

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

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

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ.....	5
2. მომზადების საფუძველი	6
3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა	6
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	11
5. ამონაგები	12
6. დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	13
7. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	13
8. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	13
9. მოგების გადასახადი	14
10. ძირითადი საშუალებები	14
11. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	14
12. არამატერიალური აქტივები, გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	16
13. ფინანსური ინსტრუმენტები	17
14. საკუთარი კაპიტალი	20
15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	22
16. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები	23
17. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	25

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

მოსაზრება

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

ჩვენი აზრით, თანდართული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და 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 ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში ჩვენ დამოუკიდებლობი ვართ კომპანიისგან 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 ინდივიდუალური 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 ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებულ აუდიტში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ჩვენ მიერ ჩატარებული ინდივიდუალური 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 დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რომელთა მიზანიც იყო რეაგირება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობების ჩვენ მიერ შეფასებულ რისკებზე. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორ მივუდექით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
--------------------------	--

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების შეფასება

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციები კომპანიის მთლიანი აქტივების უმნიშვნელოვანესი ნაწილია. კომპანიამ აღიარა არსებითი გაუფასურების რეზერვის ხარჯი მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. განსჯის გამოყენებას საჭიროებს იმის დასკვნა, ინვესტიციებთან დაკავშირებით არსებობს თუ არა გაუფასურების ნიშნები. გარდა ამისა, მათი ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, თავისი არსით სუბიექტურია და, ინვესტიციის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების ან გამოყენების ღირებულების შეფასებისას, ეყრდნობა ხელმძღვანელობის განსჯას, რაც მას აქცევს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხად.

ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილი საწარმოების ფინანსური ინფორმაცია. ჩვენ შევავსეთ შვილობილ საწარმოში განხორციელებული თითოეული ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები. ჩვენ შევადარეთ დივიდენდების ოდენობა და შვილობილი საწარმოების მიერ განხორციელებული სხვა განაწილებები თავიანთ წლის სრულ შემოსავალს. შვილობილ საწარმოში თითოეული ინვესტიციისთვის, მათი ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში აღიარებული შესაბამისი ინვესტიციის ღირებულება შევადარეთ მათ წმინდა აქტივებს და სამართლიან ღირებულებებს, რომლებიც ხელმძღვანელობამ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განსაზღვრა.

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორ მივუდევით აუდიტის ძირითად საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
შვილობილ საწარმოებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოდგენილია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მე-4 და მე-11 შენიშვნებში.	შემოსავლის მეთოდის გამოყენებით შეფასების მომზადებისას, ჩვენი ბიზნესის შეფასების ექსპერტების ჩართულობით, შევაფასეთ დისკონტრების განაკვეთი. ჩვენ შევაფასეთ მნიშვნელოვანი მომავალი ფულადი ნაკადების შესახებ დაშვებები ამ მოდელში. შეფასების მოდელში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები (როგორიცაა წმინდა აქტივები ან წინდა ვალი და საინვესტიციო ქონება) ეყრდნობა შესაბამისი შვილობილი საწარმოს ფინანსურ ინფორმაციას. ჩვენ გამოვითვალეთ მიმდინარე პერიოდის მოგებაში ან ზარალში აღიარებული გაუფასურების რეზერვის ხარჯი. ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილ საწარმოებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებული განმარტებები ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანიის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

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

ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ ეხება მმართველობით ანგარიშს და ამიტომ მასთან დაკავშირებით არ გამოვთქვამთ რამე ფორმით რწმუნებას ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნაში.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ინდივიდუალური 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 ინდივიდუალურ 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 ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის 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 კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ინდივიდუალური 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 ინდივიდუალურ 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, ინდივიდუალური 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 დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტის პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური 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 კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ▶ ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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 ინდივიდუალური 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.



დმიტრო იურგელევიჩი (SARAS-A-644274)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2025 წლის 22 აპრილი

თბილისი, საქართველო

ინდივიდუალური სრული შემოსავლის ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
ამონაგები პროექტის მართვიდან	5	2,780	2,677
სხვა ამონაგები	5	15	448
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა		–	54
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	6	(4,974)	(7,174)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(524)	(713)
ცვეთა და ამორტიზაცია	10	(1,902)	(1,999)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		–	(71)
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება	11	(162,615)	(51,737)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	–	(1,340)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი		(340)	–
ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა	8	–	8,994
არამატერიალური აქტივების ჩამოწერა	12	(1,670)	–
საოპერაციო ზარალი		(169,230)	(50,861)
ფინანსური შემოსავალი		175	66
ფინანსური ხარჯი		(11,975)	(11,025)
საკუთრო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი) შემოსულობა		(4,002)	825
ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე		(185,032)	(60,995)
მოგების გადასახადის ხარჯი	9	–	–
წლის ზარალი		(185,032)	(60,995)

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ:

