

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“

2021 წლის  
კონსოლიდირებული ფინანსური  
ანგარიშგება

## სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	11



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

### შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“ -ის მესაკუთრეებს

#### მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს "ესარჯი რიალ ისთეით" -ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში "ჯგუფი") კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

#### მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ -ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

#### მნიშვნელოვანი გარემოება

ჩვენ ყურადღებას კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 2(c) შენიშვნაზე ვამახვილებთ, რომელშიც აღწერილია, რომ 25-ე შენიშვნაში "საოპერაციო სეგმენტები" წარმოდგენილი სეგმენტთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებების კორექტირების შედეგად, ჯგუფმა დააკორექტირა მისი 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც ხელმძღვანელობამ დაამტკიცა 2022 წლის 13 ოქტომბერს და რომელზეც გამოიცა აუდიტორის დასკვნა 2022 წლის 13 ოქტომბერს.

ჩვენი პროცედურები 2022 წლის 13 ოქტომბრის შემდგომ, მათ შორის აუდიტორული პროცედურები შემდგომ მოვლენებზე, 2(c) შენიშვნაში აღწერილი კორექტირებებით შემოიფარგლება. შენიშვნა 2(c) ასევე მიუთითებს, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრით და 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის წარმოდგენილი შესადარისი ინფორმაცია შესაბამისად არის კორექტირებული. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებაში.

### მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს “მმართველობით ანგარიშს”.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობითი ანგარიში და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

### ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

### აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა შეცდომით ან თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებულებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების საფუძველზე 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 მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ას-ს შესაბამისად, აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ 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 შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებელი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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



შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა  
გვერდი 4

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

13 ოქტომბერი 2022 წელი, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2(c)-ში და შენიშვნა 25-ში წარმოდგენილი კორექტირებებისა, რომლებიც 2023 წლის 14 მარტს განხორციელდა



შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა  
გვერდი 4

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია



შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

13 ოქტომბერი 2022 წელი, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2(c)-ში და შენიშვნა 25-ში წარმოდგენილი კორექტირებებისა, რომლებიც 2023 წლის 14 მარტს განხორციელდა

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბრისთვის	31 დეკემბრისთვის
		2021	2020
<b>აქტივები</b>			
ძირითადი საშუალებები	8	267,193	274,840
საინვესტიციო ქონება	10	309,771	303,748
არამატერიალური აქტივები	9	5,619	2,584
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		308	560
სასესხო მოთხოვნები	14	237,275	267,650
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>		<b>820,166</b>	<b>849,382</b>
მარაგები		4,873	3,739
სასესხო მოთხოვნები	14	40,710	3,295
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	8,966	16,445
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13	34,413	16,221
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12	7,747	6,413
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>		<b>96,709</b>	<b>46,113</b>
<b>სულ აქტივები</b>		<b>916,875</b>	<b>895,495</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი		671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები		(137,860)	(136,691)
<b>კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი</b>		<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
არამაკონტროლებელი წილები		7,529	4,545
<b>სულ კაპიტალი</b>	15	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	17	263,497	267,776
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	504	1,011
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	16	42,436	40,804
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		<b>306,437</b>	<b>309,591</b>
სესხები და კრედიტები	17	49,296	35,847
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	20,333	11,063
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		<b>69,629</b>	<b>46,910</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>		<b>376,066</b>	<b>356,501</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>916,875</b>	<b>895,495</b>

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 11 - 77.



'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020	2019
შემოსავალი	5	144,738	56,672	187,378
სხვა შემოსავალი	5	7,795	40,615	13,670
საოპერაციო ხარჯები	6	(59,607)	(30,234)	(82,470)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(51,606)	(35,662)	(71,538)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(29,408)	(26,492)	(27,835)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	19 (b(ii))	(374)	(350)	(1,299)
სხვა ხარჯები		(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>		<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
საპროცენტო შემოსავალი		19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		3,032	2,414	(745)
საპროცენტო ხარჯი		(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	7	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
მოგების გადასახადი		-	-	899
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:</b>				
კომპანიის მესაკუთრეებს		463	1,830	7,503
არამაკონტროლებელ წილებს		1,997	(2,683)	1,700

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 13 ოქტომბერს, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2(c)-ში და შენიშვნა 25-ში წარმოდგენილი კორექტირებებისა, რომლებიც 2023 წლის 14 მარტს განხორციელდა და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

დირექტორი  
მამუკა შურაია

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020	2019
შემოსავალი	5	144,738	56,672	187,378
სხვა შემოსავალი	5	7,795	40,615	13,670
საოპერაციო ხარჯები	6	(59,607)	(30,234)	(82,470)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(51,606)	(35,662)	(71,538)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(29,408)	(26,492)	(27,835)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	19 (b(ii))	(374)	(350)	(1,299)
სხვა ხარჯები		(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>		<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
საპროცენტო შემოსავალი		19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)		3,032	2,414	(745)
საპროცენტო ხარჯი		(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	7	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		2,460	(853)	8,304
მოგების გადასახადი		-	-	899
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:				
კომპანიის მესაკუთრეებს		463	1,830	7,503
არამაკონტროლებელ წილებს		1,997	(2,683)	1,700

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2022 წლის 13 ოქტომბერს, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნა 2(c)-ში და შენიშვნა 25-ში წარმოდგენილი კორექტირებებისა, რომლებიც 2023 წლის 14 მარტს განხორციელდა და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

  
 დირექტორი  
 მამუკა შურღია

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
2021 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ	არამაკონტროლებელი წილები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს		670,989	(134,163)	536,826	16,574	553,400
<b>მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)</b> მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		-	1,830	1,830	(2,683)	(853)
<b>სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან</b>						
ფუთ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	16	-	(8,984)	(8,984)	-	(8,984)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა და არამაკონტროლებელი წილის შეძენა	16	151	4,626	4,777	(6,226)	(1,449)
ჯგუფის საწარმოების მიერ გამოცხადებული დივიდენდები	15 (b), 16	-	-	-	(3,120)	(3,120)
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>		<b>671,140</b>	<b>(136,691)</b>	<b>534,449</b>	<b>4,545</b>	<b>538,994</b>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს		671,140	(136,691)	534,449	4,545	538,994
<b>მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)</b> მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		-	463	463	1,997	2,460
<b>სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან</b>						
ფუთ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	16	-	(1,632)	(1,632)	-	(1,632)
შვილობილი კომპანიის შეძენა არამაკონტროლებელი წილით	16	-	-	-	987	987
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>		<b>671,140</b>	<b>(137,860)</b>	<b>533,280</b>	<b>7,529</b>	<b>540,809</b>

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია გვერდებზე 11 - 77.

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2021	2020
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან</b>			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		2,460	(853)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		29,408	26,492
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი		374	350
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		(777)	(33,231)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		6,828	1,095
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა		-	1,295
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(1,134)	1,671
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		7,279	203
გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში		(1,334)	3,131
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		8,108	(1,330)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან/(გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე</b>		<b>51,212</b>	<b>(1,177)</b>
გადახდილი პროცენტი	17	(43,132)	(10,297)
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>		<b>8,080</b>	<b>(11,474)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან</b>			
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან	10	2,987	30,912
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა	23	(10,186)	(4,176)
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა		7,116	-
მიღებული პროცენტი		841	-
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(22,720)	(24,750)
<b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)</b>		<b>(21,962)</b>	<b>1,986</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან</b>			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	17	34,587	18,978
სესხების დაფარვა	17	(1,821)	(23,975)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა	22	-	(1,670)
<b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)</b>		<b>32,766</b>	<b>(6,667)</b>
<b>წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში</b>		<b>18,884</b>	<b>(16,155)</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		16,221	30,600
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(692)	1,776
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>	<b>13</b>	<b>34,413</b>	<b>16,221</b>

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 11 - 77.

## 1. ანგარიშვალდებული საწარმო

### (a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ძირითადად ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს ექვემდებარებიან და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, ხელს უწყობს გამოწვევებს, რომელიც საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციების წინაშეა. COVID-19 კორონავირუსის პანდემიამ და ომმა უკრაინაში 2022 წელს კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან. ვინაიდან ჯგუფის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი აქტივები ძირითადად შემომსვლელ ტურისტებს ემსახურება, ჯგუფზე ასევე გავლენა აქვს იმ ქვეყნების ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებს, რომლებიც ქართული ტურიზმის ყველაზე დიდი მიმწოდებელი ბაზრები არიან.

### (b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად წოდებული „ჯგუფი“, ცალ-ცალკე „ჯგუფში შემავალი საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებებს, შენიშვნა 22-ში აღწერილის შესაბამისად.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიული პირის სახით 2017 წლის 7 აპრილს დარეგისტრირდა. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოებებს “მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რესპუბლიკის მოედანი, ხოლო კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა (ერთად წოდებული "სასტუმროები", დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6).
- საქართველოში, წინანდალში "პარკ ჰოტელ წინანდალის" ფლობა და მართვა (იხ. შენიშვნა 22);
- თბილისსა და ბათუმში მიწის კაზინოების მართვა (ერთად წოდებული "კაზინოები"). კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა (იხილეთ შენიშვნა 10).

2020 წლის 29 აპრილს, ჯგუფში შემავალმა საწარმოებმა და "DSDG Holding ApS"-მა დადეს ხელშეკრულება 220 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობაზე, რომელიც თბილისის ცენტრში LEED ოქროს სტანდარტების მიხედვით იმუშავებს. მშენებლობას ნაწილობრივ "DSDG Holding ApS"-ი დააფინანსებს. 2020 წელს და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, პროექტი განვითარების საწყის ეტაპზეა.

კომპანიის მფლობელები არიან შემდეგი საწარმოები:

<b>სახელი</b>	<b>31 დეკემბერი 2021</b>	<b>31 დეკემბერი 2020</b>
შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი"	95%	95%
„Amphidon Holding (Malta) Limited“	5%	5%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც ჯგუფს ახალი ბენეფიციარი მფლობელი ჰყავს - იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) ჯგუფში.

ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 23-ე შენიშვნაში.

