ფასების მიხედვით, თუ ასეთი გაყიდვები შესრულებულია საანგარიშგებო თარიღამდე ან მალევე მის მერე.

ჯგუფი ახდენს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასებას ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ამ შეფასების შედეგები ისევე, როგორც შეფასების ამოსავალი მონაცემები და ხერხები წარმოდგენილია მე-12 და მე-13 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 ემპირიულ და არაემპირიულ 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.

პროგრესის შეფასება, როდესაც ამონაგების აღიარება დროთა განმავლობაში ხდება (მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება)

იმ ხელშეკრულებების შემთხვევაში, რომლებიც ეხება მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვას, რომელიც აკმაყოფილებს ამონაგების დროთა განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შედეგები ფასდება გამოყენებული რესურსების მეთოდის მეშვეობით, იმ ამოსავალ მონაცემებზე მითითებით, რომლებითაც კმაყოფილდება შესასრულებელი ვალდებულება, შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების, ანუ უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულების, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან ფარდობით. ჯგუფი იყენებს გაწეული დანახარჯების მეთოდს, რომ შეაფასოს თავისი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულება, რადგან ის ყველაზე კარგად ასახავს ჯგუფის შედეგებს. წინსვლის შეფასების ამ მეთოდის თანახმად, შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების პროგრესის ხარისხი ფასდება დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების სრულად შესრულების მთლიან სავარაუდო დანახარჯებთან. ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად გადაამოწმებს, თავისი პროგნოზიული განსჯის საფუძველზე, დანახარჯების შიდა შეფასებებს, რომ დაასრულოს კონკრეტული პროექტი, ხელშეკრულების (მაგ., გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან გაფორმებული) ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებების ან ხარჯების განმაპირობებელი სხვა ფაქტორების საფუძველზე, სავალუტო კურსების ჩათვლით. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ მე-5 შენიშვნა.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები

	2024	2023
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	194,949	231,841
საცხოვრებელი ფართი	171,193	212,558
კომერციული ფართი	17,314	14,486
ავტოსადგომი	6,442	4,797
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,233	2,214
სხვა ამონაგები	1,010	644
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	198,192	234,699

ჯგუფმა აღიარა 164,955 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში (2023 წ: 67,029 ლარი), რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ შემოსავალში შესულ მომდევნო პერიოდზე გადატანილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

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

	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2026 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2027 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2024 წ.					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ მიმდინარე ხელშეკრულებებზე	135,906	48,743	6,786	–	191,435
	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2026 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-5 წლის შემდეგ	სულ
31 დეკემბერი, 2023 წ.					
ამონაგები, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ მიმდინარე ხელშეკრულებებზე	164,955	52,129	18,673	–	235,757

ჯგუფი იყენებს ფასს 15-ის 121-ე მუხლით გათვალისწინებულ გამარტივებულ მიდგომას და არ წარმოადგენს ინფორმაციას დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესახებ, რომელთა თავდაპირველი მოსალოდნელი ვადაც მაქსიმუმ ერთი წელია.

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფმა შემდეგი აქტივები და ვალდებულებები აღიარა:

	2024	2023
მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	396	517
სახელშეკრულებო აქტივები	41,202	67,909
გადავადებული შემოსავალი	101,607	130,176
მიღებული ავანსები*	1,972	3,074

* 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიღებული ავანსები უკავშირდება გასაყიდად გამიზნულ აქტივებად კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შემოსულობას (მე-12 და მე-13 შენიშვნები), რომელზე კონტროლიც მყიდველს გადაეცა საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ.

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2024	2023
ქონების მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	396	517
მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	396	517
საიჯარო მოთხოვნები	–	154
სხვა აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	41	103
გაწეულ მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	47	–
სხვა მოთხოვნები	29	12
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	513	786

ბიზნესის გაყიდვის შედეგად სახელშეკრულებო ფასის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარება ხდება იმ მომენტში, როცა ბინა რეგისტრირდება მომხმარებლის სახელზე. ამ მომენტამდე ავანსად მიღებული საზღაურის ზემოთ აღიარებული კუმულაციური ამონაგები ყოველგვარი ზედმეტობა აღიარებულია, როგორც სახელშეკრულებო აქტივი.

2024 წელს ჯგუფმა ჩამოწერა უძრავი ქონების მართვის ბიზნესთან დაკავშირებული თავისი მოთხოვნები 64 ლარის ოდენობით.

2023 წელს ჯგუფმა, შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გასვლასთან დაკავშირებით, ჩამოწერა 2,522 ლარის ოდენობის საიჯარო მოთხოვნები დაგროვილ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მიმართებით და აღიარა 279 ლარის დამატებითი რეზერვი.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იჯარასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ნულს უდრის. საიჯარო მოთხოვნების კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2023 წ.	ვადაგადაცი- ლებული 91-180 დღით	ვადაგადაცი- ლებული 180-ზე მეტ დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	433	–	433
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	64.43%	–	
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(279)	–	(279)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	154	–	154

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2024 და 2023 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	მომხმარებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	საიჯარო მოთხოვნები	სულ
31 დეკემბერი, 2022 წ.	189	2,522	2,711
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	279	279
ჩამოწერილი	–	(2,522)	(2,522)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	189	279	468
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
31 დეკემბერი, 2024 წ.	189	279	468

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები მოიცავს შემდეგს:

	2024	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	41,202	67,909
სულ სახელშეკრულებო აქტივები	41,202	67,909
გრძელვადიანი	8,620	28,639
მიმდინარე	32,582	39,270

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივები გამოხატულია აშშ დოლარში და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 1 თვიდან 3 წლამდე ვადაში.

პერიოდის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები სახელშეკრულებო აქტივებში ძირითადად მიკუთვნებადია რამდენიმე პროექტის დასრულებისთვის, რის შედეგადაც სახელშეკრულებო აქტივები შემცირდა.

გადავადებული შემოსავალი მოიცავდა შემდეგს:

	2024	2023
დილომი IV ფაზა	22,536	8,833
მირცხულავა	–	43,101
დილომი V ფაზა	4,301	84
დილომი VI ფაზა	3,659	–
მთაწმინდის პარკი	13,462	8,528
გრძელვადიანი გადავადებული შემოსავალი	43,958	60,546
დილომი II ფაზა	4,292	28,817
დილომი III ფაზა	4,550	10,096
ნუცუბიძე	9,731	17,623
მირცხულავა	32,184	–
ჭყონდიდელი	6,892	13,094
მიმდინარე გადავადებული შემოსავალი	57,649	69,630
გადავადებული შემოსავალი	101,607	130,176

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის, ავტოსადგომის და კომერციული ფართის შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე მიღებულ საავანსო გადახდებს, რომლებიც გადაიფარება დროთა განმავლობაში ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდეგ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებად რეკლასიფიკაციით. 2024 წლის ივლისში ჯგუფმა დაიწყო დილომის პროექტის VI ფაზის წინასწარი გაყიდვები.

2023 წელს, მიმდინარე საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტების დასრულების დანახარჯები გადახედვის შედეგად, ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ თავისი ერთ-ერთი პროექტის დასრულების გარდაუვალი დანახარჯები აღემატებოდა მისგან მოსალოდნელ პირდაპირ და არაპირდაპირ სარგებელს (წარმოდგენილი ძალაში მყოფი ხელშეკრულებებიდან მისაღები საზღაურით და გაუყიდავი მარაგების მოსალოდნელი მარჟით) და, შესაბამისად, აღიარა 3,757 ლარი, როგორც წაგებიანი ხელშეკრულებების ანარიცხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაყიდული საქონლის თვითღირებულების შესაბამისად. 2024 წელს დანახარჯების შემდგომი გადაფასების საფუძველზე და პერიოდის განმავლობაში პროექტის შედეგების მიხედვით, ანარიცხები შემცირდა 964 ლარის ოდენობით, რის შედეგადაც გადასინჯულმა ნაშთმა შეადგინა 2,793 ლარი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

(ათას ლარში)

6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება

	2024	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება*	193,633	219,018
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	170,939	197,171
გაყიდული კომერციული ფართის თვითღირებულება	17,318	14,051
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	6,340	4,039
ანარიცხები წაგებიანი ხელშეკრულებებისთვის (მე-5 შენიშვნა)	(964)	3,757
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	2,718	2,566
ხელფასები	1,098	869
უსაფრთხოება	778	845
კომუნალური მომსახურება	404	432
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	438	420
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	336	689
ქონების გადასახადი	313	610
უსაფრთხოება	23	75
კომუნალური მომსახურება	–	4
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	196,687	222,273

* მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში შევიდა დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი 2,150 ლარის ოდენობით (2023 წ.: 2,496 ლარი)

7. ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი

	2024	2023
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების ხარჯი	–	654
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	10,060	11,665
პრემია ფულადი სახით	2,746	2,356
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	12,806	14,675
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	9,231	10,503
მარაგებზე კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	482	507
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულებაში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,668	1,989
ქონების მართვის და საოპერაციო იჯარის ხარჯში აღიარებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები	1,425	1,676
დასაქმებულთა გასამრჯელოები, სულ	12,806	14,675

(ათას ლარში)

8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	503	491
კორპორაციული ღონისძიებები	413	417
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	368	623
საოფისე მარაგები	230	210
კომუნიკაციები	194	219
კომუნალური მომსახურება	131	229
ტრანსპორტირების ხარჯები	109	139
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	106	–
იჯარის ხარჯი	104	191
საოპერაციო გადასახადები	82	58
საბანკო მომსახურება	58	63
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	54	102
საქველმოქმედო საქმიანობა	43	26
დაზღვევა	16	13
სამივლინებო ხარჯი	2	59
საგადასახადო აქტივების ჩამოწერა*	–	1,167
სხვა	193	348
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	2,606	4,355

* 2023 წელს ჯგუფმა ჩამოწერა გარკვეული საგადასახადო აქტივები ჯგუფის რეორგანიზაციის შემდეგ, რის შედეგადაც მოხდა ზოგიერთი მისი შვილობილი საწარმოს ლიკვიდაცია იურიდიული შერწყმის მეშვეობით (22-ე შენიშვნა).

აუდიტორის გასამრჯელო

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2024 და 2023 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღ-ის გარეშე):

	2024	2023
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	241	229
კომპანიის შვილობილი საწარმოების აუდიტი	–	57
სულ საზღაურები და ხარჯები	241	286

ჯგუფის აუდიტორისთვის სხვა პროფესიული მომსახურების გაწევისთვის გადახდილი გასამრჯელო გაუტოლდა ნულს ლარს (2023 წ.: 6 ლარი).

9. დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების, ხელმძღვანელობის თანამდებობიდან გათავისუფლების და სხვა ხარჯები

2024 წელს ჯგუფმა აღიარა 1,349 ლარის (2023 წ.: 3,196 ლარი) აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დაჩქარების ხარჯი (მე-18 შენიშვნა) და ნული ლარის სხვა სხვადასხვა ხარჯი (2023 წ.: 209 ლარის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის დანახარჯები).

10. არარეგულარული ხარჯები

ჯგუფის მიერ 2024 წელს აღიარებული არარეგულარული ხარჯები შედგებოდა 297 ლარის გაცემული სესხების ჩამოწერის ხარჯებისა და 148 ლარის გადახდილი ავანსების ჩამოწერის ხარჯებისგან.

(ათას ლარში)

11. მოგების გადასახადი

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო რეჟიმის თანახმად, რომელიც ჯგუფზე ვრცელდება, მოგების გადასახადის აღიარება ხდება დივიდენდების განაწილებისას, იმდენად, რამდენადაც გადასახადის ჩათვლა არ არის შესაძლებელი. ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2024 და 2023 წლებში და, შესაბამისად 2024 წელს და 2023 წელს არ აღიარებულა მოგების გადასახადი.

გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

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

12. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში:

	2024				
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	149	9,100	30,918	189	40,356
გასვლები	(149)	(8,851)	–	(54)	(9,054)
ჩამოწერები	–	–	–	(56)	(56)
გადაფასების შედეგად მიღებული შემოსულობა, წმინდა	–	10,704	1,188	8	11,900
შემოსვლები	–	31,424	–	–	31,424
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	–	6	172	–	178
31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	42,383	32,278	87	74,748

	2023				
	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმროები	სხვა	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	416	30,273	90,515	81	121,285
გასვლები	(242)	(19,141)	(53,782)	(52)	(73,217)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(25)	(1,066)	(6,296)	–	(7,387)
შემოსვლები	–	–	–	160	160
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა ხარჯები	–	110	481	–	591
გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში	–	(1,076)	–	–	(1,076)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	149	9,100	30,918	189	40,356

2024 წლის აპრილში ჯგუფმა ქავთარაძის ქუჩაზე (თბილისი) მდებარე მიწის ნაკვეთი, 9,100 ლარის საბალანსო ღირებულებით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გადაცვალა ნუცუბიდის ქუჩაზე (თბილისი) მდებარე მიწის ნაკვეთში. ნუცუბიდის მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის განისაზღვრა 31,424 ლარით. მიწის გადაცვლის ოპერაციის ფარგლებში, ჯგუფმა იკისრა ვალდებულება, აეშენებინა სოციალური ინფრასტრუქტურის გარკვეული ობიექტები, რომელიც წინასწარ შეფასდა 10,580 ლარით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (საიდანაც 7,935 ლარი, როგორც მოსალოდნელია, დაიხარჯება 2025 წელს, ხოლო 2,645 ლარი – 2025 წლის შემდეგ და, შესაბამისად, წარმოდგენილია, როგორც მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ვალდებულება კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით).

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2024 წელს წმინდა შემოსულობა გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს შემოსავლიანი აქტივების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსულობას 89 ლარის ოდენობით (2023 წ.: 25 ლარის ზარალი). 2024 წელს მიწის გადაცვლის ოპერაციიდან სულ 23,307 ლარის შემოსულობა იქნა აღიარებული. 2024 წელს საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან 1,158 ლარის წმინდა შემოსულობა (2023 წ.: 7,362 ლარის ზარალი) იქნა აღიარებული.

შემოსავლიანი აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნებისთვის. 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა საინვესტიციო ქონება საქართველოში მდებარეობს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 32,278 ლარის საინვესტიციო ქონება (2023 წ.: 30,928 ლარი) დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის (მე-17 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მიწის ნაკვეთი, 6,174 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-13 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე. ჯგუფმა ეს ქონება 2024 წელს გაასხვისა.

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 ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხელმძღვანელობამ განახორციელა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. 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 ქონებასთან, მისი საბაზრო ფასებისა და წარსულში დადებული გარიგებების ფასების საფუძველზე, როდესაც ასეთი ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. 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.

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა საინვესტიციო ქონების ოთხი კლასი - შემოსავლიანი აქტივები, ვაკანტური მიწა, სასტუმრო და უძრავი ქონების სხვა ობიექტები. ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2024 წლისა და 2023 წლისთვის:

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2024 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
ვაკანტური მიწა*	42,383	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	110 – 1,000
სასტუმროები	32,278	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი კაპიტალიზაციის ნორმა შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	70 - 140 (105) 12.7% 9.3% 40% - 65% (53%)
სხვა	87	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	1,200
სულ	74,748			

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
შემოსავლიანი აქტივები	149	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში დისკონტირების განაკვეთი	10.1 - 15.7 (12.9) 12.7%
ვაკანტური მიწა	9,100	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	440
სასტუმროები	30,918	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი კაპიტალიზაციის ნორმა შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	130 - 136 (133) 12.7% 8% 40% - 45% (42%)
სხვა	189	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	2,544
სულ	40,356			

კაპიტალიზაციის განაკვეთის შემცირება (გაზრდა), საშუალო დღიური განაკვეთის და დატვირთვის მაჩვენებლის გაზრდა (შემცირება) გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების გაზრდას (შემცირებას).

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2024 წლის განმავლობაში:

	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	6,812	6,812
გასვლები	(88)	(88)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან	(587)	(587)
კაპიტალური დანახარჯები	43	43
31 დეკემბრის მდგომარეობით	6,180	6,180

(ათას ლარში)

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2024 წელს წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან მოიცავს სასტუმროს განვითარებისთვის ფლობილი სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების გაყიდვის შედეგად რეალიზებულ ზარალს ნული ლარის ოდენობით (2023 წ.: 99 ლარი).

2023 წელს ჯგუფმა შემოსავლიანი აქტივი, ჯამში 6,174 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე მშენებარე სასტუმრო და სასტუმროს განვითარებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთი, 1,076 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონებასთან ერთად (მე-12 შენიშვნა), გადაიტანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სავალდებულო გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ჯგუფმა ეს ქონება შეაფასა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი სახელშეკრულებო გასაყიდი ფასების საფუძველზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 3,378 ლარის (2023 წ.: ნული) მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა უზრუნველყოფის სახით ქართული ბანკებისგან მიღებული სესხებისთვის და გარანტიებისთვის (მე-17 შენიშვნა).