გენერალური დირექტორი



გურამ აბულაძე

ფინანსური დირექტორი



გიორგი კობიძე

2025 წლის 22 აპრილი

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	11	36,664	197,693
ძირითადი საშუალებები	10	2,293	3,535
არამატერიალური აქტივები	12	–	2,413
გაცემული სესხები	13	7,735	–
		46,692	203,641
მოკლევადიანი აქტივები			
ავანსები და სხვა აქტივები	12	487	635
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	13	–	138
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	2,200	2,164
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	13	311	96
		2,998	3,033
სულ აქტივები		49,690	206,674
საკუთარი კაპიტალი	14		
სააქციო კაპიტალი		8,899	8,249
საემისიო შემოსავალი		276,408	273,709
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები		14,724	14,724
დაგროვილი ზარალი		(394,600)	(209,568)
სულ საკუთარი კაპიტალი		(94,569)	87,114
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	13	40,035	6,508
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	13	65,760	–
		105,795	6,508
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	13	30,900	15,987
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	13	5,964	95,591
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	283	259
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	13	1,152	850
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	13	165	365
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		38,464	113,052
სულ ვალდებულებები		144,259	119,560
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		49,690	206,674

ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	სააქციო კაპიტალი	საემისიო შემოსავალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	დაგროვილი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	269,859	14,724	(148,573)	144,259
წლის ზარალი	—	—	—	(60,995)	(60,995)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	—	—	—	(60,995)	(60,995)
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-14 შენიშვნა)	—	3,850	—	—	3,850
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,249	273,709	14,724	(209,568)	87,114
წლის ზარალი	—	—	—	(185,032)	(185,032)
წლის მთლიანი სრული ზარალი	—	—	—	(185,032)	(185,032)
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-14 შენიშვნა)	—	1,349	—	—	1,349
სააქციო კაპიტალის გაზრდა (მე-14 შენიშვნა)	650	1,350	—	—	2,000
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,899	276,408	14,724	(394,600)	(94,569)

ინდივიდუალური ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნები	2024	2023
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა პროექტის მართვიდან		3,331	2,739
წმინდა შემოსულობა იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან		–	77
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(3,678)	(4,207)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(449)	(645)
წმინდა სხვა საოპერაციო ფულადი ნაკადები		19	–
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(777)	(2,036)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		–	79
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		–	(192)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		13	110
გაცემული სესხები		(9,210)	(2,836)
გაცემული სესხების დაფარვა		1,300	–
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	11	(1,586)	(9,116)
შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ამოღება	11	–	21,409
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები		17	–
საინვესტიციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(9,466)	9,454
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
შემოსულობა სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან	13	67,525	–
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	13	(94,855)	–
აღებული სესხები	13	63,407	20,763
ნასესხები სახსრების დაფარვა	13	(18,338)	(21,376)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე და სავალო ფასიან ქაღალდებზე გადახდილი პროცენტი	13	(9,167)	(8,657)
შემოსულობა სააქციო კაპიტალის გაზრდიდან	14	2,000	–
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		10,572	(9,270)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(114)	(142)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)		215	(1,994)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	13	96	2,090
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	13	311	96

არსებითი არაფულადი ოპერაციები 2023 წელს მოიცავდა 7,085 ლარის შვილობილი საწარმოების მიმართ სასესხო დავალიანებით წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან შემოსულობას და 1,909 ლარის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს (მე-8 შენიშვნა) და 1,340 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯს (მე-5 შენიშვნა). 2023 წელს კომპანიამ ასევე შვილობილ საწარმოებზე გაცემული 2,891 ლარის სესხები და 324 ლარის საინვესტიციო ქონება შეიტანა შესაბამის შვილობილ საწარმოებში განხორციელებულ ინვესტიციებში (მე-11 შენიშვნა).

(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 იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას ქ. 10, 0177, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა თავისი შვილობილი საწარმოებისთვის პროექტების მართვის მომსახურების გაწევა.

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

კომპანია ფლობს შემდეგ შვილობილ საწარმოებს:

შვილობილი საწარმო	31-დეკ-24	31-დეკ-23	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შემდგომი 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	15-მაისი-17	მითითებული არ არის	ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“*	–	100%	საქარ- თველო	10-აპრ-18	მითითებული არ არის	ქონების მართვა მასპინძლობის
შპს „გულდაური ლოჯი“*	–	100%	საქარ- თველო	24-აპრ-18	მითითებული არ არის	ბიზნესი
შპს „მ2 ნუცუბიძეზე 2“	100%	100%	საქარ- თველო	24-იან-20	24-იანვ.-20 მითითებული	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

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

** 2023 წელს შპს „მ2 ჯგუფმა“ დააფუძნა ახალი შვილობილი საწარმო – შპს „მ2 პარკი 5“.

(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ეს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. 2025 წლის 22 აპრილს კომპანიამ გამოუშვა 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც ფასს-ის მიხედვით იყო მომზადებული.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

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

ფუნქციონირებადი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 35,466 ლარით აღემატებოდა. კომპანიამ 185,032 ლარის წმინდა ზარალი გასწია 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. 2024 წელს კომპანიამ 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.