## 2. აღრიცხვის საფუძველი

### (a) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

### (b) ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად არსებული COVID 19-ის სიტუაციისა და ფაქტისა, რომ ჯგუფის საქმიანობა არის შენელებული (იხილეთ შენიშვნა 24) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებით, რომელიც ჯგუფის დირექტორებს მიაჩნიათ შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო.

დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის. პროგნოზები ითვალისწინებს შემდეგ ძირითად დაშვებებს და ფაქტებს:

- 2021 წლის 31 დეკემბრის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ჯგუფს აქვს დადებითი საბრუნავი კაპიტალი, და იგი ასევე ინარჩუნებს შედარებით მნიშვნელოვან ფულადი სახსრების ნაშთს COVID 19-ის შემდგომი პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 13), რომელიც მოსალოდნელია, რომ გაიზრდება ეტაპობრივად, ბიზნესის აღდგენასთან ერთად (ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად);
- ჯგუფს აქვს სოლიდური გრძელვადიანი აქტივების ბაზა, საბალანსო ღირებულებებზე არსებითად მეტი სამართლიანი ღირებულებებით (იხილეთ შენიშვნა 10);
- კაზინოებმა ბათუმსა და თბილისში განაახლეს მათი საქმიანობა 2021 წლის აპრილიდან და 2021 წლის ივლისიდან, შესაბამისად. 2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა აღადგინა მისი კაზინოს შემოსავალი პანდემიამდე არსებული შედეგების 70%-ის დონეზე და მოსალოდნელია, რომ მომავალში შემოსავალი სრულად აღდგება პანდემიამდე არსებულ დონემდე. მოსალოდნელია, რომ ხარჯის მარჟები ისტორიული ხარჯების მარჟის მსგავსი იქნება (კონკრეტული ხარჯების შემცირებების გათვალისწინებით, რომლებიც უკვე შეთანხმებული და ასევე მატერიალიზებული იქნა).
- სასტუმროებმა განაახლეს მათი საქმიანობა 2021 წელს და 2021 წლის მეორე ნახევრიდან აღდგენის დადებით ტენდენციას ამჟღავნებენ და მოსალოდნელია, რომ მათი საქმიანობა ეტაპობრივად გაიზრდება;

- არ ექნება ადგილი არსებით ამოღებადობის პრობლემებს დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებთან დაკავშირებით და ჯგუფის მიერ გაცემულ გარანტიებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნები 19 (b) (ii) და 21 (b));
- 2021 წელს, ჯგუფმა წარმატებით აწარმოა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან" მიმდინარე საკრედიტო ხაზების ფარგლებში ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვის ახალ პირობებთან დაკავშირებით - ძირითადი თანხის დაფარვები 2023 წლის იანვრამდე გადაიდო, ხოლო სესხის დაფარვის ვადა 2027 წლიდან 2033 წლამდე გახანგრძლივდა (იხ. შენიშვნა 17).
- 2022 წელს, ჯგუფმა სს „საქართველოს ბანკთან“ გააფორმა საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება 100 მილიონ აშშ დოლარზე (იხ. შენიშვნა 30);
- ნაკლებად სავარაუდო მოვლენათა ყველაზე ცუდი განვითარების შემთხვევაში, კომპანიის საბოლოო მშობელ კომპანიას "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ"-ს აქვს სურვილი და შესაძლებლობა, საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს კომპანიას და მის დაკავშირებულ მხარეებს. შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ"-მა დააფიქსირა მისი განზრახვა, რომ შემდგომშიც ხელმისაწვდომი გახადოს ფინანსური რესურსი კომპანიის საჭიროების შესაბამისად, პროგნოზით გათვალისწინებული პერიოდის განმავლობაში. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

შესაბამისად, დირექტორები დარწმუნებულნი არიან, რომ ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ გააგრძელოს მისი ვალდებულებების დაკმაყოფილება მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა დაკავშირებული ჯგუფის უნართან გააგრძელოს საქმიანობა ფუნქციონირებადობის პრინციპის მიხედვით.

### (c) ადრე გამოშვებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება

2022 წელს, ჯგუფმა დააკორექტირა მისი სეგმენტების წარდგენა შენიშვნაში 25 "საოპერაციო სეგმენტები", შემდეგნაირად:

- მოხდა "პარკ ჰოტელ წინანდალი"-ს წარდგენის ცვლილება ცალკეული საანგარიშგებო სეგმენტიდან "გაუნაწილებელის" კატეგორიაში, იმის გამო, რომ იგი არ აკმაყოფილებს საოპერაციო სეგმენტის განმარტებას ფასს 8 ის შესაბამისად. აღნიშნულ კორექტირებას ჰქონდა 2,874 ათასი ლარის ოდენობით გავლენა შემოსავალზე (2020 და 2019: ნული), 658 ათასი ლარი წმინდა საოპერაციო მოგებაზე (2020 და 2019: ნული) და 152 ათასი ლარი მოგებაზე დაბეგვრამდე;
- "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" კატეგორიის კომპანიების განმარტება დაკორექტირდა იმგვარად, რომ საუკეთესოდ აღწერდეს თუ როგორ მართავს ჯგუფი მის ბიზნესს. აღნიშნულ კორექტირებას არ ჰქონია არსებითი გავლენა ადრე გამოშვებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ციფრებზე.
- დამატებითი ნებაყოფლობითი განმარტებითი შენიშვნა, როგორცაა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" კომპანიებისთვის, იქნა დამატებული 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლებისთვის.
- ფინანსური შემოსავალი/ხარჯები წარმოდგენილი იქნა თითოეული საანგარიშგებო სეგმენტისთვის, მაშინ როდესაც ადრე ისინი წარმოდგენილი იყო გაერთიანებული სახით გაუნაწილებელი კატეგორიის ფარგლებში. უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიმღები მიმოიხილავს ამ კონკრეტულ ინფორმაციას თითოეული საანგარიშგებო სეგმენტისთვის ცალ-ცალკე.

### 3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულამდე.

### 4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან.

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 2(b) – საწარმოს ფუნქციონირებადობის შეფასება;
- შენიშვნა 8 - ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ინდიკატორების შეფასება;
- შენიშვნა 26(h)(iii) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;
- შენიშვნა 26(h)(ii) - ძირითადი საშუალებების აღიარება და შეფასება;
- შენიშვნა 26 (a)(iv) - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული გარიგებების აღრიცხვა.
- შენიშვნა 16 - ფუტ-ოფციონის ვალდებულების აღიარება და შეფასება;

არ არსებობს დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობები, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ. სხვა მნიშვნელოვანი შეფასებები შეტანილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10 - საინვესტიციო ქონების შეფასება;
- შენიშვნა 19 (ii) - გაცემული სესხების გაუფასურება: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის ამოსავალი მონაცემების განსაზღვრა, ანაზღაურებადი ფულადი ნაკადების შეფასებაში გამოყენებული ძირითადი დაშვებების ჩათვლით.

#### **სამართლიანი ღირებულებების შეფასება**

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივების ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).



- დონე 3: ამოსავალი მონაცემები აქტივის ან ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10 - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებები;
- შენიშვნა 19 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

## 5. შემოსავალი და სხვა შემოსავალი:

### (a) შემოსავალი

'000 ლარი	2021	2020	2019
<b>შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან</b>	<b>81,460</b>	<b>30,622</b>	<b>121,391</b>
შემოსავალი კაზინოს „ლაივ“ თამაშებიდან	57,955	21,870	82,246
შემოსავალი „სლოტ“ აპარატებიდან	23,505	8,618	38,645
სხვა შემოსავალი	-	134	500
<b>შემოსავალი სასტუმროს და კომპლექსი "რესპუბლიკას" საქმიანობიდან</b>	<b>56,964</b>	<b>18,553</b>	<b>59,376</b>
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	24,850	9,968	20,942
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	27,744	6,856	33,731
სასტუმროს სხვა შემოსავალი	4,370	1,729	4,703
<b>სხვა შემოსავალი</b>	<b>6,314</b>	<b>7,497</b>	<b>6,611</b>
	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

ჯგუფი იღებს შემოსავალს ძირითადად სასტუმროს და კაზინოს საქმიანობებიდან. სასტუმროებს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი ძირითადად სასტუმროების ოთახების გაქირავებას და სასტუმროს რესტორანში საკვებისა და სასმელის გაყიდვებს უკავშირდება. სასტუმროს ბიზნეს საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, რომელიც ძირითადად საკასო პრინციპზე არის დაფუძნებული, ჯგუფს არ აქვს არანაირი არსებითი სახელშეკრულებო აქტივები და/ან სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სხვა შემოსავალი მოიცავს შემოსავალს მრავალი სხვა საქმიანობიდან, როგორც არის კლუბების, რესტორნების, სალონისძიებო დარბაზების, მუზეუმების ფუნქციონირებიდან და საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 26 (b). 2021 წელს, მთლიანი შემოსავლის დაახლოებით 44% (2020: 48%; 2019: 37%) კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე არის მიკუთვნებადი. კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის წყარო ძირითადად უკავშირდება კაზინოს თამაშებს, როგორცაა პოკერი, ბაკარა, ბლეი ჯეკი, ამერიკული რულეტი, სლოტ აპარატები. ამ სათამაშო საქმიანობებზე დადებული ფსონებიდან მიღებული ამონაგები, როგორც წესი, ცნობილია ფსონის დადების დროს. აღნიშნულ ფსონს ეწოდება „ფსონი ფიქსირებული კოეფიციენტით“. მსგავსი ხელშეკრულებები აკმაყოფილებენ ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები -ს ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას და შესაბამისად გათავისუფლებულნი არიან ფასს 15-ისგან.

## (ბ) სხვა შემოსავალი

'000 ლარი	2021	2020	2019
კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი	4,886	1,676	6,562
ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა*	-	33,231	869
ქონების გადასახადის აღდგენიდან მიღებული შემოსავალი**	-	2,139	-
სხვა	2,909	3,569	6,239
	<b>7,795</b>	<b>40,615</b>	<b>13,670</b>

\* ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა 28,563 ათასი ლარის ოდენობით უკავშირდება დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე მიწის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს (იხ. შენიშვნა 10).