ქვემოთ შეჯამებულია მშენებარე საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2023 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარების- თვის	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	1,351	34,984	36,335
გასვლები	(99)	(992)	(1,091)
შვილობილი საწარმოს გასვლა (22-ე შენიშვნა)	–	(22,815)	(22,815)
წმინდა ზარალი გადაფასებიდან და გასვლიდან	(54)	(2,904)	(2,958)
კაპიტალური დანახარჯები	–	3,515	3,515
გადატანა გასაყიდად გამიზნულ აქტივებში	(1,198)	(4,976)	(6,174)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	–	6,812	6,812

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2024 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2024 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	6,180	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	9.3% 72 – 99 (86) 12.7% 40% – 45% (43%)
სულ	6,180			

13. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2023 წლისთვის:

საინვესტიციო უძრავი ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმროები და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფლობილია სასტუმროს განვითარებისთვის	6,812	შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი დისკონტირების განაკვეთი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	11.1% – 15.5% (13.3%) 99 – 115 (94) 12.7% 40% – 60% (50%)
სულ	6,812			

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

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

	2024	2023
დილომი IV ფაზა	25,271	20,220
დილომი V ფაზა	1,881	7,101
დილომი VI ფაზა	2,211	–
მთაწმინდის პარკი	19,579	14,776
მირცხულავა	–	20,047
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	48,942	62,144
დილომი II ფაზა	13,205	9,304
დილომი III ფაზა	17,028	31,306
ჭყონდიდელი	7,735	13,201
ნუცუბიძე	6,584	7,562
მირცხულავა	15,403	–
სხვა	772	1,299
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	60,727	62,672
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	109,669	124,816

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების ცვლილების დინამიკა:

	2024	2023
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	124,816	129,651
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	177,300	205,724
საკუთარი მოხმარების ავტოსადგომების გადატანა ძირითად საშუალებებში	–	(963)
მიწის ნაკვეთის შეძენა (არაფულადი)*	–	5,194
საპროცენტო ხარჯის კაპიტალიზაცია	–	755
კაპიტალიზებული დასაქმებულთა გასამრჯელოები (მე-7 შენიშვნა)	2,150	2,496
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(194,597)	(215,479)
წმინდა გასაყიდი ღირებულების კორექტირება **	–	(2,562)
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	109,669	124,816

* 2023 წელს ჯგუფმა შეიძინა მიწის ნაკვეთი საბინაო მშენებლობის განვითარების მიზნით, ნაწილობრივ, ჯგუფის ვალდებულების სანაცვლოდ, პროექტის ფარგლებში დასრულებული უძრავი ქონება გადაეცა თავდაპირველი მიწის მფლობელებისთვის, რომელიც შეფასებული იყო 5,194 ლარით.

** 2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 2,562 ლარის ზარალი გარკვეულ მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით, რაც მეტწილად წარმოდგენილი იყო ავტოსადგომებით, რომლებიც დიდხანს დარჩა გასაყიდი.

(ათას ლარში)

14. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 238,861 ლარის ვალდებულებები (2023 წ.: 331,309 ლარი), რომლებიც უკავშირდებოდა ცხრა (2023 წ.: რვა) სამშენებლო პროექტის დასრულებას.

15. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავეჯი და მოწყობილობები	კომპიუტერები	ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
მოთიანი სააღრიცხვო ღირებულება						
1 იანვარი, 2023 წ.	5,502	2,131	1,452	1,031	6,750	16,866
შემოსვლები	188	112	96	218	7	621
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან	963	–	–	–	–	963
გასვლები	–	–	(6)	(296)	–	(302)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	6,653	2,243	1,542	953	6,757	18,148
შემოსვლები	20	–	90	67	–	177
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან	–	–	–	–	–	–
გასვლები	(3,252)	(4)	(154)	(165)	–	(3,575)
31 დეკემბერი, 2024 წ.	3,421	2,239	1,478	855	6,757	14,750
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი, 2023 წ.	1,359	1,801	910	413	4,580	9,063
ცვეთის ხარჯი	106	97	137	40	1,103	1,483
გასვლები	–	–	(2)	(52)	–	(54)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	1,465	1,898	1,045	401	5,683	10,492
ცვეთის ხარჯი	70	102	141	37	1,015	1,365
გასვლები	(91)	(2)	(74)	(19)	–	(186)
31 დეკემბერი, 2024 წ.	1,444	1,998	1,112	419	6,698	11,671
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2023 წ.	5,188	345	497	552	1,074	7,656
31 დეკემბერი, 2024 წ.	1,977	241	366	436	59	3,079

16. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2024	2023
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	526	2,690
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	991	–
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	1,517	2,690
წინასწარ გადახდილი დღგ	12,629	14,223
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	35,769	39,022
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	1,446	2,365
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	49,844	55,610
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	51,361	58,300

არამატერიალური აქტივების საამორტიზაციო დანარიცხი 2024 წლისთვის 905 ლარს შეადგენდა (2023 წ.: 765 ლარი).

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში ჯგუფს ჩამოწერილი აქვს 1,693 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე პროგრამული უზრუნველყოფის ნაშთი, რომელიც ასახულია გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში.

(ათას ლარში)

17. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდებში შედის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები, რომლებიც ფლობილია კომპანიის ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების ანგარიშსწორების მიზნით, ნული ლარის სამართლიანი ღირებულებით (2023 წ.: 137 ლარი). ჯორჯია კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2023 წ.: 1-ელი დონე).

ვადიანი ანაზრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოიცავდა ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში განთავსებულ 400 ლარის შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს (2023 წ.: 799 ლარი) და 20,567 ლარის ვადიან ანაზრებს (2023 წ.: 40,559 ლარი), რომელთა სრულად გამოსყიდვა ან ჯგუფისთვის მათზე ხელმისაწვდომობა მოსალოდნელია კონკრეტულ საბინაო მშენებლობის განვითარების პროექტებში გარკვეული ეტაპების გასვლის შემთხვევაში, 1-3 წლამდე ვადაში. საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზრებზე ამ პერიოდის განმავლობაში მიღებულმა პროცენტმა შეადგინა 172 ლარი (2023 წ.: 519 ლარი).

გაცემული სესხები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი გაცემული სესხები 599 ლარის ოდენობით შეფასდა ამორტიზებული ღირებულებით და გამოხატული იყო აშშ დოლარში. სესხი გაიცა დაკავშირებულ მხარეებზე (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები), რათა დაეფინანსებინათ სასტუმროს ფუნქციონირების ხარჯები. გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 33 ლარი შეადგინა (2023 წ.: 87 ლარი). 2024 წელს ჯგუფმა მიიღო 322 ლარი გაცემული სესხის დაფარვის სახით და ჩამოწერა 297 ლარის დაუფარავი ნაშთი, რომელიც წარმოდგენილია წმინდა არარეგულარულ მუხლებში კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში (მე-10 შენიშვნა).

მიღებული სესხები და ნასესხები სახსრები

	ვალუტა	ვადა	2024	2023
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ.-2033	19,660	22,560
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ.-2025 იანვ.-2027	62,766	29,336
ნასესხები სახსრები, სულ			82,426	51,896
მოკლევადიანი ნაწილი			41,520	28,005
გრძელვადიანი ნაწილი			40,906	23,891

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 35,656 ლარის საბალანსო ღირებულების (2023 წ.: 30,928 ლარი) საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება დაგირავდა ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრების უზრუნველსაყოფად (მე-12 შენიშვნა და მე-13 შენიშვნა).