სტრატეგიული თვალსაზრისით, კომპანია კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სეგმენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. კომპანიამ ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მათთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით. კომპანიის ერთ-ერთი შვილობილი საწარმოს მასპინძლობის ბიზნესი ინარჩუნებს ერთ მოქმედ სასტუმროს, რომელიც იმართება სავაჭრო სახელწოდებით „გუდაური ლოჯი“ და მისი ფინანსური ვალდებულება შედგება მასპინძლობის ბიზნესის ერთი საბანკო სესხისგან (19.7 მილიონი ლარი), ერთ მშენებარე სასტუმროსა და ორ მიწის ნაკვეთს. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება (აღიარებული კომპანიის შვილობილი საწარმოების ბუღალტრულ ჩანაწერებში) ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების საბალანსო ღირებულებაზე, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში იძლევა ამ ვალდებულებების სრულად დაფარვის საშუალებას, ან ქონების სამართლიანი ღირებულებით გაყიდვიდან შემოსულობით (დისკონტის შემთხვევაშიც კი) ან მისი, როგორც უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრების გზით. ხელმძღვანელობამ მშობელი საწარმოსგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ საწარმოს განზრახული აქვს კომპანიისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა კომპანიას საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ საწარმოს საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ კომპანიას ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

კომპანიის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება ამ ინდივიდუალური ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა

სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

კომპანიის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა – ქართული ლარი („ლარი“).

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაიყვანება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა და ზარალი გარიგებების ანგარიშსწორებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაყვანის შედეგად სებ-ის წლის ბოლოსთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აისახება მოგებაში ან ზარალში.

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

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

კომპანიამ პირველად გამოიყენა გარკვეული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. კომპანიას ვადამდე არ გამოუყენებია სხვა ისეთი სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომელიც 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.

ცვლილებებს გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე.

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

2023 წლის მაისში ბასსს-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.

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

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

არ არის მოსალოდნელი, რომ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნება კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

- ▶ 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.

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

იგი ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობის მიერ ახლად განსაზღვრულ საქმიანობის შედეგების შეფასების საზომების გამჟღავნებას, შემოსავლისა და ხარჯების ქვეჯამებს და მოიცავს ფინანსური ინფორმაციის აგრეგირებისა და დეზაგრეგირების ახალ მოთხოვნებს, ძირითადი ფინანსური ანგარიშგებისა 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.

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

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

არ არის მოსალოდნელი, რომ ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნება კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ამონაგების აღიარება

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

ამონაგები პროექტის მართვიდან

ამონაგები პროექტის მართვიდან მოიცავს მომსახურებას, რომელიც უკავშირდება კომპანიის მხრიდან გენერალური კონტრაქტორების მიერ კომპანიის შვილობილი საწარმოებისთვის გაწეული სამშენებლო მომსახურების ზედამხედველობას და მართვას. ეს მომსახურება გაიწევა ანაზღაურებული მომსახურების ხელშეკრულებების საფუძველზე და, როგორც წესი, მისგან მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც ეს მომსახურება გაიწეა.

ფინანსური შემოსავალი

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

ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორიცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იხვერება საქართველოში (მე-9 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). ასეთი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები ინდივიდუალურ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯებში.

ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში

ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში ფასდება გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული შესყიდვის დანახარჯებით. კომპანია აღრიცხავს ჯგუფის რეორგანიზაციებს, მაგალითად, შვილობილ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციების გადაცემას შვილობილ საწარმოებს შორის შესყიდვის ღირებულებით, რომელსაც აკლდება გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. შვილობილი საწარმოების საწესდებო კაპიტალის შემცირებას ფულადი სახსრების ან სხვა აქტივების სანაცვლოდ, რომელსაც შვილობილი საწარმო კომპანიას უნაწილებს, კომპანია აღიარებს, როგორც შვილობილ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციის ხარჯის შემცირებას. შვილობილი საწარმოებისგან შემოსავალი დივიდენდის სახით აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ცხადდება დივიდენდი.

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, არსებობს თუ არა შვილობილ საწარმოში თითოეული ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში კომპანია განსაზღვრავს ინვესტიციის ანაზღაურებად ღირებულებას. როდესაც ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება გადააჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, ინვესტიცია ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების რეზერვის ხარჯის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ანაზღაურებადი ღირებულებების განსაზღვრის მეთოდი და გამოყენებული შეფასებები წარმოდგენილია მე-11 და მე-4 შენიშვნებში, შესაბამისად.

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

(ათას ლარში)

3. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

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.

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 გადაიტანება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

კომპანიის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, კომპანიის საბოლოო მშობელი საწარმოს წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციების გამოყოფა ხდება მშობელი საწარმოს მიერ. ანაზღაურება, რომლის დაფარვის ვალდებულება კომპანიას არ აქვს, აღირიცხება, როგორც ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით (მაშინაც კი, თუ კომპანიამ შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით).

ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

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

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, საემისიო შემოსავლის შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში „უფლების გადაცემის თარიღი“). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც კომპანიის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. კომპანიის თანამშრომლებისთვის 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, აღირიცხება საკუთარი კაპიტალის შემოსულობიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო შემოსავლის სახით.

პრივილეგირებული აქციები

პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. 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 კომპანიის აქციების სანაცვლოდ ზოგჯერ აქტივები შეაქვთ კომპანიის კაპიტალში. კომპანია მიღებულ აქტივებს და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული აქტივების სამართლიანი ღირებულებით.