\*\*2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ სასტუმროების სექტორში შემოღებული მხარდაჭერის ზომების ფარგლებში (იხ. შენიშვნა 24), ჯგუფი გათავისუფლდა 2020 და 2019 წლებზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებული ცვლილებები კანონმდებლობაში 2020 წლის ივლისში იქნა შეტანილი, ჯგუფმა აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შესაბამისად, 2020 წელს, ჯგუფმა განახორციელა 2019 წლისთვის ძირითად საშუალებებზე აღიარებული ქონების გადასახადის აღდგენა 2,139 ათასი ლარის ოდენობით შესაბამისი შემოსავლის აღიარებით. 2,234 ათასი ლარის ოდენობით 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადი წარმოდგენილია წმინდად შესაბამისი სამთავრობო საგრანტო შემოსავლით (იხ. შენიშვნა 26 (p)).

## 6. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020	2019
მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯები*	9,911	4,912	17,339
მარაგების მოხმარება	7,784	2,926	6,441
კომუნალური ხარჯები	5,488	2,671	3,419
კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები**	4,555	2,909	11,845
სასტუმროს მარაგები	3,594	1,911	3,542
საიჯარო ხარჯები	3,216	2,089	6,630
მარკეტინგის ხარჯები	2,870	2,054	5,168
საბანკო და სხვა საკომისიოები	2,830	824	3,203
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	2,802	938	4,520
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების საფასური***	2,259	1,158	3,431
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	2,141	1,556	3,485
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური	1,648	715	-
როიალტის საფასური	1,530	-	-
უსაფრთხოების ხარჯები	855	791	1,413
სასტუმროს მართვის საფასური****	-	516	5,405
სხვა საოპერაციო ხარჯები	8,124	4,264	6,629
	<b>59,607</b>	<b>30,234</b>	<b>82,470</b>

\*მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოადგენს კაზინოს მომხმარებლებზე მიწოდებულ უფასო მომსახურებას და საქონელს, მაგალითად: წასახემსებელი, სასმელი, სიგარეტი, საჭმელი, სასტუმროს ოთახები რედისონ ბლუ თბილისსა და ბათუმში, თვითმფრინავის ბილეთები და ა.შ.

\*\*კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები წარმოადგენს კონკრეტულ ფიქსირებულ კვარტალურ საგადასახადო დარიცხვას აზარტული თამაშების ბიზნესის ადგილობრივ უფლებამოსილ ორგანოებზე და კერძოდ, სლოტ აპარატების ოპერირებისთვის საქართველოში.

\*\*\*ხემოთ განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწვევისთვის 585 ათასი ლარის ოდენობით გადახდილ თანხას (2020: 499 ათასი ლარი; 2019: 475 ათასი ლარი).

\*\*\*\*სასტუმროს კონკრეტული საქმიანობების მართვის მიზნით, ჯგუფის საწარმოები ყოველწლიურად უხდიან მართვის მომსახურების საფასურს "Rezidor Hotels"-ს. მართვის საფასური არის ცვლადებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2020 წლამდე სასტუმროებს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" სხვადასხვა "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულებების" ფარგლებში; 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Denmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. 2021 წელს, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" ასევე იქნა შეწყვეტილი და გაფორმდა საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება "Radisson Hotel Aps Denmark"-თან. საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, სასტუმროს საქმიანობასთან დაკავშირებული "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" იქნა შეწყვეტილი და წინანდლის, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროები ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ "რედისონ ქოლექშენის" ბრენდის ფარგლებში იმართება.

## 7. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2021	2020	2019
<b>მოგებაში ან ზარალში აღიარებული</b>			
საპროცენტო შემოსავალი სასესხო მოთხოვნებზე	19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	3,032	2,414	-
<b>ფინანსური შემოსავალი</b>	<b>22,687</b>	<b>21,346</b>	<b>17,515</b>
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	-	-	(745)
საპროცენტო ხარჯი	(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>ფინანსური ხარჯები</b>	<b>(29,515)</b>	<b>(22,441)</b>	<b>(24,088)</b>
<b>მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>

## 8. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწები	შენობა- ნაგებობები	სათამაშო მაგიდები და სლოტ აპარატები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სხვა	სულ
<b>თვითღირებულება</b>							
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	10,314	286,453	8,127	37,062	852	19,116	361,924
შესყიდვები**	-	20,489	154	592	1,192	391	22,818
გასვლები	-	(1,358)	-	(242)	-	(370)	(1,970)
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>10,314</b>	<b>305,584</b>	<b>8,281</b>	<b>37,412</b>	<b>2,044</b>	<b>19,137</b>	<b>382,772</b>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	10,314	305,584	8,281	37,412	2,044	19,137	382,772
შესყიდვები*	196	7,440	4,014	3,021	1,548	2,390	18,609
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	(109)	(2,788)	-	(81)	(2,978)
გადაცემები	-	1,274	-	738	(2,012)	-	-
გადატანები საინვესტიციო ქონებაში	-	(751)	-	-	(787)	-	(1,538)
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>10,510</b>	<b>313,547</b>	<b>12,186</b>	<b>38,383</b>	<b>793</b>	<b>21,446</b>	<b>396,865</b>
<b>ცვეთა</b>							
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(57,144)	(4,741)	(13,605)	-	(13,055)	(88,545)
წლის ცვეთა	-	(11,080)	(835)	(7,063)	-	(516)	(19,494)
გასვლები	-	58	-	-	-	49	107
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>-</b>	<b>(68,166)</b>	<b>(5,576)</b>	<b>(20,668)</b>	<b>-</b>	<b>(13,522)</b>	<b>(107,932)</b>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-	(68,166)	(5,576)	(20,668)	-	(13,522)	(107,932)
წლის ცვეთა	-	(16,628)	(1,241)	(6,121)	-	(666)	(24,656)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	90	2,745	-	81	2,916
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>-</b>	<b>(84,794)</b>	<b>(6,727)</b>	<b>(24,044)</b>	<b>-</b>	<b>(14,107)</b>	<b>(129,672)</b>
<b>საბალანსო ღირებულებები</b>							
2020 წლის 1 იანვარს	10,314	229,309	3,386	23,457	852	6,061	273,379
2020 წლის 31 დეკემბერს	10,314	237,418	2,705	16,744	2,044	5,615	274,840
2021 წლის 31 დეკემბერს	10,510	228,753	5,459	14,339	793	7,339	267,193

შენობების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს ქონებებს, რომლებიც გამოიყენება სასტუმროების, კაზინოების და კომპლექს რესპუბლიკის მართვაში (იხილეთ შენიშვნა 1 (b)). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალების შექმნისა და შექმნის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად დასახული მიზნებისათვის. მიწები ძირითადად წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ შენობებთან დაკავშირებულ მიწებს.

\* შენობებზე განხორციელებულ დამატებებში შეტანილი 7,480 ათასი ლარი შპს "წინანდლის კურორტის" შესყიდვას უკავშირდება (იხ. შენიშვნა 22).

\*\*2020 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა ჩაატარა თბილისის სასტუმროს სარემონტო და განახლების სამუშაოები და ააშენა დამატებითი სპორტული კომპლექსები წინანდლის სასტუმროში. ზემოაღნიშნულ სარემონტო და განახლების სამუშაოებზე გაწეული ინვესტიციები ჯამში 14,060 ათას ლარსა და 4,415 ათას ლარს შეადგენს, შესაბამისად.

(a) უზრუნველყოფა

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ძირითადი ნაწილი (დაახლოებით, 90% და 85%, შესაბამისად) დაგირავებულია საბანკო სესხების უზრუნველყოფის სახით (იხილეთ შენიშვნა 17).

(b) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

ყოველი საბალანსო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა ნიშანი, რომ ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა დაეცა. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ ჯგუფის ძირითადი საშუალებები ოთხ დიდ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს უკავშირდება:

- სასტუმრო და კაზინო თბილისში, საქართველო;
- სასტუმრო და კაზინო ბათუმში, საქართველო;
- სასტუმრო წინანდალში, საქართველო;
- კომპლექსი რესპუბლიკა.

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ გამოავლინა კონკრეტული შიდა და გარე ფაქტორები, რომლებიც გაუფასურების ნიშნებად იქნა მიჩნეული და შესაბამისად, ჩაატარა გაუფასურებაზე ტესტირება მის ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში. ანაზღაურებადი ღირებულებები განისაზღვრა იმ დაშვებების გამოყენებით, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ აქტივების შეფასებისას, ქონების ყველაზე მაღალ და საუკეთესო გამოყენებასთან დაკავშირებული დაშვებების ჩათვლით და გამოთვლილ იქნა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების მიერ გენერირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე. გამოყენებული დისკონტირების და კაპიტალიზაციის განაკვეთები იყო 10.67% და 8.3%, შესაბამისად. ხელმძღვანელობამ დაასკვნა, რომ გაუფასურება არ უნდა აღიარდეს ჯგუფის ძირითად საშუალებებზე, რადგან ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულებები შესაბამის საბალანსო ღირებულებებზე მეტი იყო.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობას არ გამოუვლენია გაუფასურების სხვა მაჩვენებლები.

## 9. არამატერიალური აქტივები

'000 ლარი	კაზინოს ნებართვა	სლოტ აპარატების პროგრამული უზრუნველყოფა, ლიცენზიები და სხვა	სულ
<b>თვითღირებულება</b>			
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	5,392	3,081	8,473
შესყიდვები	-	4	4
გასვლები	(5,171)	-	(5,171)
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>221</b>	<b>3,085</b>	<b>3,306</b>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	221	3,085	3,306
შესყიდვები	3,250	1,513	4,763
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>3,471</b>	<b>4,598</b>	<b>8,069</b>
<b>ამორტიზაცია</b>			
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	(1,490)	(449)	(1,939)
ამორტიზაცია წლის განმავლობაში	(3,757)	(197)	(3,954)
გასვლები	5,171	-	5,171
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>(76)</b>	<b>(646)</b>	<b>(722)</b>
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(76)	(646)	(722)
ამორტიზაცია წლის განმავლობაში	(1,498)	(230)	(1,728)
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>(1,574)</b>	<b>(876)</b>	<b>(2,450)</b>
<b>საბალანსო ღირებულებები</b>			
<b>2020 წლის 1 იანვარს</b>	<b>3,902</b>	<b>2,632</b>	<b>6,534</b>
<b>2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>145</b>	<b>2,439</b>	<b>2,584</b>
<b>2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>1,897</b>	<b>3,722</b>	<b>5,619</b>

არამატერიალური აქტივების არსებით ოდენობას, თბილისში კაზინოს საქმიანობის „კაზინოს ნებართვა“ წარმოადგენს. კაზინოს ნებართვა მიიღება ყოველწლიურად 5 მილიონი ლარის გადახდის საფუძველზე, რათა კაზინომ იმუშაოს გადახდის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყოველ წელს ჯგუფი იღებს ახალ ნებართვას მას შემდეგ რაც ძველს ვადა გასდის, მასასადამე ზემოთ მოცემული უწყვეტობის ცხრილი დიდი ოდენობით მატებას და გასვლას ასახავს წლის განმავლობაში. ბათუმში კაზინოს ფუნქციონირების ნებართვა 250 ათასი ლარი ღირს. სხვაობა ნებართვის ღირებულებაში საქართველოს კანონმდებლობით განისაზღვრება და კაზინოს საქმიანობის ადგილმდებარეობას უკავშირდება. 2021 წელს, სალიცენზიო მოსაკრებელი თბილისის კაზინოსთვის იქნა შემცირებული 5 მილიონი ლარიდან 2.5 მილიონ ლარამდე, Covid-19-თან დაკავშირებული სამთავრობო შეღავათების გამო.