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 18,244 ლარის აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი (2023 წ.: 51,024 ლარი) ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

(ათას ლარში)

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი არის ადგილობრივ კომერციულ ბანკთან მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსების შესახებ გარკვეული შეთანხმებების მხარე. ამ შეთანხმებების პირობების თანახმად, ადგილობრივი ბანკი დათანხმდა იმ თანხების გადახდას, რომელიც ჯგუფს მართებს ჯგუფის მომწოდებლებისა, ხოლო ჯგუფი დათანხმდა გადაუხადოს ბანკს მომწოდებლისთვის გადახდის შემდგომი თარიღით, წინასწარ განსაზღვრული პროცენტის კომპონენტთან ერთად. ჯგუფმა, მნიშვნელოვანი განსჯის საფუძველზე დაასკვნა, რომ ეს შეთანხმებები გამოიწვევს ბანკის მიერ დაფარული სავაჭრო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტას საანგარიშგებო თარიღისთვის და ბანკისგან ნასესხები სახსრების აღიარებას. ჯგუფს აქვს 2,330 ლარის ნასესხები სახსრები ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ამ შეთანხმებებთან დაკავშირებით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2023 წ.: 5,451 ლარი). ბანკის მიერ სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა ამავდროულად ბანკისგან ნასესხები სახსრების აღიარებით, წარმოდგენილი იყო, როგორც არაფულადი ოპერაცია 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში, ხოლო ნასესხები სახსრების შემდგომი დაფარვა აისახა ფინანსურ ფულად ნაკადებში.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2024 წლის აგვისტოში ჯგუფმა წარმატებით დაასრულა 25,000 აშშ დოლარის ობლიგაციების ჩანაცვლება, რის შედეგადაც მისი სასესხო ნაშთი შემცირდა 10,000 აშშ დოლარით, 35,000 აშშ დოლარიდან 25,000 აშშ დოლარამდე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 8.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. ობლიგაციები 2026 წლის აგვისტოში უნდა დაიფაროს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები შედგებოდა 2024 წლის აგვისტოში გამოშვებული, აშშ დოლარში გამოხატული, 2-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციებისგან, რომლის მთლიანი ემისია 25,000 აშშ დოლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: 35,000 აშშ დოლარი) შეადგენდა და რეგისტრირებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავალო ფასიანი ქაღალდების მთლიანი თანხიდან მოკლევადიანი და გრძელვადიანი ნაწილები, შეადგენდა, შესაბამისად, 5,964 ლარს და 65,760 ლარს (2023 წ.: 95,591 ლარი და ნული ლარი, შესაბამისად).

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	ფულის ფულადი გადინება		სავალუტო ფულის გადინება		ფინანსური კურსის ცვლილების დაანაზრ- გები		სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2024 წ.
1 იანვარი, 2024 წ.	ფულადი გადინება (პირითადი შემოდინება)	გადინება (პროცენტი) თანხა)	ფულის გადინება (პროცენტი) თანხა)	გადინება (პროცენტი) თანხა)	ფინანსური კურსის ცვლილების დაანაზრ- გები	ფინანსური კურსის ცვლილების დაანაზრ- გები	სხვა ცვლილე- ბები	31 დეკემბერი, 2024 წ.
სესხები და ნასესხები								
სახსრები	51,896	79,013	(50,036)	(6,753)	1,728	6,879	(301)	82,426
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,591	67,525	(94,855)	(8,027)	3,361	8,044	85	71,724
საიჯარო								
ვალდებულებები	1,468	—	(776)	(175)	126	175	1,780	2,598
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებ- ები	148,955	146,538	(145,667)	(14,955)	5,215	15,098	1,564	156,748

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

ცვლილებები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებში (გაგრძელება)

	ფულის					მიწოდების ჯაჭვის დაფინანსე- ბის შეთან- ხმებების ფარგლებში		
	ფულადი	გადინება	ფულის	სავალუტო	ფინანსური	მიღებული	31	
1 იანვარი, 2023 წ.	სახსრების შემოდინება	(ძირითადი თანხა)	გადინება (პროცენტი)	კურსის ცვლილების დინამიკა	დანახარ- ჯები	ფულადი ნაკადები	დეკემბერი, 2023 წ.	
სესხები და ნასესხები	112,439	51,552	(112,496)	(8,515)	(2,490)	5,955	5,451	51,896
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,638	–	–	(7,756)	(487)	8,196	–	95,591
საიჯარო ვალდებულებე- ბი	2,064	–	(454)	(127)	(142)	127	–	1,468
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულე- ბები	210,141	51,552	(112,950)	(16,398)	(3,119)	14,278	5,451	148,955

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ-ორ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავებული საგარანტიო თანხის მოკლევადიანმა ნაწილმა შეადგინა 3,376 ლარი (2023 წ.: 2,855 ლარი), ხოლო გრძელვადიანმა ნაწილმა – 7,847 ლარი (2023 წ.: 2,182 ლარი).

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მეტწილად შედგება მარკეტინგთან და რეკლამასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისგან. ეს ვალდებულებები ძირითადად ლარშია გამოხატული და დასაფარია საანგარიშგებო თარიღიდან 3-6 თვეში. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვის ვადა 2025 წლის 31 დეკემბრამდეა.

	2024	2023
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	20,075	22,590
მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ვალდებულებები	3,015	4,655
მარკეტინგთან და რეკლამასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	157	764
საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	16	168
ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ვალდებულებები	–	164
სხვა ვალდებულებები	296	910
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	23,559	29,251
გრძელვადიანი ნაწილი	–	2,268
მოკლევადიანი ნაწილი	23,559	26,983

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის დანარჩენი ვალდებულებები, ძირითადად, მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს ვალდებულებები გამოხატულია ლარში და უნდა დაიფაროს საანგარიშგებო თარიღიდან 1-6 თვეში (2023 წ.: ლარში, 1 თვიდან 3 თვემდე ვადაში).

	2024	2023
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა	17,013	16,958
აუდიტის გასამრჯელოს დარიცხვა	108	235
სხვა	5	118
სხვა ვალდებულებები	17,126	17,311

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 კონტრაქტის ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიაღწევს.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში, ვადიანი ანაბრები საკრედიტო დაწესებულებებში და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 20,145 ლარი (2023 წ.: 9,982 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „B-/BB/B+“ რეიტინგი Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 1,268 ლარი (2023 წ.: 34 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე არ ირიცხება პროცენტი, გარდა მიმდინარე ანგარიშებისა, რომლებზეც, კერძოდ, აშშ დოლარში გამოხატულ ანგარიშებზე, 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში 1.00%-მდე წლიური პროცენტი დაირიცხა. ჯგუფის ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში მოთხოვნისთანავე არის ხელმისაწვდომი. 20,841 ლარის ვადიანი ანაბრები და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში (2023 წ.: 40,959 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/BB/B+“ Fitch Ratings-ისგან. დარჩენილი 126 ლარი (2023 წ.: 399 ლარი) განთავსებული იყო ადგილობრივ კომერციულ ბანკში, რომელსაც საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს მინიჭებული. ბანკებში ჯგუფის მიერ განთავსებული ფულადი სახსრებისა და სხვა ანაბრების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სახელშეკრულებო აქტივები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. ჯგუფს შეუძლია დაისაკუთროს გაყიდული უძრავი ქონება, თუ მომხმარებელი ვერ შეასრულებს მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო აქტივების გადახდის ვალდებულებას. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

2024 წელს ჯგუფმა ჩამოწერა უძრავი ქონების მართვის ბიზნესთან დაკავშირებული თავისი მოთხოვნები 64 ლარის ოდენობით.

2023 წელს ჯგუფმა, შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გასვლასთან დაკავშირებით, ჩამოწერა 2,522 ლარის ოდენობის საიჯარო მოთხოვნები დაგროვილ მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან მიმართებით.

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმის რისკს, 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	10,176	32,216	44,052	11,188	97,632
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	3,007	2,958	76,134	–	82,099
საიჯარო ვალდებულებები	216	584	1,974	316	3,090
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,752	2,807	–	–	23,559
სახელშეკრულებო ვალდებულება	–	7,935	2,645	–	10,580
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	3,376	7,847	–	11,223
სხვა ვალდებულებები	17,010	116	–	–	17,126
სულ	51,161	49,992	132,652	11,504	245,309

ფინანსური ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	3,512	27,021	19,124	14,814	64,471
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	102,086	–	–	102,086
საიჯარო ვალდებულებები	131	395	1,145	–	1,671
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,477	2,689	2,689	–	29,855
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	2,855	2,182	–	5,037
სხვა ვალდებულებები	17,311	–	–	–	17,311
სულ	45,431	135,046	25,140	14,814	220,431

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან და საინვესტიციო ქონების გასვლიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების გადახედვით და მშობელი საწარმოსგან დაფინანსების მოპოვებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომია 18,244 ლარის აუთვისებელი სესხები თავისი ლიკვიდურობის საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად (2023 წ.: 51,024 ლარი).

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან მიმართებით ხელმძღვანელობა აწესებს დასაშვები რისკის მოცულობის ჯამურ ლიმიტებს და ასევე ლიმიტს თითოეული ვალუტისთვის და ჯამურად როგორც სამუშაო დღის ბოლოს, ისე დღის განმავლობაში პოზიციებისთვის, რომელთა მონიტორინგი ყოველდღიურად ხდება.

17. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	11,595	(153,786)	(142,191)	14,555	(142,672)	(128,117)
ევრო	2,628	(19,660)	(17,032)	2,030	(22,604)	(20,574)
სულ	14,223	(173,446)	(159,223)	16,585	(165,276)	(148,691)

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ ითვლება არსებითი სავალუტო რისკების გამომწვევად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ლართან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგებაზე ან ზარალზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

გაგლენა მოგებაზე (ზარალზე)

	2024
აშშ დოლარის გამყარება 18.39%-ით	(26,149)
აშშ დოლარის გაუფასურება 7.52%-ით	10,693
ევროს გამყარება 19.37%-ით	(3,299)
ევროს გაუფასურება 7.34%-ით	1,250

გაგლენა მოგებაზე (ზარალზე)

	2023
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(25,633)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	25,633
ევროს გამყარება 20%-ით	(4,106)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	4,106

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მცოცავი განაკვეთის მქონე ნასესხები სახსრები, რომლებიც Euribor-ზე და SOFR-ზეა მიბმული, გაუტოლდა 35,163 ლარს (2023 წ.: 32,953 ლარი). Euribor-ისა და SOFR-ის ზრდა 3.54%-ითა და 4.41%-ით, შესაბამისად, გამოიწვევდა 1,040 ლარით (2023 წ.: 3.16% და 3.82%, შესაბამისად, გამოიწვევდა 1,190 ლარით) მეტი ფინანსური ხარჯის აღიარებას კონსოლიდირებულ მოგებაში ან ზარალში, ხოლო ანალოგიური საპირისპირო ცვლილების დინამიკა გამოიწვევდა ფინანსური ხარჯის ამავე ოდენობით შემცირებას.

18. საკუთარი კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შედგებოდა „A“ ტიპის 889,878,199 აქციისგან (2023 წ.: 824,887,622) და „B“ ტიპის 21,958,370 აქციისგან (2023 წ.: 21,958,370). „A“ და „B“ ტიპის აქციების ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი. „B“ ტიპის აქციები გამოშვებული იყო ანაზღაურების მიუღებლად.

„A“ ტიპის აქციები არის ჩვეულებრივი აქციები, რომლებიც აქციონერთა საერთო კრებაზე მათ მფლობელებს აძლევს ერთი ხმის უფლებას ერთ „A“ ტიპის აქციაზე.

„B“ ტიპის აქციები მფლობელებს უფლებას აძლევს კომპანიის დივიდენდებსა და მის ლიკვიდაციიდან შემოსულობაზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და არ ანიჭებს ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებაზე.

18. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული საემისიო შემოსავალი წარმოადგენს ზედმეტობას, რომელიც გენერირებულია ჯგუფის აქციების ემისიის შედეგად და რომელიც აღემატება მათ ნომინალურ ღირებულებას. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, ეს ზედმეტობა კლასიფიცირებულია, როგორც „სარეზერვო კაპიტალი“. მის ძირითად მიზნებს შორისაა სააქციო საზოგადოების წინა ფისკალური წლის განმავლობაში გაწეული ზარალის დაფარვა და ჯგუფის აქციების გამოსყიდვის გაადვილება, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც სხვა ფულადი სახსრები არ არის ხელმისაწვდომი.

სააქციო კაპიტალის და საემისიო შემოსავლის გაზრდა

2024 წლის ოქტომბერში ჯგუფმა გამოუშვა 64,990,577 „A“ ტიპის აქცია 650 ლარის აგრეგირებული ნომინალური ღირებულებით 2,000 ლარის ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული საზღაურის ნამეტი, 1,350 ლარის ოდენობით, აისახა საემისიო შემოსავლის სახით.

დივიდენდები

2024 და 2023 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

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.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელები, რომლებიც ასევე არიან ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრები, იღებენ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ჯილდოებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ აქციების სახით, რომელთა ანგარიშსწორება ხდება ჯგუფის მშობელი საწარმოს მიერ და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება, როგორც ჯილდოები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით. ჯგუფი თავის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებს თავის პროპორციულ წილს მთლიან აქციებზე დაფუძნებულ დანარიცხებში შესაბამისი დასაქმებულებისთვის. ჯილდოებს აქვს უფლების ეტაპობრივი გადაცემის ვადა, რომელიც მერყეობს ოთხიდან ხუთ წლამდე და უფლების გადაცემის ერთადერთი პირობაა „საქართველოს კაპიტალის ჯგუფში“ უწყვეტი დასაქმება უფლების გადაცემის პერიოდის განმავლობაში. ჯილდოების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შესაბამისი უფლების მინიჭების თარიღისთვის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციების საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით.

2023 წელს მშობელმა საწარმომ მოახდინა აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ჯილდოების პირობების მოდიფიცირება, რათა ამოეღო მომსახურების პირობა გარკვეულ ჯილდოებთან მიმართებით, რომლებიც უწინ გაიცა ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრებისთვის. შესაბამისად, ჯგუფმა აღიარა 1,349 ლარის აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების ხარჯი თავის 2024 წლის კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში (2023 წ.: 3,196 ლარი) როგორც აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დაჩქარება იმ მომსახურებებთან მიმართებით, რომელთა მიღება სამომავლო პერიოდებშია მოსალოდნელი, რომლებიც აღარ ექვემდებარება მომსახურების პირობას და წარმოდგენილია ცალკე მუხლად კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

18. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)**აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)**

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია ჯგუფის აქციებზე დაფუძნებული გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

	2024	2023
მშობელი საწარმოს აქციების გადაცემა – ხარჯი წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით:	1,349	3,850
ხარჯად ასახული მოგებაში ან ზარალში (დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი)	–	654
მოგებაში ან ზარალში გატარებული ხარჯი (წარმოდგენილი ცალკე მუხლად კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში) (მე-9 შენიშვნა)	1,349	3,196

19. 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 ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლი- ანი ღირე- ბულება 2024	საბალანსო ღირებულება 2024	აუღიარე- ბელი შემოსულობა / (ზარალი) 2024
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	74,748	74,748	74,748	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	6,180	6,180	6,180	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	513	–	513	513	–
ვადიანი დეპოზიტები						
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	20,567	–	20,567	20,567	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	21,413	–	21,413	21,413	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	80,992	80,992	82,426	1,434
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	72,514	–	72,514	71,724	(790)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	23,559	–	23,559	23,559	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	11,223	–	11,223	11,223	–

19. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლი- ანი ღირე- ბულება 2023	საბალანსო ღირებულება 2023	აუღიარე- ბელი შემოსულობა / (ზარალი) 2023
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	40,356	40,356	40,356	–
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	–	6,812	6,812	6,812	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	137	–	–	137	137	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	786	–	786	786	–
ვადიანი დეპოზიტები						
საკრედიტო დაწესებულებებში	–	40,559	–	40,559	40,559	–
გაცემული სესხები	–	599	–	599	599	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	10,016	–	10,016	10,016	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	–	42,277	42,277	51,896	9,619
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	94,129	–	94,129	95,591	1,462
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	29,251	–	29,251	29,251	–
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	–	5,037	–	5,037	5,037	–

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-12, მე-13 და მე-17 შენიშვნები.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

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)

20. იჯარა**ჯგუფი, როგორც მოიჯარე**

ჯგუფს გაფორმებული აქვს საიჯარო ხელშეკრულებები კომერციული უძრავი შენობის ობიექტებზე, რომლებსაც თავისი საქმიანობისთვის იყენებს. ჯგუფის საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია მოიჯარის უფლებით საიჯარო აქტივებზე. ზოგადად, ჯგუფს ეკრძალება საიჯარო აქტივების გადაცემა ან ქვეიჯარა. ზოგიერთი იჯარის ხელშეკრულება შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას და ცვალებად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უფრო დაწვრილებით განხილულია ქვემოთ. ჯგუფი ამ იჯარებისთვის იყენებს „მოკლევადიანი იჯარის“ და „დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის“ (15 ათას ლარამდე, თუ ახალია) აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარებული საბალანსო ღირებულებები (ძირითადად, საოფისე და სხვა შენობების იჯარასთან მიმართებით) და მათი ცვლილების დინამიკა პერიოდის განმავლობაში:

	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	1,206	1,644
ცვეთის ხარჯი	(564)	(428)
მოდIFIკაციები	1,627	(10)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,269	1,206

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი ცვლილების დინამიკა პერიოდის განმავლობაში:

	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	1,468	2,064
შემოსვლები	1,609	–
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	175	127
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(951)	(515)
მოდIFIკაციები	–	(65)
სხვა ცვლილებები	171	–
სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	126	(143)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,598	1,468
გრძელვადიანი	1,798	943
მიმდინარე	800	525

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	2024	2023
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	564	428
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	175	127
მოკლევადიან იჯარებთან დაკავშირებული ხარჯი (შესული ადმინისტრაციულ ხარჯებში)	104	191
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა	843	746

2024 წელს, თავისი დანახარჯებისა და ლიკვიდურობის მართვის საქმიანობის ფარგლებში, ჯგუფმა განახორციელა უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაცია 3,653 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე შენობისა და ავტოსადგომის ფართის გასხვისებითა და 6-წლიანი ლიზინგის გაფორმებით. ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ მან დაკარგა შენობასა და ავტოსადგომის ფართებზე კონტროლი და აღიარა 19 ლარის გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა. მასთან დაკავშირებული სალიზინგო ვალდებულება და აქტივების გამოყენების უფლება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 1,513 ლარს და 1,462 ლარს, შესაბამისად.