(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ინდივიდუალური 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.

შეფასებები

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების გაუფასურება

კომპანია ყოველწლიურად ატარებს შვილობილ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციების გაუფასურების ტესტირებას, თუ გამოვლენილია მათი გაუფასურების ნიშნები. გაუფასურება ხდება მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც წარმოადგენს აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს. აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება გამოიანგარიშება ანალოგიური აქტივების გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით შესრულებული გაყიდვის გარიგებებიდან მიღებული მონაცემების საფუძველზე ან ემპირიული საბაზრო ფასების მიხედვით, რასაც აკლდება აქტივის გასხვისებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯები. გამოყენების ღირებულების გაანგარიშება ხდება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით. ფულადი ნაკადები გამოთვლილია მომდევნო ორი ან სამი წლის ბიუჯეტის საფუძველზე. ანაზღაურებადი ღირებულება მგრძნობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელისთვის გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთის, ასევე, მოსალოდნელი შემომავალი ფულადი ნაკადებისა და ექსტრაპოლაციის მიზნებისთვის გამოყენებული ზრდის ტემპის მიმართ. იხილეთ მე-11 შენიშვნა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 98% დაკავშირებულ მხარეებზე მოდის (2023 წ.: 99%). ამრიგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს თავის სავაჭრო მოთხოვნებზე აფასებს ძირითადად ინდივიდუალურად და არა კოლექტიურად.

კომპანია მოთხოვნების თითოეულ ნაშთს აანალიზებს მომხმარებელთან წარსული გამოცდილების, სადაც ხელმისაწვდომია, მსესხებლების საპროგნოზო ფაქტორებით დაკორექტირებული საჯარო ინფორმაციისა და ეკონომიკური გარემოს საფუძველზე.

შვილობილი საწარმოებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ არსებული მოთხოვნების შემთხვევაში, კომპანიის ხელმძღვანელობა აფასებს საერთო წმინდა დავალიანების ოდენობას კონტრაპტენტისგან ან მის მიმართ. კომპანია აღიარებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, თუ დაკავშირებული მხარეების მიმართ მოთხოვნები უფრო მაღალია, ვიდრე შესაბამისი მხარის მიერ გადასახდელი თანხები, ვინაიდან იგი მოელის, რომ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში მოხდება ურთიერთგაქვითვა ვადაგადაცილებულ თანხებთან მიმართებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. მნიშვნელოვანი განსჯა გახდა საჭირო იმის შესაფასებლად, ურთიერთგაქვითვის მოლოდინები მართებული ამოსავალი მონაცემები არის თუ არა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის დაკავშირებული მხარის მიმართ არსებულ მოთხოვნებთან მიმართებით. ამის შედეგად, 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არ არის აღიარებული შვილობილი საწარმოებისა და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოების მიმართ მოთხოვნებზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ აღიარა ნული ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დამატებითი ხარჯი (2023 წ.: 1,340 ლარი) თავისი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის (მე-5 შენიშვნა).

გაცემული სესხები

კომპანიის მიერ გაცემული სესხები შედგება მხოლოდ მის შვილობილ საწარმოებზე სამშენებლო პროექტების დაფინანსების მიზნით გადაცემული სესხებისგან. ასეთი ინსტრუმენტების დეფოლტისა და აღდგენის საკმარისი საკუთარი წარსული ისტორიის არარსებობის პირობებში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა დეფოლტის ალბათობისა და დეფოლტის შემთხვევაში ზარალის საორიენტაციო მაჩვენებლების მიხედვით, რომლებსაც აქვეყნებენ გარე საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოები. 2024 წლის 31 დეკემბრის კომპანიამ აღიარა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი 340 ლარის ოდენობით (2023 წ.: ნული) თავის გაცემულ სესხებთან მიმართებით (მე-13 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

5. ამონაგები

	2024	2023
ამონაგები პროექტის მართვიდან – მართვის მომსახურების გასამრჯელო	2,780	2,677
სხვა ამონაგები	15	448
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	2,795	3,125

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება შემდეგისგან:

	2024	2023
პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	2,200	2,167
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(50)	(50)
პროექტის მართვასთან დაკავშირებული წმინდა მოთხოვნები	2,150	2,117
სხვა მოთხოვნები	50	47
სულ	2,200	2,164

სავაჭრო მოთხოვნებს პროცენტი არ ერიცხება. სავაჭრო მოთხოვნები მოქმედი შვილობილი საწარმოების მიმართ, რომლებიც მოიცავს პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნების უმეტესობას, ხელშეკრულების მიხედვით 30 დღეში უნდა დაიფაროს, მაგრამ იფარება კომპანიის ბიზნესსაჭიროებებიდან გამომდინარე, მისი ლიკვიდურობის მოთხოვნების გათვალისწინებით. შესაბამისად, კომპანია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს არ აღიარებს თავისი მოქმედი შვილობილი საწარმოების მიმართ ვადაგადაცილებულ მოთხოვნებთან მიმართებით, ვინაიდან მას აქვს უფლებამოსილება და შესაძლებლობა, სრულად დაიკმაყოფილოს მოთხოვნები დროთა განმავლობაში და მათ სრულად ანაზღაურებადად მიიჩნევს, თავისი შვილობილი საწარმოების ფინანსური მდგომარეობიდან გამომდინარე.