2021 წლის აპრილში, ჯგუფმა ბათუმის კაზინოს საქმიანობა დაიწყო, ხოლო თბილისში კაზინოს საქმიანობა ივლისის თვეში განახლდა. თითოეული კაზინოს ლიცენზია მიღებული იქნა შესაბამისი დაწყების თარიღის მიხედვით. 2020 წელს, Covid-19- თან დაკავშირებული მთავრობის მიერ დაწესებული შეზღუდვების გამო, კაზინოებმა თბილისსა და ბათუმში მხოლოდ პირველი სამი თვე იმუშავეს და შესაბამისად, სალიცენზიო მოსაკრებელი არ ყოფილა გადახდილი 2020 წელს.

## 10. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწები	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სულ
<b>თვითღირებულება/დასაშვები საწყისი ღირებულება</b>				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	178,691	128,858	3,973	311,522
შესყიდვები	-	1,842	5,098	6,940
გასვლები და ჩამოწერები	(1,878)	(308)	(13)	(2,199)
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>176,813</b>	<b>130,392</b>	<b>9,058</b>	<b>316,263</b>
შესყიდვები	-	70	9,649	9,719
გადაცემა ძირითადი საშუალებებიდან	-	751	787	1,538
გასვლები და ჩამოწერები	-	(2,326)	-	(2,326)
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>176,813</b>	<b>128,887</b>	<b>19,494</b>	<b>325,194</b>
<b>ცვეთა</b>				
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	-	(9,471)	-	(9,471)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	-	(3,044)	-	(3,044)
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>-</b>	<b>(12,515)</b>	<b>-</b>	<b>(12,515)</b>
დარიცხვა წლის განმავლობაში	-	(3,024)	-	(3,024)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	-	116	-	116
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>-</b>	<b>(15,423)</b>	<b>-</b>	<b>(15,423)</b>
<b>საბალანსო ღირებულება</b>				
2020 წლის 1 იანვარს	178,691	119,387	3,973	302,051
2020 წლის 31 დეკემბერს	176,813	117,877	9,058	303,748
2021 წლის 31 დეკემბერს	176,813	113,464	19,494	309,771

\* დაუმთავრებელი მშენებლობა ძირითადად მოიცავს 2021 და 2020 წლების განმავლობაში, აჭარის რეგიონში, "ბათუმი რივიერა" საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებისთვის გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს, რომლის პირველი ეტაპიც მოსალოდნელია, რომ 2024 წელს დასრულდება და წინანდლის რეგიონში ვილების მშენებლობას, რომლებიც ძირითადად მომავალი გაქირავებისთვის არის გამიზნული.

2019 წელს, ჯგუფმა თბილისში (საქართველო), სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის დიდი ნაწილი (მთლიანი ფართობი 20,314 კვ.მ.), საბალანსო ღირებულებით 30,309 ათასი ლარი, მის დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე 29,461 ათასი ლარის ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ გაყიდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფს აქვს წვდომა 9,960 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით დამატებით პირობით ანაზღაურებაზე, იმ შემთხვევაში თუ "განვითარების მარეგულირებელი გეგმა" (გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე 60,000 კვ.მ. მთლიან სამშენებლო ფართს) წარმატებით დამტკიცდებოდა მუნიციპალური უფლებამოსილი ორგანოების მიერ. 2019 წლის 31 დეკემბერს, "განვითარების მარეგულირებელი გეგმის" დამტკიცება არ იყო არც ჯგუფის კონტროლის ქვეშ და არც ეჭვგარეშე, მამასადამე, შესაბამისი შემოსავალი არ ყოფილა აღიარებული 2019 წლის განმავლობაში. 2020 წელს, მუნიციპალური უფლებამოსილი ორგანოებისგან მიღებულ იქნა შესაბამისი დამტკიცება. შედეგად, ჯგუფმა კონტრაქტისგან მიიღო 30,912 ათასი ლარის ოდენობით დამატებითი ანაზღაურება (9,790 ათასი აშშ დოლარი) და აღიარა დაკავშირებული შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში 2020 წელს (იხ. შენიშვნა 5(b)).

**(a) საინვესტიციო ქონების აღწერა**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგ უძრავ ქონებას:

- ქონება 1 - წინანდალში (საქართველო) მდებარე "წინანდლის ვილების" მიწის ნაკვეთები და მათი კეთილმოწყობა;
- ქონება 2 - ყოფილი ცენტრალური ფოსტის შენობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში საქართველო.
- ქონება 3 - შპს „ახალი ოფისის“ საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა ობიექტები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, ვარდების რევოლუციის მოედანთან ახლოს (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 4 - შპს „ახალი ოფისის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირზე და საქანელას ქუჩაზე (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 5 - მიწის ნაკვეთი სოფელ მისაქციელში, რომელიც მდებარეობს მისაქციელში, საქართველოში;
- ქონება 6 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სანაპიროს ქუჩაზე, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 7 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული შენობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირი 37-ში;
- ქონება 8 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა ობიექტები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, ვარდების რევოლუციის მოედანთან ახლოს (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 9 - ბათუმი რივიერას მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 10 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ქობულეთში, საქართველოში;
- ქონება 11 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 12 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ხელვაჩაურში, საქართველოში;
- ქონება 13 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში;
- ქონება 14 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ფოთში, საქართველოში;
- ქონება 15 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს აბასთუმანში, საქართველოში;

ხელმძღვანელობამ მოახდინა ქონების კლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან აღნიშნული ქონება ფლობილია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების, ან ღირებულების ზრდის მიზნით, ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის (ქონება, რომელიც ფლობილია განუსაზღვრელი მომავალი გამოყენებისთვის იქნება კლასიფიცირებული ძირითად საშუალებებში თუ და მაშინ, როდესაც ჯგუფი დაიწყებს ქონების საკუთარი გამოყენებისთვის განვითარებას). მოიჯარებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურებები წარმოადგენს გარიგების (მის მთლიანობაში), შედარებით, უმნიშვნელო კომპონენტს, ქონებისთვის, რომლებიც მფლობელობაშია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების მიზნით. გარკვეული ქონებების არა-არსებითი ნაწილები ფლობილია ჯგუფის მიერ საკუთარი გამოყენების მიზნით, მაგრამ კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან წარმოადგენს მთლიანი საინვესტიციო ქონების არა-არსებით კომპონენტებს.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების ძირითადი ნაწილი ფლობილია ღირებულების ზრდის მიზნით ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის და, შედეგად, ჯგუფს არ ჰქონდა არსებითი საიჯარო შემოსავალი არც 2021 და არც 2020 წლებში.

**(b) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება**

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის ხელმძღვანელობამ, გარე, დამოუკიდებელი შემფასებლების დახმარებით, შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება.



მმართველი გუნდი რეგულარულად აკონტროლებს სამართლიანი ღირებულების ცვლილებებს მისი საინვესტიციო ქონებისთვის, მათ შორის შეფასების მოდელებში შეტანილი არსებითი ამოსავალი მონაცემების რეგულარული მიმოხილვების ჩატარება. ხელმძღვანელობის მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ჩატარებული მიმოხილვის შედეგად, უძრავი ქონების ბაზარზე არ ყოფილა გამოვლენილი მაჩვენებლები, რომლებიც არსებითად შეცვლიდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებებს 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

'000 ლარი	მიდგომა	სამართლიანი ღირებულებები		საბალანსო ღირებულებები	
		2021	2020	2021	2020
ქონება 1,4,5,6, 9-15	უკანასკნელი საბაზრო გარიგებები და სხვა ** საბაზრო/შემოსავლის	296,361	291,535	196,173	186,748
ქონება 2,7*	მიდგომა:	105,601	100,425	86,220	87,203
ქონება 3,8	შემოსავლის მიდგომა	39,619	42,327	27,378	29,797
<b>სულ</b>		<b>441,581</b>	<b>434,287</b>	<b>309,771</b>	<b>303,748</b>

\* 2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, მე-2-ე ქონების სამართლიანი ღირებულება საბაზრო და შემოსავლის მიდგომებით განისაზღვრა, რომელიც ხელმძღვანელობამ და დამოუკიდებელმა შემფასებელმა მეტად შესაბამისად მიიჩნიეს.

\*\* 7,221 ათასი ლარის ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე ქონება შეფასებულია დანახარჯების მიდგომის გამოყენებით, რომელშიც თვითღირებულება საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

### შეფასების ტექნიკა და მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

შეფასების ტექნიკა	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	ურთიერთდამოკიდებულება ძირითად არაემპირიულ მონაცემებსა და სამართლიანი ღირებულების შეფასებას შორის
შემოსავლის მიდგომა:	2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის, შეფასებაში გამოყენებული დისკონტირების და კაპიტალიზაციის განაკვეთები 10%-12% და 8%-10%-მდე დიაპაზონში მერყეობს, შესაბამისად.	სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება გაიზარდებოდა (შემცირდებოდა) თუ:  - ადდგენის განაკვეთი ("reversion rate") იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი
სამართლიანი ღირებულების/საბალანსო ღირებულების ძირითადი ნაწილი მიკუთვნება მე-8-ე ქონებაზე და შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოდიხების და გადინების საფუძველზე, რომლებიც წარმოიშვება საოპერაციო საქმიანობიდან და იჯარებიდან.		