(ათას ლარში)

20. იჯარა (გაგრძელება)**ჯგუფი, როგორც მეიჯარე**

ჯგუფმა საოპერაციო იჯარა გააფორმა გარკვეულ საინვესტიციო ქონებაზე (საიდანაც სასტუმროები ქირით არის გადაცემული დაკავშირებულ მხარეებზე – საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე). ჯგუფის მიერ 2024 წელს აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 3,473 ლარს შეადგენდა (2023 წ.: 2,414 ლარი). საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული სამომავლო მინიმალური საიჯარო მოთხოვნები ასე გამოიყურებოდა:

	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
	სასტუმროები	სასტუმროები
საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, დღგ-ის გარეშე (მეიჯარე)		
არაუგვიანეს 1 წლისა	3,568	2,575
1 წლიდან 2 წლამდე	3,568	2,575
2 წლიდან 3 წლამდე	3,568	2,575
3 წლიდან 4 წლამდე	3,568	2,575
4 წლიდან 5 წლამდე	3,568	2,575
5 წელზე გვიან	14,272	12,877
სულ	32,112	25,752

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის იჯარების უმეტესობა განფასებულია აშშ დოლარში და აქვს 10-წლიანი ვადა (2023 წ.: იჯარების ვადა იყო 10 წელი).

21. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში:

	2024		
	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		
მშობელი საწარმო ¹	საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
ავანსები და სხვა აქტივები	13	601	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	197	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	944
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	546
ფინანსური შემოსავალი	–	34	–
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება	–	–	1,349
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	3,374
საიჯარო შემოსავალი	–	3,468	–
გაცემული სესხის ჩამოწერა	–	297	–
სადაზღვევო ხარჯი	–	22	–
კორპორაციული წამახალისებელი ღონისძიებები	–	7	–
კომუნალური ხარჯები	–	5	–
მარკეტინგი და რეკლამა	–	16	–
საოფისე მარაგები	–	26	–
ტრანსპორტირების ხარჯები	–	5	–

21. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

	2023		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გაცემული სესხები (მე-17 შენიშვნა)	–	599	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (279 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ჩათვლით)	–	154	–
ავანსები და სხვა აქტივები	13	381	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	4	–
გადავადებული შემოსავალი	–	–	772
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	–	–	244
საიჯარო შემოსავალი	–	2,405	–
აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯები	–	–	3,850
სადაზღვევო ხარჯი	–	74	–
კორპორაციული წამახალისებელი ღონისძიებები	–	78	–
კომუნალური ხარჯები	–	67	–
მარკეტინგი და რეკლამა	–	24	–
საოფისე მარაგები	–	20	–
ტრანსპორტირების ხარჯები	–	6	–
მგზავრობის ხარჯი	–	5	–
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	3,941
ხელმძღვანელ პირებთან შრომითი ხელშეკრულების გაუქმების დანახარჯები	–	–	61
ფინანსური შემოსავალი	–	87	–
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	391	–	–

¹ 2024 წლის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

² 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი საწარმოები, გარდა იმ შვილობილი საწარმოებისა, რომლებიც მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შედიან.

2024 და 2023 წლებში უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დასაქმებულთა გასამრჯელოებს იღებდნენ 2024 წელს, შეადგენდა 8 პირს, გენერალურ დირექტორს და 7 მოადგილეს, ხოლო სხვა გარიგებები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან მოიცავს ზემოაღნიშნულ 8 თანამშრომელს და სამეთვალყურეო საბჭოს 5 წევრს.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2024	2023
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება	1,349	3,850
ხელფასი	1,861	2,186
პრემია ფულადი სახით	1,513	1,755
შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის კომპენსაცია	–	61
სულ	4,723	7,852

(ათას ლარში)

22. ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2024 წელს

2024 წელს შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“, შპს „მ2“, შპს „მ2 ქუთაისი“ და შპს „გუდაური ლოჯი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“. ამ ცვლილებებს გავლენა არ მოუხდენია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში 2023 წელს

2023 წლის მაისში, საქმიანობის არაპირდაპირი მიმართულებების დახურვის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა სრულად გაასხვისა თავისი 100%-იანი წილი შვილობილ საწარმოში – შპს „მ2 მთაწმინდა“-ში, ჯამში 21,492 ლარის ფულადი სახაურის სანაცვლოდ. ჯგუფმა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად აღიარა 839 ლარის ზარალი.

გასხვისებული აქტივებისა და ვალდებულებების ძირითადი კატეგორიები იყო:

	ლარი
აქტივები	
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	22,815
გადახდილი ავანსები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	102
სულ აქტივები	22,917
ვალდებულებები	
მიღებული სესხები	(15)
დარიცხვები და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	(571)
სულ ვალდებულებები	(586)
გასხვისებული წმინდა აქტივები	(22,331)
მიღებული შემხვედრი დაკმაყოფილება	21,492
ზარალი გასვლიდან	(839)

2023 წელს შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“, შპს „მ2 მელიქიშვილზე“, შპს „ვერე რიალ ისთეითი“, შპს „მ2 ზუგდიდი“, შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“, შპს „მ2 რეზორტ“, შპს „მ2 ჰაწვალი“, შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“, შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“ და შპს „მ2 ჰოტელ ფროფერტი“ შეერწყა შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფს“. შპს „მ2 სვანეთი“ შეერწყა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს“. შერწყმის ოპერაციების შედეგად ჩამოიწერა 1,167 ლარის საგადასახადო აქტივები (მე-8 შენიშვნა).

2023 წელს ჯგუფმა დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმო – შპს „ემკვადრატის პარკი 5“.

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის ჯგუფი დაყოფილია ბიზნესერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- ▶ საბინაო მშენებლობის განვითარება – ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს გარკვეულ საინვესტიციო უძრავ ქონებას (ძირითადად, მშენებარე პირველ სართულს, რომლებიც ჯერ არ გადაცემულა მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის, და ვაკანტურ მიწას);
- ▶ სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება – რომელიც მოიცავს ჯგუფის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

(ათას ლარში)

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები მოიპოვებს ინფორმაციას სეგმენტის შედეგების, აქტივებისა და ვალდებულებების, და ფულადი ნაკადების შესახებ, რათა შეაფასოს თავისი საოპერაციო სეგმენტების მაჩვენებლები და გადაანაწილოს მათზე რესურსები. შესაბამისად, ჯგუფი ასეთ ინფორმაციას ასახავს სეგმენტების მიხედვით ანგარიშგებაში. საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები ასევე გააკონტროლებს თითოეული სეგმენტისთვის მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების ოდენობას.

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და ამონაგებიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2024 და 2023 წლებში ჯგუფის ამონაგების 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	მასშინძლობის			სულ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელემინირებული¹	
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	194,949	–	–	194,949
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(193,633)	–	–	(193,633)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	1,316	–	–	1,316
საიჯარო შემოსავალი	5	3,468	–	3,473
ქონების საოპერაციო ხარჯები	(2)	(334)	–	(336)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან	3	3,134	–	3,137
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,233	–	–	2,233
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,718)	(61)	61	(2,718)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(485)	(61)	61	(485)
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	23,413	554	–	23,967
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	23,413	554	–	23,967
წმინდა ზარალი გასაყიდად გამიზნული აქტივების გასვლიდან	(205)	–	–	(205)
სხვა ამონაგები	944	127	(61)	1,010
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(9,089)	(142)	–	(9,231)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,474)	(132)	–	(2,606)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,816)	(9)	(9)	(2,834)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(3,603)	–	–	(3,603)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	(128)	–	–	(128)
სხვა აქტივების გაუფასურების რეზერვის ხარჯი	(149)	(415)	–	(564)
წმინდა არარეგულარული ხარჯები	(3,055)	(432)	–	(3,487)
საოპერაციო მოგება	3,672	2,624	(9)	6,287
ფინანსური შემოსავალი	218	1,209	(1,220)	207
ფინანსური ხარჯი	(25,955)	(1,657)	1,220	(26,392)
წმინდა საკუროსო (ზარალი) შემოსულობა	(7,298)	180	–	(7,118)
(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(29,363)	2,356	(9)	(27,016)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის (ზარალი) მოგება	(29,363)	2,356	(9)	(27,016)