2023 წელს კომპანიამ დამატებით 1,340 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღიარა თავისი არამოქმედი შვილობილი საწარმოს მიმართ მოთხოვნებთან დაკავშირებით, მას შემდეგ, რაც გაასხვისა სასტუმროს შენობა, რომელსაც ეს შვილობილი საწარმო ამუშავებდა. კომპანია აღარ მოელის და არ ცდილობს ამ თანხების ამოღებას.

პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნების ვადიანობის კლასიფიკაცია ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ასე გამოიყურებოდა:

31 დეკემბერი, 2024 წ.	ვადაგადა- უცილებელი	ვადაგადა- ცილებული 1-90 დღით	ვადაგადა- ცილებული 91- 180 დღით	ვადაგადა- ცილებული 180- ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	2,084	–	–	116	2,200
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	0%	0%	0%	44%	2.3%
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–	(50)	(50)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	2,084	–	–	65	2,150
31 დეკემბერი, 2023 წ.	ვადაგადა- უცილებელი	ვადაგადა- ცილებული 1-90 დღით	ვადაგადა- ცილებული 91- 180 დღით	ვადაგადა- ცილებული 180- ზე მეტი დღით	სულ
საერთო საბალანსო ღირებულება	269	807	807	284	2,167
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დონე, %	–	–	–	17.6%	2.3%
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–	(50)	(50)
წმინდა საბალანსო ღირებულება	269	807	807	234	2,117

(ათას ლარში)

5. ამონაგები (გაგრძელება)

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

	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები
31 დეკემბერი, 2022 წ.	50
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	1,340
ჩამოწერილი	(1,340)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	50
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–
31 დეკემბერი, 2024 წ.	50

6. დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი

	2024	2023
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	1,902	2,196
პრემია ფულადი სახით	1,723	1,128
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები და ხელმძღვანელობის გათავისუფლების დანახარჯები	1,349	3,850
სულ დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	4,974	7,174

7. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
აუდიტორული მომსახურება	241	229
კომუნიკაციები	102	111
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	88	89
კორპორაციული ღონისძიებები	30	28
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	29	14
ტრანსპორტირება	13	16
დაზღვევა	6	–
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა	5	145
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	4	48
სხვა	6	33
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	524	713

8. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან

2023 წელს კომპანიამ აღიარა შემოსულობა იმ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო შვილობილი საწარმოების მიმართ 7,085 ლარის ოდენობის სასესხო დავალიანებით (მე-13 შენიშვნა) და 1,909 ლარის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებით.

(ათას ლარში)

9. მოგების გადასახადი

საქართველოს მოქმედი საგადასახადო რეჟიმის თანახმად, რომელიც კომპანიაზე ვრცელდება, მოგების გადასახადის აღიარება ხდება დივიდენდების განაწილებისას, იმდენად, რამდენადაც გადასახადის ჩათვლა არ არის შესაძლებელი. კომპანიას 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. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია 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.

10. ძირითადი საშუალებები

	შენიშვნები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	სატრანსპორტო საშუალებები	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2022 წ.	2,332	342	317	340	5,404	8,735
გასვლები	–	–	(6)	(195)	–	(201)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	2,332	342	311	145	5,404	8,534
გასვლები	–	(4)	(154)	–	–	(158)
31 დეკემბერი, 2024 წ.	2,332	338	157	145	5,404	8,376
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი, 2022 წ.	262	68	63	56	3,331	3,780
ცვეთის ხარჯი	47	68	63	11	1,081	1,270
გასვლები	–	–	(2)	(49)	–	(51)
31 დეკემბერი, 2023 წ.	309	136	124	18	4,412	4,999
ცვეთის ხარჯი	46	68	45	9	992	1,160
გასვლები	–	(2)	(74)	–	–	(76)
31 დეკემბერი, 2024 წ.	355	202	95	27	5,404	6,083
წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება						
31 დეკემბერი, 2023 წ.	2,023	206	187	127	992	3,535
31 დეკემბერი, 2024 წ.	1,977	136	62	118	–	2,293

11. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში

	2024	2023
შპს „მ2 ჯგუფი“	6,257	170,568
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	30,407	27,125
სულ ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	36,664	197,693

11. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში (გაგრძელება)

ქვემოთ შეჯამებულია შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ცვლილების დინამიკა:

	2024	2023
ნაშთი 1 იანვარს	197,693	258,508
ფულადი ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	1,586	9,116
შვილობილ საწარმოებში ფულადი ინვესტიციების ამოღება	–	(21,409)
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში გაცემული სესხების შენატანის სახით*	–	2,891
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოებში საინვესტიციო ქონების შენატანის სახით*	–	324
გაუფასურების ხარჯი	(162,615)	(51,737)
ნაშთი 31 დეკემბრის	36,664	197,693

* 2023 წელს კომპანიამ შპს „მ2“-ზე (შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ შვილობილი საწარმო), შპს „მ2 სვანეთი“-ზე (შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ შვილობილი საწარმო) 2,891 ლარის ოდენობის გაცემული სესხები გარდაქმნა შვილობილი საწარმოების კაპიტალად.

შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მათი გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების მიხედვით და შეფასდა სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის ფასს 13-ის „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ შესაბამისად. სამართლიანი ღირებულება, ფასს-ის განმარტების მიხედვით, არის ფასი, რომლის მიღებაც შესაძლებელი იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან ბაზრის ინფორმირებულ მონაწილეებს შორის საანგარიშგებო თარიღისთვის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს მიმდინარე საბაზრო პირობებში.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ შეაფასა, არსებობდა თუ არა თითოეული ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები და დაასკვნა, რომ ასეთი ნიშნები არსებობდა შპს „მ2 ჯგუფში“ ინვესტიციისთვის 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ორივე ინვესტიციისთვის 2023 წელს. გარდა ამისა, კომპანიამ შეაფასა, რომ გაუფასურების აღდგენის ნიშნები არსებობდა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ ინვესტიციისთან მიმართებით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ა. დისკონტირებული ფულადი ნაკადები

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.

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით, სამართლიანი ღირებულება ფასდება ბიზნესის დღევანდელი ღირებულების მიღებით, რისთვისაც გამოიყენება გონივრული დაშვებები მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და საბოლოო ღირებულების შესახებ, ასევე რისკის მიხედვით შესაბამისად დაკორექტირებული დისკონტირების განაკვეთი, რომლითაც ხდება ბიზნესისთვის დამახასიათებელი რისკის რიცხობრივად გამოსახვა. დისკონტირების განაკვეთი მიიღება საბაზრო ურისკო განაკვეთის, რისკის მიხედვით კორექტირებული პრემიის და ბიზნესისა თუ ბაზრის ამ სექტორისთვის სპეციფიკური ინფორმაციის საფუძველზე. დისკონტირებული ფულადი ნაკადები ძირითადად გამოიყენება პროექტიდან ფულადი ნაკადების მიმღები ბიზნესების სამართლიანი ღირებულებების შესაფასებლად.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „მ2 ჯგუფის“ ანაზღაურებადი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი შეფასდა დაახლოებით 15%-ით, ფულადი ნაკადების პროგნოზებმა მოიცვა 2-3 წლიანი პერიოდი, ხოლო საპროგნოზო პერიოდის შემდგომი ზრდის ტემპი 3.50%-ით განისაზღვრა. მომავალი ფულადი ნაკადების შესახებ მნიშვნელოვან დაშვებებს შორის არის ინვესტიციის გაყიდვადი ფართისა და 1 კვ.მ.-ის გასაყიდი ფასის შესახებ დაშვებები (548 აშშ დოლარიდან 2,159 აშშ დოლარამდე დიაპაზონში, დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე).

(ათას ლარში)

11. ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში (გაგრძელება)

ბ. აქტივის წმინდა ღირებულება

ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თავისი ინვესტიციის ღირებულების ზრდის ნიშნები არსებობდა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ აქტივის წმინდა ღირებულება გაიზარდა 30,407 ლარამდე (2023 წ.: 27,125 ლარი), ძირითადად შვილობილი საწარმოს ფინანსური ვალდებულებების შემცირების გამო, რომელიც განპირობებული იყო ადგილობრივი ბანკისგან ნასესხები სახსრების ნაწილობრივი დაფარვით.

2023 წელს შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ თავისი ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, კერძოდ, მისი წმინდა აქტივები შემცირებული იყო თვითღირებულებაზე ნაკლებ ღირებულებამდე, შვილობილი საწარმოს საინვესტიციო ქონების მნიშვნელოვანი გაყიდვების და 2023 წელს მნიშვნელოვანი ჩამოფასების შედეგად. 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 39,345 ლარი).

ჩაითვალა, რომ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულება უახლოვდებოდა აქტივის წმინდა ღირებულებას 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. წმინდა აქტივების მეთოდოლოგია გულისხმობს კომპანიაში კაპიტალის ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შეფასებას საანგარიშგებო თარიღისთვის მისი სააღრიცხვო ღირებულების საფუძველზე. ეს მეთოდი შესაფერისია იმ ბიზნესებისთვის, რომელთა ღირებულება ძირითადად მიღებულია საკუთარი აქტივების საბაზისო ღირებულებისგან და სადაც ასეთი აქტივები უკვე აღრიცხულია მათი სამართლიანი ღირებულებით შვილობილი საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

12. არამატერიალური აქტივები, გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

	2024	2023
არამატერიალური აქტივები, წმინდა (პროგრამული უზრუნველყოფა და ლიცენზიები)	–	2,413
იურიდიულ და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	276	445
ანაზღაურებადი დღგ	142	121
მარკეტინგულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	4	4
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	65	65
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	487	635

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არამატერიალური აქტივების მთლიანი სააღრიცხვო ღირებულება გაუტოლდა ნულს ლარს (2023 წ.: 3,974 ლარი), და დაგროვილი ამორტიზაციის ხარჯი იყო ნული ლარი (2023 წ.: 1,561 ლარი). არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2024 წელს 742 ლარს გაუტოლდა (2023 წ.: 729 ლარი). 2024 წელს კომპანიის არამატერიალური აქტივების შემოსვლებმა (რაც ძირითადად უკავშირდებოდა ახალი ძირითადი საინფორმაციო ტექნოლოგიების სისტემის შექმნას) შეადგინა ნული ლარი (2023 წ.: 209 ლარი).