შეფასების ტექნიკა	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	ურთიერთდამოკიდებულება ძირითად არაემპირიულ მონაცემებსა და სამართლიანი ღირებულების შეფასებას შორის
<p><i>შემოსავლის/საბაზრო მიდგომა:</i></p> <p>სამართლიანი ღირებულების დაახლოებით 66% მიკუთვნება 2-ე ქონებაზე და შეფასებულია შემდეგი მეთოდებით 1) დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი, ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი შემოდინებების და გადინებების საფუძველზე, რომლებიც წარმოიშობა თბილისის ცენტრში მდებარე სასტუმროს საქმიანობიდან; და 2) საბაზრო მიდგომა მსგავს ადგილმდებარეობასა და ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით (სასტუმრო წარმოადგენს ქონების მოსალოდნელ, ისევე როგორ ყველაზე მაღალ და საუკეთესო გამოყენებას).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- დატვირთვის მაჩვენებელი ეტაპობრივად გაიზრდება, 55% -დან 70% -მდე (რაც სტაბილურ დატვირთვის მაჩვენებელს წარმოადგენს);</li> <li>- საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) გაიზრდება ეტაპობრივად 130 აშშ დოლარიდან 170 აშშ დოლარამდე;</li> <li>- კაპიტალიზაციის და დისკონტირების განაკვეთებია დაახლოებით 8% და 10%, შესაბამისად;</li> <li>- მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 5% დან 20%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ:</li> <li>- აღდგენის განაკვეთი ("reversion rate") იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი</li> <li>- თავდაპირველი ინვესტიცია იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი</li> <li>- პროგნოზირებული ADR და დატვირთვის მაჩვენებლები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)</li> <li>- შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)</li> </ul>
<p><i>უკანასკნელი საბაზრო ვარიანტები:</i> შეფასების მოდელი დაფუძნებულია მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი ქონების გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 10% დან 35%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.</li> </ul>	<p>შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)</p>

(c) უზრუნველყოფა

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების ნაწილი (78% და 79%, შესაბამისად) დაგირავებულია ჯგუფის უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 17).

## 11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
სავაჭრო მოთხოვნები	5,985	18,880
სხვა მოთხოვნები	9,034	3,415
<b>„სესხები და მოთხოვნები“-ს კატეგორიაში შეტანილი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>	<b>15,019</b>	<b>22,295</b>
გამოკლებული: საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(6,053)	(5,850)
	<b>8,966</b>	<b>16,445</b>

ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძობელობის ანალიზი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

## 12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საგადასახადო აქტივები	5,481	3,463
გადახდილი ავანსები	1,484	2,134
სხვა	782	816
	<b>7,747</b>	<b>6,413</b>

## 13. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	11,563	618
საბანკო ნაშთები	22,850	15,603
	<b>34,413</b>	<b>16,221</b>

საბანკო ნაშთები მოიცავს მიმდინარე ანგარიშებს და მოთხოვნამდე ანაზრებს, თავდაპირველი დაფარვის ვადებით 3 თვე ან ნაკლები. ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკებზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძობელობის ანალიზი განხილულია მე-19-ე შენიშვნაში.

## 14. სასესხო მოთხოვნები

სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე. არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი. ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძობელობის ანალიზი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>		
დაკავშირებული მხარის სესხები	239,893	270,083
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>		
დაკავშირებული მხარის სესხები	40,799	3,398
<b>სულ</b>	<b>280,692</b>	<b>273,481</b>
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(2,707)	(2,536)
	<b>277,985</b>	<b>270,945</b>

ვადა და დაფარვის გრაფიკი:				31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
'000 ლარი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური დირებულება	საბალანსო	ნომინალური	საბალანსო	
				დირებულება	დირებულება	დირებულება	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 11%	2025	112,906	112,093	111,928	111,116	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 12%	2024	64,504	63,951	63,668	63,114	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 11%	2022	33,191	33,191	32,153	32,153	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 10%	2025	20,134	20,134	19,905	19,905	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 10%	2025	20,826	19,576	19,190	19,190	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 4%	2025	10,315	10,315	17,040	17,040	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 7%	2025	6,200	6,200	-	-	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 10%	2021/2022	5,551	5,516	3,315	3,188	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 9%	2025	1,230	1,230	1,195	1,195	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 14%	2022	963	963	1,063	1,063	
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი 14%	2022	1,094	1,040	1,040	1,040	
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ 13%	2022/2023	3,483	3,483	1,555	1,555	
დაკავშირებული მხარის სესხი	დოლარი 14%	2025	295	293	288	286	
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი 20%	2021	-	-	100	100	
<b>სულ პროცენტული აქტივები</b>			<b>280,692</b>	<b>277,985</b>	<b>272,440</b>	<b>270,945</b>	

## 15. კაპიტალი და რეზერვები

### (a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ დირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

'000 ლარი	2021	2020
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	671,140	670,989
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (იხილეთ შენიშვნა 16)	-	151
	<b>671,140</b>	<b>671,140</b>

### (b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, როგორც წარმოდგენილია ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ კომპანიის კანონმდებლობით დადგენილ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2020 წელს, ჯგუფის საწარმოებმა გამოცხადეს 3,120 ათასი ლარის ოდენობით დივიდენდები უმცირესობის აქციონერზე, რაც იქნა ურთიერთგაქვითული იგივე კონტრაქტის მიმართ არსებულ სასესხო მოთხოვნებთან.

ჯგუფის საწარმოების მიერ არ გამოცხადებულა დივიდენდები 2021 წლის განმავლობაში.

(c) **კაპიტალის მართვა**

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით რომლებიც ძირითადად ჯგუფის საოპერაციო ფულადი ნაკადებით ფინანსდება. ამ ღონისძიებების გატარებით, ჯგუფი მისი მოგების მდგრად ზრდას ისახავს მიზნად.

(d) **უზრუნველყოფა**

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "წინანდლის სავანეს" კაპიტალი (იხ. შენიშვნა 22) დაგირავებულია "პარტნიორთა ხელშეკრულებასთან" მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 16).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანის", შპს "ლიმონი 2009"-ის, შპს "წინანდლის მამულების" და სს "ახალი სასტუმროს" კაპიტალები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "ბათუმი რივიერას" კაპიტალი დაგირავებულია უზრუნველყოფილ სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "წინანდლის კურორტის" (იხ. შენიშვნა 22) კაპიტალი დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

**16. არამაკონტროლებელი წილები და ფუთ-ოფციონის ვალდებულება**

**ფუთ-ოფციონის ვალდებულება**

2016 წლის 2 სექტემბერს, შპს "წინანდლის სავანესა" (იხ. შენიშვნა 22) და სს "საპარტნიორო ფონდს" (შპს "წინანდლის მამულების" არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, ჯგუფს აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ-ოფციონი, ქოლ-ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან.

ჯგუფს მიაჩნია, რომ ეკონომიკური თვალსაზრისით, ოფციონი იქნება აღსრულებული თითქმის ყველა შემთხვევაში, ხოლო აღსრულების ფასის მგრძობელობა საკუთრების წილის სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების მიმართ საკმარისად დაბალია, რომ თითქმის ყველა აღნიშნული ცვლილება მშობელ კომპანიაზე იქნეს დარიცხული. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არამაკონტროლებელ აქციონერს ამჟამად არ აქვს წვდომა შპს "წინანდლის მამულებში" შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე და როგორც ასეთი, იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს ინვესტიციაზე.

ამასთანავე, ჯგუფმა აღიარა 42,436 ათასი ლარის და 40,804 ათასი ლარის ოდენობით ფუტ-ოფციონის ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, შესაბამისად, ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12%-იანი დისკონტირების განაკვეთით, ყოველი წლისთვის.

2021 და 2020 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 1,632 ლარის და 8,984 ლარის ოდენობით ცვლილებები ფუტ ოფციონის ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში (შესაბამისად). ცვლილებები ძირითადად დისკონტის პოზიციის დახურვას და უცხოური ვალუტის რყევებს უკავშირდება, რადგან ოფციონის აღსრულების ფასი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

### არამაკონტროლებელი წილი

შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის თითოეულ შვილობილ კომპანიასთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელსაც აქვს არსებითი არამაკონტროლებელი წილი, ნებისმიერ შიდაჯგუფურ გამოქვეყნებამდე.

'000 ლარი	ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009	წინანდლის კურორტი*
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	50%	12%	49%
სულ აქტივები	56,184	24,513	83,831	9,376
სულ ვალდებულებები	(31,743)	(25,596)	(41,837)	(7,496)
<b>წმინდა აქტივები/(ვალდებულებები)</b>	<b>24,441</b>	<b>(1,083)</b>	<b>41,994</b>	<b>1,880</b>
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	998	(542)	5,042	921
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(1,995)	(1,490)	24,066	(134)
არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(80)	(745)	2,888	(66)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა*	-	-	-	987
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი კაპიტალის სხვა მოძრაობა	-	84	-	-
<b>წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში</b>	<b>(1,502)</b>	<b>253</b>	<b>10,613</b>	<b>97</b>

### 31 დეკემბერი 2020

'000 ლარი	ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	ახალი სასტუმრო**	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	0%	50%	12%
სულ აქტივები	59,084	190,423	24,427	67,498
სულ ვალდებულებები	(32,144)	(87,911)	(24,189)	(49,550)
<b>წმინდა აქტივები</b>	<b>26,940</b>	<b>102,512</b>	<b>238</b>	<b>17,948</b>
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	1,078	-	119	2,154
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	9,825	2,260	(6,151)	(945)
არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	393	113	(3,076)	(113)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა*	-	(5,126)	-	-
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	-	(3,120)
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი კაპიტალის სხვა მოძრაობა	140	-	8	-
<b>წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში</b>	<b>(5,032)</b>	<b>-</b>	<b>109</b>	<b>(4,274)</b>

\*2021 წელს ჯგუფმა შპს „წინანდლის კურორტის“ 51% შეიძინა. გთხოვთ იხილეთ შენიშვნა 22.