(ათას ლარში)

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2024 წ.	მასშინძლობის		ელემინირე- ბები¹	სულ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება		
საინვესტიციო ქონება	42,189	32,559	–	74,748
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	–	6,180	–	6,180
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	მასშინძლობის		ელემინირე- ბები¹	სულ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება		
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	231,841	–	–	231,841
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(219,018)	–	–	(219,018)
საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	12,823	–	–	12,823
საიჯარო შემოსავალი	9	2,405	–	2,414
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(689)	–	(689)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან	9	1,716	–	1,725
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	2,214	–	–	2,214
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,566)	(147)	147	(2,566)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(352)	(147)	147	(352)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	179	(10,524)	–	(10,345)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან	179	(10,524)	–	(10,345)
სხვა ამონაგები	769	168	(293)	644
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	(10,068)	(435)	–	(10,503)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,951)	(1,549)	145	(4,355)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,657)	(10)	(9)	(2,676)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,164)	(1)	–	(4,165)
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან	(653)	–	–	(653)
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	–	(839)	–	(839)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დარიცხვა	–	(279)	–	(279)
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან	(2,562)	–	–	(2,562)
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები, ხელმძღვანელების გათავისუფლების დანახარჯები და სხვა ხარჯები	(4,044)	639	–	(3,405)
საოპერაციო ზარალი	(13,671)	(11,261)	(10)	(24,942)
ფინანსური შემოსავალი	628	805	(834)	599
ფინანსური ხარჯი	(19,545)	(4,770)	834	(23,481)
წმინდა საკუროს (ზარალი) შემოსულობა	(712)	1,238	–	526
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(33,300)	(13,988)	(10)	(47,298)
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
წლის ზარალი	(33,300)	(13,988)	(10)	(47,298)

23. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

31 დეკემბერი, 2023 წ.	მასშინძლობის			სულ²
	საბინაო მშენებლობის განვითარება	ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	ელიმინირე- ბები¹	
საინვესტიციო ქონება	8,915	31,441	–	40,356
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,293	5,519	–	6,812
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	–	7,250	–	7,250

¹ სეგმენტებში მონაწილეობის ამონაგები და ხარჯები წარმოდგენილია ქონების მართვის დანახარჯებით, რომელთა ელიმინირება ხდება კონსოლიდირებისას და აისახება „ელიმინირებების“ სვეტში.

² მთლიანი სეგმენტის მოგება-ზარალის ანგარიშგება განსხვავდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, ძირითადად, იმ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს აქტივებში, ვალდებულებებსა და საქმიანობის შედეგებში, რომელსაც ჯგუფი იჯარით გადასცემს თავის საოპერაციო სასტუმროს უძრავ ქონებას და რომელიც ასახულია მასშინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტში, მთავარი საოპერაციო გადაწყვეტილების მიმღების მიერ რესურსების განაწილებისა და გადაწყვეტილების მიღების მიზნებისთვის.

24. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2025 წლის მარტში მშობელმა საწარმომ 4,723 ლარი შეიტანა კომპანიის კაპიტალში 176,439,553 ცალი „A“ კლასის აქციის გამოშვების სანაცვლოდ.

2025 წლის მარტში კომპანიამ დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმო შპს „გუდაური ლოჯი“.

2025 წლის მარტში კომპანიამ განახორციელა 4,373 ლარის ფულადი შენატანი ახლად დაარსებულ შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის სახით.

2025 წლის მარტში კომპანიის ახლად დაფუძნებულმა შვილობილმა საწარმომ შეიძინა შვილობილი საწარმო, „შპს ჯორჯია ჰოსფიტალითი მენეჯმენტ გრუპ გუდაური“, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული დაკავშირებული მხარისგან 4,367 ლარის ფულადი საზღაურის სანაცვლოდ. შეძენილ საწარმოს ადრე იჯარით ჰქონდა აღებული სასტუმროს შენობა (სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“) კომპანიის ერთ-ერთი შვილობილი საწარმოსგან (შპს „გუდაური ლოჯი“) და წარმატებით ფუნქციონირებდა მასშინძლობის ბიზნესში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“
მმართველობის ანგარიშგება

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	1
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა	1
1.2.	სტუმართმასპინძლობის ბიზნესის მიმოხილვა.....	3
1.3.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა	3
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	4
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	5

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

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერს და სამეთვალყურეო საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2025 წლის 22 აპრილს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2025 წლის 1 მაისი

თბილისი, საქართველო

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოადგენს სს „საქართველოს კაპიტალის“ ჯგუფის წევრ კომპანიას, რომელიც სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქუჩა №10, 0177, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ² უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ²“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 14 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ არის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital“ PLC, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ამზადებს, ესენია:

- ▶ **საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით;
- ▶ **სტუმართმასპინძლობის ბიზნესი** - რომელიც მოიცავს კომპანიის საკუთრებაში არსებულ სასტუმროებს.

1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (მ²) წამყვანი დეველოპერია 3.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე თავისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას;

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ² დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ▶ ფასწარმოქმნის უნარი - მ²-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. მ²-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს მ²-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით;
- ▶ გაყიდვები - მ² გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების სტრატეგიით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და მ²-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ასევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- ▶ განხორციელება - მ²-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- ▶ როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, მ²-ის სამიზნეს საშუალო და მაღალი ფენის მომხმარებელი წარმოადგენს, რომლებსაც კომპანია კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალ ხარისხს და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა ჩვიდმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 6,348 დასრულებული ბინა, რომელთა 99% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 7 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშგების თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია მ²-ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

პროექტის სახელი		მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულებული პროექტები		443,778	6,348	440,545	6,310	99%
1	m ² ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m ² თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m ² ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	m ² ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m ² იპოდრომთან	21,499	270	21,499	270	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	3,989	19	3,989	19	100%
8	m ² იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m ² ჭავჭავაძეზე	7,291	82	7,291	82	100%
10	m ² ყაზბეგზე II	27,564	302	27,564	302	100%
11	m ² მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
12	m ³ საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
13	m ³ საბურთალო (II ფაზა)	38,523	560	38,481	559	100%
14	m ³ საბურთალო (III ფაზა)	64,948	976	63,260	959	98%
15	m ² ნუცუბიძეზე II (კორპუსი II-III)	4,035	62	4,035	62	100%
16	m ² მირცხულავაზე (კორპუსი I-VIII)	50,612	804	50,203	799	99%
17	m ² ჭყონდიდელზე (კორპუსი I-XI)	39,428	663	38,335	648	98%
მიმდინარე პროექტები		165,016	2,049	113,995	1,585	77%
19	m ³ საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	22,818	250	59%
20	m ³ საბურთალო (V ფაზა)	7,320	96	5,555	72	75%
21	m ³ საბურთალო (VI ფაზა)	11,825	165	6,648	95	58%
22	m ² მთაწმინდის პარკთან	24,251	190	10,600	87	46%
23	m ² ნუცუბიძეზე II (კორპუსი I)	24,097	349	22,430	334	96%
24	m ² მირცხულავაზე (კორპუსი IX-X)	44,262	670	36,301	603	90%
20	m ² ჭყონდიდელზე (კორპუსი XII)	11,408	157	9,642	144	92%
ჯამი		608,794	8,397	554,539	7,895	94%

2024 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობით 33,985 კვ.მ.

m³ საბურთალო არის ჯგუფის მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია, რომ განხორციელდეს ექვს ეტაპად. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 158,850 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 85%-ს.

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემურ საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება, დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m² ნუცუბიძეზე II; m² მირცხულავაზე; m² ჭყონდიდელზე. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 160,946 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 93%-ს.

2024 წელს ჯგუფმა დაასრულა მიწის ნაკვეთის გაცვლის ტრანზაქცია. ახალი მიწის ნაკვეთი ჯგუფმა მოიპოვა სახელმწიფოსგან, თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, და სახელმწიფოსათვის გადაცემულ მიწაზე საინვესტიციო ვალდებულების აღების სანაცვლოდ. მიღებული ნაკვეთი კლასიფიცირდა როგორც საინვესტიციო ქონება, გამომდინარე იქიდან, რომ საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯგუფს არ ჰქონდა წამოწყებული დეველოპერული საქმიანობა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე. ტრანზაქციის შედეგად მნიშვნელოვნად გაიზარდა ჯგუფის საინვესტიციო ქონებების ჯამური ღირებულება 29 მილიონ დოლარამდე (2023 წ.: 20 მილიონი დოლარი), აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გადაფასებიდან მიღებულმა მოგებამ კი 10.7 მილიონი ლარი შეადგინა.