კომპანიამ ჩამოწერა 1,670 ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე პროგრამული უზრუნველყოფის ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

13. 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.: 138 ლარი). ჯორჯია კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2023 წ.: 1-ელი დონე).

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	2024	2023
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იანვ. 2025 – სექტ. 2026	27,747	–
შვილობილი საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	ოქტ. 2025 – დეკ. 2026	39,073	20,985
შვილობილი საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	აპრ. 2026 – დეკ. 2026	4,115	1,510
ნასესხები სახსრები, სულ			70,935	22,495
გრძელვადიანი ნაწილი			40,035	6,508
მოკლევადიანი ნაწილი			30,900	15,987

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2024 წლის აგვისტოში კომპანიამ 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 წლისა და 2023 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 შეადგენდა და რეგისტრირებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავალო ფასიანი ქაღალდების მთლიანი თანხიდან მოკლევადიანი ნაწილი შეადგენდა 5,964 ლარს და 95,591 ლარს, შესაბამისად.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	1 იანვარი, 2024 წ.	ფულადი სახსრების შემოღებები	ფულის გადინება (ძირითადი თანხა)	ფულის გადინება (პროცენტი)	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	ფინანსური დანახარ-ჯები	სხვა ცვლილებები	31 დეკემბერი, 2024 წ.
სესხები და ნასესხები სახსრები	22,495	63,407	(18,338)	(1,140)	656	4,097	(242)	70,935
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,591	67,525	(94,855)	(8,027)	3,361	8,044	85	71,724
სულ ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ვალდებულებები	118,086	130,932	(113,193)	(9,167)	4,017	12,141	(157)	142,659

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)

	1 იანვარი, 2023 წ.	ფულადი სახსრების შემოდი- ნება	ფულის გადინება (ძირითადი თანხა)	ფულის გადინება (პროცენტი)	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	სესხების ჩამოწერა	ფინანსური დანახარ- ჯები	31 დეკემბერი, 2023 წ.
სესხები და ნასესხები								
სახსრები	28,715	20,763	(21,376)	(904)	(441)	(7,085)	2,823	22,495
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	95,638	–	–	(7,753)	(490)	–	8,196	95,591
სულ ფინანსური საქმიანობი- დან მიღებუ- ლი ვალდე- ბულებები	124,353	20,763	(21,376)	(8,657)	(931)	(7,085)	11,019	118,086

2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ აღიარა 7,085 ლარის შემოსულობა შვილობილი საწარმოების წინაშე არსებული ვალდებულებების ჩამოწერიდან (მე-8 შენიშვნა).

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას კომპანიის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლი ზედამხედველობს.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ კონტრაქტენტი ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება. 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 311 ლარი (2023 წ.: 96 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba2/Ba3“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „B-/BB/B+“ რეიტინგი Fitch Ratings-ისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი. მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 50 ლარს შეადგენდა (2023 წ.: 50 ლარი). სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ვადიანობის ანალიზი წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში. გაცემულ სესხებში ასახული გაუფასურების რეზერვი 340 ლარს შეადგენდა (2023 წ.: ნული ლარი). გაცემული სესხები არ არის ვადაგადაცილებული. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა.

ლიკვიდურობის რისკი

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

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული გადახდების მიხედვით:

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	3,007	2,958	76,134	82,099
მიღებული სესხები	5,176	26,381	53,933	85,490
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	283	–	–	283
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	1,152	–	–	1,152
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	165	–	–	165
სულ	9,783	29,339	130,067	169,189

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	სულ
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	102,086	–	102,086
მიღებული სესხები	–	15,987	6,508	22,495
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	259	–	–	259
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	850	–	–	850
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	365	–	–	365
სულ	1,474	118,073	6,508	126,055

ლიკვიდობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას ოპერაციებიდან ფულადი შემოსულობის გამოყენებით, შეიღობილი საწარმოების და მშობელი საწარმოს სასესხო ან საკუთარი კაპიტალით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების შეცვლით.

სავალუტო რისკი

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

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

	2024 წლის 31 დეკემბრის			2024 წლის 31 დეკემბრის		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებუ- ლებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	2,383	(103,586)	(101,203)	2,120	(97,104)	(94,984)

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

(ათას ლარში)

13. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

	2024 წლის 31 დეკემბერს გავლენა მოგებასა და ზარალზე
აშშ დოლარის გამყარება 18.39%-ით	(18,611)
აშშ დოლარის გაუფასურება 7.52%-ით	7,610
	2024 წლის 31 დეკემბერს გავლენა მოგებასა და ზარალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(18,997)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით	18,997

14. 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 მათ მფლობელებს აძლევს ერთი ხმის უფლებას ერთ „A“ ტიპის აქციაზე აქციონერთა საერთო კრებაზე.