\*\*2020 წელს, კომპანიამ "Warkham Holdings limited"-ისგან შეიძინა სს "ახალი სასტუმროს" დარჩენილი 4.75% მისი მშობელი კომპანიიდან 151 ათასი ლარის ოდენობით კაპიტალის შენატანის საშუალებით. შედეგად, 2020 წელს 5,126 ათასი ლარის ოდენობით არამაკონტროლებელი წილის აღიარება შეწყდა და არამაკონტროლებელი წილი, ისევე როგორც კომპანიაზე მიკუთვნებადი გაუნაწილებელი მოგება, იქნა კორექტირებული იგივე ოდენობით.

## 17. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 19 (b) შენიშვნაში.

<b>'000 ლარი</b>	<b>31 დეკემბერი 2021</b>	<b>31 დეკემბერი 2020</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		
საბანკო სესხები	216,544	180,115
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	27,435	69,129
სესხები მესამე მხარეებისგან	19,518	18,532
	<b>263,497</b>	<b>267,776</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		
საბანკო სესხების მიმდინარე წილი	4,702	35,032
მესამე მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	1,507	783
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	43,087	32
	<b>49,296</b>	<b>35,847</b>

## (a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7,5% + Euribor 6 თვიანი	2029/2033	42,762	42,762	51,949	51,949
მშობელი კომპანიის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2022	43,133	43,133	47,503	47,503
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	9% + Libor 6-თვიანი	2028/2033	30,158	30,158	34,589	34,589
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ ref. განაკვეთი	2029/2033	21,553	21,553	23,468	23,468
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + 6-თვიანი Libor 6.75% + 6-თვიანი Libor*	2029/2033	20,178	20,178	22,616	22,616
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ ref. განაკვეთი	2024/2027	18,386	18,386	20,468	20,468
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + 6-თვიანი Libor 6.75% + 6-თვიანი Libor*	2029/2033	16,059	16,059	18,062	18,062
უზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2023	12,521	12,521	12,109	12,109
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ ref. განაკვეთი	2029/2033	10,579	10,579	11,237	11,237
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	6% + სებ ref. განაკვეთი	2024/2027	10,215	10,215	11,439	11,439
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0.75% + 12-თვიანი Libor	2025	8,134	8,134	8,191	8,191
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	6.5% + 6-თვიანი Libor	2028	7,135	7,135	-	-
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	6,856	6,856	5,567	5,567
მშობელი კომპანიის სესხი	ევრო	0.75% + 12-თვიანი Libor	2025	6,332	6,332	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2024/2027	5,154	5,154	5,891	5,891
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.75% + რეფინანსირების განაკვეთი	2027	4,449	4,449	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2029/2027	4,110	4,110	4,698	4,698
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0%	2025	3,792	3,792	4,011	4,011
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.75% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2033	3,773	3,773	-	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2025	3,476	3,476	3,611	3,611
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7,5% + Euribor 6 თვიანი	2033	3,438	3,438	-	-



'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2021		31 დეკემბერი 2020	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.2% + Libor 6-თვიანი	2033	3,399	3,399	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.25% + 6-თვიანი Euribor	2030/2033	3,134	3,134	3,380	3,380
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	9.45% + Libor 6-თვიანი	2033	2,960	2,960	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	6% + სებ ref. განაკვეთი	2021/2027	2,820	2,820	3,160	3,160
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.7% + Libor 6-თვიანი	2033	2,748	2,748	-	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2035	2,214	2,214	2,274	2,274
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.5% + 6-თვიანი Euribor	2022	2,193	2,193	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	6.75% + 6-თვიანი Libor 7.85% + Libor 6 -თვიანი	2030/2033	2,013	2,013	2,213	2,213
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	12%	2028/2035	1,994	1,994	1,994	1,994
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.2% + Libor 6-თვიანი	2033	1,340	1,340	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.83% + 6-თვიანი, აშშ დოლარი Libor	2027	1,045	1,045	-	-
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	12%	2035	1,040	1,040	1,101	1,101
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2024/2027	929	929	1,007	1,007
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	მოთხოვნამდე	853	853	783	783
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ ref. განაკვეთი	2030/2033	716	716	795	795
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	აშშ დოლარი	15%	2020/2022	511	511	507	507
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0.75% + 12-თვიანი Libor	2030	407	407	427	427
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	16%	2025	143	143	109	109
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ევრო	11%	2023	141	141	163	163
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	-	-	77	77
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	10%	2025	-	-	49	49
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	9%	მოთხოვნამდე	-	-	175	175
<b>სულ პროცენტანი ვალდებულებები</b>				<b>312,793</b>	<b>312,793</b>	<b>303,623</b>	<b>303,623</b>

\* სესხის საპროცენტო განაკვეთის ფიქსირებული კომპონენტი 6.75%-იდან 7.85% -მდე გაიზარდა.

2020 წლის მარტი-ივლისის პერიოდში, ჯგუფმა გამოიყენა საქართველოს ბანკების მიერ COVID-19- ის მდგომარეობის შედეგად, სესხების დაფარვისთვის შემოღებული საშეღავათო პერიოდი (იხ. შენიშვნა 24). 2020 წლის 29 ივლისს, ჯგუფმა სს "თიბისი ბანკთან", მისი სესხებისა და კრედიტების დაფარვისთვის ახალ პირობებზე აწარმოა მოლაპარაკებები. ხელშეკრულების პირობებში გათვალისწინებულია ძირითადი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი, 2020 წლის დეკემბრის ბოლომდე და პროცენტის დაფარვა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს იმ დროისთვის ან 2021 წლის იანვრამდე ექნება თავისუფალი ფულადი სახსრები. 2021 წლის განმავლობაში, ჯგუფმა აწარმოა მოლაპარაკებები სს "თიბისი ბანკთან" დაფარვის პირობებთან დაკავშირებით, და სესხების დაფარვის ვადები იქნა გახანგრძლივებული 2027-2033 წლებამდე, ხოლო ძირითადი თანხის დაფარვის საშეღავათო პერიოდი 2023 წლის იანვრამდე გადაიდო. პირობების ცვლილებას არ გამოუწვევია კრედიტების არსებითი მოდიფიცირება და შესაბამისად, არ ჰქონია არსებითი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები, ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, არამატერიალური აქტივები და საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან და უზრუნველყოფილ სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნები 8,9, 10 და 15).

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

'000 ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	303,623
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	34,587
სესხების დაფარვა	(1,821)
<b>სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან</b>	<b>32,766</b>
<b>უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა</b>	<b>(17,648)</b>
<b>სხვა ცვლილებები</b>	
სხვა მოძრაობა*	8,250
საპროცენტო ხარჯი	28,934
გადახდილი პროცენტი	(43,132)
<b>სულ სხვა ცვლილებები</b>	<b>(5,948)</b>
<b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>312,793</b>

\* "სხვა მოძრაობაში" შეტანილი 7,135 ლარი შპს "წინანდლის კურორტის" შესყიდვით გამოწვეულ ცვლილებებს უკავშირდება (იხ. შენიშვნა 22).

'000 ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2020 წლის 1 იანვარს	262,906
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	18,978
სესხების დაფარვა	(23,975)
<b>სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან</b>	<b>(4,997)</b>
<b>უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსების ცვლილების გავლენა</b>	<b>32,576</b>
<b>სხვა ცვლილებები</b>	
სხვა მოძრაობა	994
საპროცენტო ხარჯი	22,441
გადახდილი პროცენტი	(10,297)
<b>სულ სხვა ცვლილებები</b>	<b>13,138</b>
<b>ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>303,623</b>

## 18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		
სავაჭრო ვალდებულებები	6,214	5,250
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის	2,754	3,411
საგადასახადო ვალდებულებები	2,640	623
ბიზნესის შეძენისთვის გადასახდელი ანაზღაურება (შენიშვნა 22)	2,429	-
ვალდებულებები დასაქმებულების მიმართ	1,683	68
სხვა ვალდებულებები	4,613	1,711
	<b>20,333</b>	<b>11,063</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის	504	1,011
	<b>504</b>	<b>1,011</b>

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

## 19. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

### (a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდელი ფასის მიახლოება. თუმცა განუსაზღვრელობის გათვალისწინებით და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებით, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იქნას ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებლივ გაყიდვაში ან ვალდებულებების გადაცემაში.

„ჯგუფმა“ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემისთვის შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც საანგარიშგებო თარიღისთვის პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები მათ საბალანსო ღირებულებას არიას მიახლოებული, იმის გათვალისწინებით, რომ არ მომხდარა არსებითი ცვლილებები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებში სესხების თავდაპირველი აღიარების თარიღებიდან საანგარიშგებო თარიღებამდე.

### (b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით „ჯგუფი“ შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი;

**(i) რისკის მართვის სტრუქტურა**

ხელმძღვანელობას აკისრია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს მესაკუთრეს.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

მესაკუთრე ზედამხედველობას უწევს თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

**(ii) საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან, სასესხო მოთხოვნებთან და საბანკო ნაშთებთან მიმართებაში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და წარმოდგენილია ქვემოთ.

**სასესხო მოთხოვნები და სხვა მოთხოვნები**

ჯგუფს სასესხო მოთხოვნები, ისევე როგორც სხვა მოთხოვნები, ძირითადად დაკავშირებული მხარეების მიმართ აქვს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელზე გავლენა აქვს მსესხებლების ინდივიდუალურ მახასიათებლებს, ისევე როგორც იმ ფაქტს, რომ ყველა კონტრაპენტი არის ან საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო ან მშობელი კომპანია და, აუცილებლობის შემთხვევაში, საბოლოო მშობელი კომპანია, "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ" -ი (იხ. შენიშვნა 23), გაუწევს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებს ისეთ ფინანსურ დახმარებას, რომ მათ შეძლონ სესხების და ჯგუფის მიმართ არსებული სხვა მოთხოვნების დაფარვა.

**მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში გამოყენებულ ძირითად ამოსავალ მონაცემებს შემდეგი ცვლადების ვადიანობის სტრუქტურა წარმოადგენს:

- დეფოლტის ალბათობა (PD);
- ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (LGD);
- დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები (EAD).

პირველი დონის დაქვემდებარებებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება 12-თვიანი დეფოლტის ალბათობის, ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში და დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში გადამრავლების გზით. არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობის, ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში და „დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები“-ის გადამრავლების გზით.