1.2. სტუმართმასპინძლობის ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომლის უდიდეს ნაწილსაც წარმოადგენს ოპერირებადი და მშენებლობის ეტაპზე მყოფი სასტუმროები და მიწები.

კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე.

სასტუმროების სეგმენტი

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი და 2023 წელს წარმატებით გაყიდა დამთავრებული/მშენებარე სასტუმროების დიდი ნაწილი. კომპანიამ 2023 წელს გაყიდა ორი მოქმედი სასტუმრო, რომელიც ოპერირებდა საერთაშორისო ბრენდის Ramada-ს ქვეშ. პირველი საერთაშორისო ბრენდის 152-ოთახიანი სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ყაზბეგის გამზირზე და რომელიც 2018 წელს გაიხსნა. მეორე 4-ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდა 2022 წელს. მოქმედი სასტუმროების გარდა, კომპანიამ 2023 წელს წარმატებით გაყიდა მშენებარე ეტაპზე მყოფი სასტუმროები. 2024 წლის დასაწყისში ჯგუფმა წარმატებით გაასხვისა 2.3 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო უძრავი ქონება, კერძოდ, 1 დაუსრულებელი სასტუმრო და 4,529 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

კომპანიას სასტუმროების ბიზნესში მიმდინარედ აქვს ერთი ოპერირებადი სასტუმრო, "Gudauri Lodge", რომელიც 2019 წლის დეკემბერში გაიხსნა. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

2024 წელს საინვესტიციო და მშენებარე საინვესტიციო ქონების (გარდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთისა) გადაფასებიდან მიღებულმა მოგებამ 640 ლარი შეადგინა (2023 წ.: ზარალი გადაფასებიდან 3.6 მილიონი ლარი).

1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

სს საქართველოს უძრავი ქონება	მოგების მარჟა დეველოპერულ- ი საქმიანობი- დან	მოგების მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან	მოგების მარჟა ქონების მართვიდან	ლიკვიდურო- ბის კოეფიციენ- ტი	ფინანსური ხარჯის ცვლილება
კონსოლიდირებული	1%	90%	-22%	1.10	12%
ინდივიდუალური	-	-	-	0.03	9%

2024 წელს ჯგუფის საერთო მოგების მარჟამ დეველოპერული საქმიანობიდან 1% შეადგინა, დეველოპმენტიდან მიღებული შემოსავალი კი შემცირდა 16%-ით წინა წელთან შედარებით, რაც ძირითადად განპირობებულია გასაყიდი ბინების რაოდენობის შემცირებით. 2024 წელს ხელმისაწვდომი ბინების რაოდენობა არსებითად ნაკლები იყო 2023 წელთან შედარებით, რაც პირდაპირ აისახება შემოსავლის მოცულობაზე.

წინა წელთან შედარებით საიჯარო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი გაზრდილია 44%-ით, რაც უმეტესწილად განპირობებულია მიმდინარე წელს იჯარის საფასურის გაზრდით. 2024 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შემცირდა 78 მილიონი ლარით. შემცირება ძირითადად გამოწვეულია 2023 წელს განხორციელებული მნიშვნელოვანი მოცულობის საინვესტიციო და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვებით, რამაც განაპირობა ფულადი ნაკადების ზრდა აღნიშნულ საანგარიშგებო პერიოდში. 2024 წელს ანალოგიური მასშტაბის ქონება არ გაყიდულა, რის გამოც ფულადი ნაკადების მოცულობა შემცირდა 2023 წლის მაჩვენებელთან შედარებით.

2024 წლისთვის ჯგუფი უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 10 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 22% (2023 წ. უარყოფითი 16%), რაც უმეტესწილად განპირობებულია მოვლა-პატრონობის ხარჯების ზრდით.

2024 წელს მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი ჯგუფისათვის იყო 1.11 (2023 წ.: 0.82), ხოლო ინდივიდუალურად კომპანიისთვის 0.08 (2023 წ.: 0.03). მიმდინარე კოეფიციენტის გაზრდა გამოწვეულია ობლიგაციების მოკლევადიანი ნაწილის შემცირებით.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „მ2 ჯგუფში“ თავისი ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, კერძოდ, მისი წმინდა აქტივები შემცირებული იყო ინვესტიციის დანახარჯზე ნაკლებ ღირებულებამდე. კომპანიამ 165,896 ლარის გაუფასურება აღიარა 2024 წლის მოგებაში ან ზარალში ამ ინვესტიციასთან მიმართებით (2023 წ.: 12,392 ლარი). შპს „მ2 ჯგუფში“ კომპანიის ინვესტიციის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით.

კომპანიის ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ თავისი ინვესტიციის ღირებულების ზრდის ნიშნები არსებობდა. კერძოდ, მისი წმინდა აქტივები გაზრდილი იყო 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 3 მილიონი ლარის ოდენობით, რაც მეტწილად განპირობებული იყო მიღებული სესხების ნაწილობრივი დაფარვით. კომპანიამ 2024 წლის მოგებაში ან ზარალში ამ ინვესტიციასთან მიმართებით შეიმცირა 2023 წლის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული გაუფასურების ხარჯი 3,281 ლარის ოდენობით (2023 წ.: გაუფასურების ხარჯი 39 მილიონი ლარი).

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2024 წლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის ხარჯმა შეადგინა 241 ათასი ლარი.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანოა აქციონერთა საერთო კრება (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და აქვს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

კომპანიის საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ, კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე კრება, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის 10%-ზე მეტი წილი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანიის დირექტორთა საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ხუთი წევრისაგან: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, 3 წევრი და 1 დამოუკიდებელი წევრი. კომპანიას მართავს გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორებისგან შემდგარი გუნდი, რომელთა იერარქია გადანაწილებულია შემდეგნაირად: გენერალურ დირექტორს ექვემდებარება 7 სხვადასხვა მიმართულების დირექტორი. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას. 8 დირექტორიდან 4 ქალია და მათი ასაკი 32-დან 51 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია. 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, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების 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 დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად.

კომპანია მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქვეყნის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და თანამიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

რისკის მართვა

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავეწიროთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის ანგარიშგების გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს ფინანსური ანგარიშგების ჯგუფის ხელმძღვანელი, ფინანსური დირექტორის მოადგილე და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს ანალიზებენ მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და ფინანსური განყოფილების უფროსი.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკე განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ მხარდაჭერაზე. განყოფილების ძირითადი მიზნებია, მიიღოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილებას ხელმძღვანელობს მაღალკვალიფიციური პროფესიონალი, რომელსაც აქვს საჯარო სექტორში, კერძოდ, თბილისის მერიაში მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობს ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მიუდგეს ბიზნეს ოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „მ²“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. მ²-ს 17 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე მ²-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m² ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, ამ ეტაპზე მიმდინარეობს „m² მთაწმინდის პარკთან“ პროექტის მშენებლობა ოქროყანაში, მთაწმინდის პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ახალი პროექტი მოიცავს 6 ხუთსართულიან შენობას, სხვადასხვა დაგეგმარების სახლებით, ეზოებით, ტერასებითა და დუპლექსებით. პროექტი გათვლილია მათთვის, ვისაც უფრო მეტ სიმწვანესა და სიმშვიდეს სურთ ცხოვრება, ვინც უპირატესობას ანიჭებს საკუთარი თავისა და ოჯახის წევრების სიჯანსაღესა და კეთილდღეობას.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m² რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, m² აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m²-ის სამუშაო ობიექტებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2023 წელს კომპანიამ ჩამოაყალიბა ა(ა)იპ „ემკვადრატის ზრუნვის ფონდი“. ფონდში გაწევრიანება და თანხის შეტანა ნებაყოფლობითია m²-ის თანამშრომლებისთვის. ფონდი ემსახურება კომპანიის თანამშრომლებისა და მათი ოჯახის წევრების დაფინანსებას ჯანმრთელობის პრობლემების დადგომის შემთხვევაში.

გარემოსდაცვითი საკითხები

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია მისი მიდგომა ამ საკითხებისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m² ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m² ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m² ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

m² იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

გენდერული მრავალფეროვნება

კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- ▶ თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- ▶ შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;
- ▶ საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნეს საქმიანობა დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურებს და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურებს, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიულ განვითარებასთან და კარიერულ წინსვლასთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- ▶ შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- ▶ საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- ▶ კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- ▶ მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ▶ ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- ▶ იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ▶ ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი

2025 წლის 1 მაისი



გურამ ახვლედიანი