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

ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული საემისიო შემოსავალი წარმოადგენს ზედმეტობას, რომელიც გენერირებულია კომპანიის 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 კომპანიის აქციების გამოსყიდვის გაადვილება, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც სხვა ფულადი სახსრები არ არის ხელმისაწვდომი.

სააქციო კაპიტალის და საემისიო შემოსავლის გაზრდა

2024 წლის ოქტომბერში კომპანიამ 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.

14. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

კაპიტალის მართვა

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ წმინდა აქტივებს) არის:

- უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს მფლობელებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი იყოს.

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

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

აქციებზე დაფუძნებული გადახდები

მშობელი საწარმოს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელები, რომლებიც ასევე არიან კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრები, იღებენ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ჯილდოებს საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ აქციების სახით, რომელთა ანგარიშსწორება ხდება კომპანიის მიერ და კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება, როგორც ჯილდოები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით. კომპანია თავის ინდივიდუალურ 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 კომპანიის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრებისთვის. შესაბამისად, კომპანიამ აღიარა 1,349 ლარის (2023 წ.: 3,850 ლარი) აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების ხარჯი თავის 2024 წლის ინდივიდუალურ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში, როგორც დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება იმ მომსახურებებთან მიმართებით, რომელთა მიღება მომავალ პერიოდებშია მოსალოდნელი, რომლებიც აღარ ექვემდებარება მომსახურების პირობას და წარმოდგენილია, როგორც დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი ინდივიდუალურ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით 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)	1,349	3,850

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ 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 კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება, 2024 წ. ლება, 2024 წ.	საბალანსო ღირებულება, 2024 წ. ლება, 2024 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2024 წ.
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	2,200	–	2,200	2,200	–
გაცემული სესხები	–	–	7,735	7,735	7,735	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	311	–	311	311	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	70,256	–	70,256	70,935	679
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	72,514	–	72,514	71,724	(790)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	283	–	283	283	–
	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება, 2023 წ. ლება, 2023 წ.	საბალანსო ღირებულება, 2023 წ. ლება, 2023 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2023 წ.
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	138	–	–	138	138	–
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	2,164	–	2,164	2,164	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	96	–	96	96	–
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	–	22,559	–	22,559	22,495	(64)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	94,129	–	94,129	95,591	1,462
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	259	–	259	259	–

(ათას ლარში)

15. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-13 შენიშვნა.

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 ინდივიდუალურ 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. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა არააქტიურ ბაზარზე მათი კოტირებული ფასის საფუძველზე.

16. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

	მშობელი საწარმო ¹	შვილობილი საწარმოები	2024	
			საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვა- ნელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
ნასესხები სახსრები	—	43,188	—	—
გაცემული სესხები	—	8,075	—	—
გამოკლებული: გაუფასურების რეზერვი	—	(340)	—	—
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	—	2,018	116	—
გამოკლებული: გაუფასურების რეზერვი	—	—	(50)	—
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	72	—	—
გარიგებები 31 დეკემბრით				
დასრულებული წლისთვის				
ამონაგები პროექტის მართვიდან	—	2,780	—	—
დაჩქარებული წესით აქციებზე				
დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯი	—	—	—	1,349
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	—	—	—	2,875
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი				
საკრედიტო ზარალის ხარჯი	—	(340)	—	—
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	—	3,041	—	—
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული				
სესხებიდან	—	174	—	—

(ათას ლარში)

16. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

	2023			
	მშობელი საწარმო ¹	შვილობილი საწარმოები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით				
ნასესხები სახსრები	–	22,495	–	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	2,117	–	–
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	22	14	–
გარიგებები 31 დეკემბრით				
დასრულებული წლისთვის				
ამონაგები პროექტის მართვიდან	–	2,677	–	–
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯი	–	–	–	3,850
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	–	3,237
შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის კომპენსაცია	–	–	–	61
ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა	–	8,994	–	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	1,340	–	–
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	305	2,195	–	–

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

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

2023 წელს კომპანიამ განახორციელა მთელი რიგი ფულადი და არაფულადი შენატანი თავის შვილობილ საწარმოებში და მიიღო მათგან განაწილება (მე-11 შენიშვნა).

2024 წელს უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დასაქმებულთა გასამრჯელოებს იღებდნენ, შეადგენდა 6 პირს (2023 წ.: 11 პირი), გენერალურ დირექტორს და 5 მოადგილეს (2023 წ.: გენერალური დირექტორი და 9 მოადგილე), ხოლო სხვა გარიგებები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან მოიცავს ზემოაღნიშნულ 6 თანამშრომელს და ჯამში სამეთვალყურეო საბჭოს 5 წევრს (2023 წ.: 10 თანამშრომელი და ჯამში სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2024	2023
აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურება	1,349	3,850
ხელფასი	1,500	1,784
პრემია ფულადი სახით	1,375	1,453
შრომითი ხელშეკრულების შეწყვეტის კომპენსაცია	–	61
სულ ანაზღაურება	4,224	7,148

*(ათას ლარში)***17. 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 მასპინძლობის 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



Building a better
working world

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

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

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 ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2025 წლის 22 აპრილს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ინდივიდუალურ 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 ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია ინდივიდუალურ 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 დავნერგოთ 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