### *გაუფასურების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები, დაშვებები და მეთოდები*

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დაახლოებით 1% და 40%, დარიცხულია სასესხო მოთხოვნების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე, შესადარისი საკრედიტო პროფილის/რეიტინგის ან დაფარვის მოლოდინების მიხედვით (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1% და 26%, შესაბამისად).

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის დეფოლტის ალბათობა შეფასდა როგორც 3.42%, ექსპერტის მიერ, ინდივიდუალური მიდგომით, სარეიტინგო სისტემის ქულებიანი კითხვარის საფუძველზე და წარმოადგენს "სილქ როუდ გრუპ"-ში შეფასებული კომპანიის რეიტინგს (Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიხედვით), კორექტირებული იგივე ჯგუფის მსესხებლების ინდივიდუალური რისკის მახასიათებლებით.

ჯგუფი "ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში" პარამეტრებს აფასებს დეფოლტირებული კონტრაქტების მიმართ მოთხოვნების აღდგენის განაკვეთების ისტორიის მიხედვით, გირაოს საბაზრო ღირებულების და გირაოს რეალიზაციისთვის საჭირო დროის მიხედვით, შესაბამისობის შემთხვევაში. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში გამოითვლება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების საფუძველზე, დისკონტირების ფაქტორის სახით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. წარმოებული ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში, სხვადასხვა დაქვემდებარებებზე, 17%-სა და 40%-ს შორის მერყეობს (31 დეკემბერი 2020: 25%-დან 33%-მდე).

დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში წარმოადგენს სავარაუდო დაქვემდებარებას დეფოლტის შემთხვევაში. დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები ფინანსური აქტივებისთვის არის მისი მთლიანი საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას. ჯგუფი ითვალისწინებს 5 სხვადასხვა ალბათობის შესაძლო სცენარს, ფინანსური ინსტრუმენტის აღდგენის ვადების სხვადასხვა ალბათობებით და უშვებს მაქსიმუმ 5%-დან 10%-მდე ალბათობას სცენარისთვის, რომელშიც ფინანსური ინსტრუმენტები საერთოდ არ არის აღდგენილი.

არსებითი დაქვემდებარებებისთვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, ფულის დროითი ღირებულების გათვალისწინების მიზნით, 4%-დან 14%-მდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთები იქნა გამოყენებული.

### *განსაზღვრა იმისა არსებითად გაიზარდა თუ არა საკრედიტო რისკი*

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული დეფოლტის რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი მიუღებელი ხარჯებისა და ძალისხმევების გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ასევე ექსპერტის საკრედიტო შეფასებას და საპროგნოზო ინფორმაციას. ერთ-ერთი კრიტერიუმი, რომელსაც ჯგუფი იყენებს იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, არის 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილების "backstop" მაჩვენებელი. "Backstop" -ის სახით, კომპანია მიიჩნევს, რომ საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდა ხდება არაუგვიანეს იმ დროისა, როდესაც აქტივი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, მთლიანი სასესხო მოთხოვნების 90%-ზე მეტი ნაწილდება 1-ელ ეტაპზე, რადგან არ მომხდარა ფინანსური ინსტრუმენტების საკრედიტო რისკის ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაახლოებით 35% განაწილებულია ეტაპი 3-ზე, რადგან ისინი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია. მსგავსი სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად დაკავშირებულია საიჯარო შემოსავლის მოთხოვნასთან იმ დაკავშირებული მხარის საწარმოების მიმართ, რომელთაც აქვთ ვადაგადაცილებული გადახდების და ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ისტორია.

### მგრძნობელობის ანალიზი

10%-იან ზრდას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთში, იმ დაშვებით რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი დარჩება, შეიძლება ჰქონდეს დაახლოებით 1.5 მილიონი ლარის და 2 მილიონი ლარის ოდენობით გავლენა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე 2021 და 2020 წლებისთვის, შესაბამისად.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის 1%-იან ზრდას (იმ დაშვებით რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი დარჩება) შეიძლება ჰქონდეს დაახლოებით 2.8 მილიონი ლარის და 2.9 მილიონი ლარის ოდენობით გავლენა სასესხო მოთხოვნებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე 2021 და 2020 წლებისთვის, შესაბამისად.

### გაუფასურების ზარალი სასესხო მოთხოვნებზე

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში სასესხო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	(2,536)	(1,879)
ზრდა წლის განმავლობაში	(171)	(657)
ნაშთი 31 დეკემბერს	<b>(2,707)</b>	<b>(2,536)</b>

### გაუფასურების ზარალები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო შემოსავალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2021	2020
ნაშთი 1 იანვარს	(5,850)	(6,157)
აღდგენა/ (ზრდა) წლის განმავლობაში	(203)	307
ნაშთი 31 დეკემბერს	<b>(6,053)</b>	<b>(5,850)</b>

### საბანკო ნაშთები

ჯგუფს მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ერთ ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგით B, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს შეფასების მიხედვით. ჯგუფი არ მოელოდა რომ აღნიშნული კონტრაქტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

### (iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოიხატება ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთანავე, "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ"-მა გამოთქვა მისი მზაობა, უახლოეს მომავალში უზრუნველყოს ჯგუფი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, როგორც ეს საჭირო იქნება, ჯგუფისთვის მისი საოპერაციო არსებობის გასაგრძელებლად (შენიშვნა 2 (ბ)).

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

**31 დეკემბერი 2021**

'000 ლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	საბალანსო	სახელშეკრულებო	1 წელზე 1-2 2-5 5 წელზე				
	ლირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე ნაკლები	წლამდე	წლამდე	მეტი	
სესხები და კრედიტები	312,793	475,832	853	74,010	53,616	153,915	193,438
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,837	20,934	-	20,333	601	-	-
საკრედიტო ვალდებულებები* (შენიშვნა 21(ბ))	-	371,712	371,712	-	-	-	-
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	42,436	63,696	-	-	-	63,696	-
	<b>376,066</b>	<b>932,174</b>	<b>372,565</b>	<b>94,343</b>	<b>54,217</b>	<b>217,611</b>	<b>193,438</b>

**31 დეკემბერი 2020**

'000 ლარი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	საბალანსო	სახელშეკრულებო	1 წელზე 1-2 2-5 5 წელზე				
	ლირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნამდე ნაკლები	წლამდე	წლამდე	მეტი	
სესხები და კრედიტები	303,623	399,663	783	55,248	140,480	123,547	79,605
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,074	12,074	691	10,372	-	1,011	-
საკრედიტო ვალდებულებები* (შენიშვნა 21(ბ))	-	393,192	393,192	-	-	-	-
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	40,804	50,403	-	-	-	50,403	-
	<b>356,501</b>	<b>855,332</b>	<b>394,666</b>	<b>65,620</b>	<b>140,480</b>	<b>174,961</b>	<b>79,605</b>

\* ოდენობა მოიცავს გამოუყენებელ საკრედიტო ვალდებულებებს (იხ. შენიშვნა 21 (ბ)).

**(iv) საბაზრო რისკი**

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორც არის ვალუტის გაცვლითი კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები იმოქმედებს ჯგუფის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

**(v) სავალუტო რისკი**

ჯგუფი ძირითადად ექვემდებარება სავალუტო რისკს შესყიდვებზე, კრედიტებზე და სასესხო მოთხოვნებზე რომლებიც დენომინირებულია აშშ დოლარში.

**სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება**

ჯგუფის დაქვემდებარება აშშ დოლარის სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2020
სასესხო მოთხოვნები	268,023	265,039
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	533	1,549
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13,330	9,134
სესხები და კრედიტები	(172,456)	(169,034)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(3,709)	(8,068)
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	(42,436)	(40,804)
<b>წმინდა დაქვემდებარება</b>	<b>63,285</b>	<b>57,816</b>

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარი	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2021	2020	2021	2020
1 აშშ დოლარი	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

**მგრძობელობის ანალიზი**

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება და გამორიცხავს საპროგნოზო გაყიდვების და შესყიდვების ნებისმიერ გავლენას.

'000 ლარი	გამყარება		შესუსტება	
	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)
<b>31 დეკემბერი 2021</b>				
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	6,365	(15,858)	(6,365)	15,858
<b>31 დეკემბერი 2020</b>				
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	6,121	(14,793)	(6,121)	14,793



2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ასევე ექვემდებარება სავალუტო რისკს ევროში მიღებულ კრედიტებზე (იხ. შენიშვნა 17). ლარის კურსის 15%-იანი შესუსტება ევროსთან მიმართებაში 8.7 მილიონი ლარით შეამცირებდა ჯგუფის მოგებას ან ზარალს (31 დეკემბერი 2020 - 15%; 8.3 მილიონი ლარი).

**(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე და სასესხო მოთხოვნებზე, სესხის სამართლიანი ღირებულების ცვლილების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა, ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალეზადი.

**საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება**

საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯგუფის პროცენტო ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2021	2020
<b>ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები</b>		
ფინანსური აქტივები	277,985	270,945
ფინანსური ვალდებულებები	(76,674)	(76,449)
	<b>201,311</b>	<b>194,496</b>
<b>ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები</b>		
ფინანსური ვალდებულებები	(236,119)	(227,174)

**სამართლიანი ღირებულების მგრძობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის**

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

**ფულადი ნაკადების მგრძობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის**

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 2,361 ათასი ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2020: 2,272 ათასი ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

## 20. ვალდებულებები

### სხვა ვალდებულებები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა 22 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ვალდებულება საქართველოს მთავრობის მიმართ. წინამდებარე საინვესტიციო ვალდებულებებიდან, 15 მილიონი აშშ დოლარი ბობოყვათის პროექტს უკავშირდება, რომელიც, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, 2029 წელს უნდა დასრულდეს.

## 21. პირობითი ვალდებულებები

### (a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. ამასთან, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს „ჯგუფისეული“ ინტერპრეტაციისაგან და თუ საგადასახადო ორგანო შეძლო საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირება, მაშინ აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება არსებითი გავლენა მოახდინოს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

### (b) ფინანსური გარანტიები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მოქმედებს როგორც დაკავშირებული მხარის სს „თიბისი ბანკის“ მიმართ არსებული დავალიანების გარანტი 120 მილიონი აშშ დოლარისთვის. საგარანტიო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარის დეფოლტის შემთხვევაში, ჯგუფი პასუხისმგებელია მთლიან გატანილ სასესხო ნაშთებზე. სესხებზე მოლაპარაკებები 2019 წელს შედგა და დაფარვა მოხდება 2023 წელს.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, საკრედიტო ხაზის გატანილი ოდენობა შეადგენდა 17,257 ათას ლარს - 4,925 ათასი ევროს ეკვივალენტური (2020 წლის 31 დეკემბერი: 39,831 ათასი ლარი, 9,900 ევროს ეკვივალენტური).

გატანილი საკრედიტო ვალდებულებების ოდენობები წარმოადგენს მაქსიმალურ სააღრიცხვო ზარალს, რომელიც იქნებოდა აღიარებული საანგარიშგებო თარიღისთვის თუ კონტრაქტები ვერ დააკმაყოფილებდნენ მათ სახელშეკრულებო ვალდებულებებს. შესაბამისად, ზემოთ წარმოადგენილი მთლიანი გატანილი სახელშეკრულებო ვალდებულებები, არ წარმოადგენს თანხის აუცილებლად გადინების ვალდებულებას, ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ვადა გაუვიდეს ან იქნეს შეწყვეტილი კომპანიის მხრიდან დაფინანსების გარეშე.

2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დეფოლტის შემთხვევას ადგილი არ ჰქონია და დაკავშირებული მხარე აკმაყოფილებს სესხების დაფარვის გრაფიკს და შესაბამისად ფინანსური ინსტრუმენტი პირველ ეტაპზე არის განაწილებული. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, დაკავშირებულმა მხარემ სრულად დაფარა სესხის დაუფარავი ოდენობა. აღნიშნულის გათვალისწინებით და დაკავშირებული მხარის საწარმოს საკრედიტო ხარისხის შესახებ ინფორმაციის შეფასების შემდეგ (მაგალითად მისი საქმიანობის შედეგები სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში და ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები), ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის არა-არსებითი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის.

## 22. შვილობილი კომპანიები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი"	თბილისი რედისონ ბლუ ივერია სასტუმროს მართვა	9 აგვისტო 2010 წელი	96%	96%	პირდაპირი
შპს "არგო მენეჯმენტი"	ბათუმი რედისონ ბლუ ივერია სასტუმროს მართვა	30 ნოემბერი 2010 წელი	96%	96%	არაპირდაპირი, შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის" საშუალებით
შპს "რივიერა ბიჩ"	კლუბის მართვა	18 მაისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ სერვისი"	ჯგუფის კომპანიებისთვის შესყიდვების გაერთიანება	31 დეკემბერი 2015 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „დეველოპმენტ სოლუმენს“	უძრავი ქონების განვითარების მომსახურება	10 ივლისი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "დეველოპმენტ სოლუმენს მედეა"	არა-აქტიური კომპანია	7 სექტემბერი 2009 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „დეველოპმენტ სოლუმენს“-ის საშუალებით
შპს "წინანდლის სავანე"	ჰოლდინგური საწარმო	17 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის მამულები"	წინანდალი რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს მართვა	27 ივნისი 2008 წელი	67%	67%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდლის სავანეს" საშუალებით
შპს "წინანდალი"	მუზეუმის მართვა	3 ოქტომბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ქართული ღვინის ინსტიტუტი"	ღვინის დეგუსტაცია და ტრენინგის მომსახურება	26 დეკემბერი 2011 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდალი"-ს საშუალებით
შპს "ესარჯი ინვესტმენტს"	ჯგუფისთვის კორპორატიული მომსახურების მიმწოდებელი	27 მაისი 2011 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „ლიმონი 2009“	კაზინოების მართვა	11 აგვისტო 2009 წელი	88%	88%	პირდაპირი
შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს და დაკავშირებული კაზინოს ფლობა	5 ნოემბერი 2010 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ევ ტელეკომი"	უძრავი ქონების განვითარება	2 ოქტომბერი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "რივიერა"	ჰოლდინგური საწარმო	12 ივლისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ბათუმი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება	30 მაისი 2018 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "რივიერა"-ს საშუალებით
შპს "ცენტრ პლაზა"	უძრავი ქონების განვითარება	14 ივლისი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "კლუბი სავანე"	ღამის კლუბის მართვა	11 აპრილი 2018 წელი	51%	51%	არაპირდაპირი, შპს "ცენტრ პლაზა"-ს საშუალებით
შპს "წინანდლის ვილები"	უძრავი ქონების განვითარება	19 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "ახალი სასტუმრო"	თბილისი რედისონ ბლუ	30 სექტემბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
	სასტუმროს ფლობა				
შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"	უმრავი ქონების განვითარება	27 აგვისტო 1997 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "მისაქციელი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით
შპს "ახალი ოფისი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით
შპს "ივერია ცენტრი"	უმრავი ქონების განვითარება	6 აგვისტო 2013 წელი	50%	50%	არაპირდაპირი, შპს "ახალი ოფისი"-ს საშუალებით
შპს "რესტორანი წინანდალი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	2 აპრილი 2018 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ივერია ცენტრი"-ს საშუალებით
სს "სასტუმრო მედეა+" შპს "აჭარა ინვესტმენტს"	უმრავი ქონების განვითარება ჰოლდინგური საწარმო	17 აპრილი 2007 წელი 30 აგვისტო 2017 წელი	100% 100%	100% 100%	პირდაპირი პირდაპირი
სს "აჭარის კურორტები"	უმრავი ქონების განვითარება	3 იანვარი 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "აჭარა რიალ ისთეით"	უმრავი ქონების განვითარება	23 აგვისტო 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "ბობოყვათი"	უმრავი ქონების განვითარება	23 მარტი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა რიალ ისთეითის" და სს "აჭარის კურორტის" საშუალებით
შპს "ქობულეთის კურორტები"	უმრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "სილქ როუდ გრუპ თრეველი"***	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	4 სექტემბერი 2009 წელი	51%	51%	პირდაპირი
სს "სასტუმრო ტელეგრაფი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	5 თებერვალი 2020 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით
შპს "ლიმონი რიალ ისთეითი"	უმრავი ქონების განვითარება	21 აპრილი 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "Green-cape Botanico"***	უმრავი ქონების განვითარება	18 აგვისტო 2020 წელი	51%	51%	ერთობლივი საწარმო
შპს სილქ ჰოსფიტალითი *	ჯგუფისთვის სასტუმროების მართვის მომსახურების მიმწოდებელი	26 მარტი 2021 წელი	100%	-	პირდაპირი
შპს "წინანდალის კურორტი"	"პარკ ჰოტელ წინანდალის" მართვა	1 მარტი 2018	51%	-	პირდაპირი

(a) შვილობილი კომპანიის შეძენა

2021 წლის 16 ივლისს, ჯგუფმა მიიღო კონტროლი შპს "წინანდლის კურორტზე", 784 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების სანაცვლოდ კომპანიის 51%-იანი წილისა და ხმის უფლების შეძენის საშუალებით, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, "სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში" არის შეტანილი (შენიშვნა 18).

შპს "წინანდლის კურორტის" შეძენის თარიღისთვის, ჯგუფმა შეიძინა 7,480 ათასი ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებები და იკისრა 7,135 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულებები (შენიშვნები 8 და 17(b))

\*2021 წლის 26 მარტს, სასტუმროების საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანიამ დაარსა ახალი შვილობილი კომპანია შპს "სილქ ჰოსფიტალიტი" (იხ. შენიშვნა 1 (b)).

\*\* 2020 წელს, ჯგუფმა შეიძინა შპს "სილქ როუდ გრუპ თრეველის" აქციების 51%-ი მესამე მხარისგან 130 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ.

\*\*\*2020 წელს, სს "აჭარის კურორტებმა" შპს "ანაგისტან" დადო ერთობლივი საწარმოს ხელშეკრულება, საცხოვრებელი და რეკრეაციული კომპლექსის განვითარებისთვის ბათუმში, საქართველო, ("Green Cape Botanico"), სს "აჭარის კურორტების" (იხ. შენიშვნა 10) მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ჯგუფს აქვს 51% -იანი მფლობელობა ერთობლივ საწარმოზე. მთლიანი ინვესტიცია იქნება სულ მცირე 3 მილიონი აშშ დოლარი და პროექტის სავარაუდო დასრულების თარიღია 2029 წლის 30 ივნისი. სამშენებლო სამუშაოები 2020 წლის სექტემბრიდან დაიწყო.

23. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია არის შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი". შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის" წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდის საშუალებით.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი" - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში. ჯგუფის ზოგიერთი დირექტორი ასევე წარმოადგენს სხვა დაკავშირებული მხარის საწარმოს დირექტორს (მშობელი კომპანია და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები). კომპანიის დირექტორისთვის ანაზღაურება არ ყოფილა გადახდილი.

'000 ლარი	2021	2020	2019
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	6,279	5,415	5,928

## (c) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ.

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	2021	2020	2019	2021	2020
<b>სხვა შემოსავალი:*</b>					
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	5,619	5,146	3,724	2,943	3,022
<b>საოპერაციო ხარჯები:</b>					
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(2,965)	(3,541)	(2,516)	(1,410)	(1,278)
<b>საინვესტიციო ქონების გაყიდვა:</b>					
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	30,912	29,461	-	90
ერთობლივი საწარმო	-	-	-	-	5,283
<b>გაცემული სესხები:</b>					
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(9,292)	(4,176)	(21,748)	267,670	253,905
შშობელი კომპანია	(894)	-	-	10,315	17,040
<b>მიღებული სესხები:</b>					
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	(3,081)	-	(21,057)	(21,658)
შშობელი კომპანია	(6,758)	(12,754)	-	(49,465)	(47,503)

გარიგების ღირებულებები სესხებისთვის და გაყიდვების ოპერაციებისთვის ასახავს თავდაპირველ ფულად შემოსულობებს და გადახდებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა და სესხები და კრედიტებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2021 წელს, 19,443 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 18,847 ათასი ლარი, 2019:17,515 ათასი ლარი) საპროცენტო შემოსავალი დაერიცხა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-14-ე შენიშვნაში. 2021 წელს, 3,250 ათასი ლარის ოდენობით (2020: 3,999 ათასი ლარი, 2019: 2,444 ათასი ლარი) საპროცენტო ხარჯი დაერიცხა დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებს. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია 17-ე შენიშვნაში.

\* 2021 წელს, სხვა შემოსავალი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებთან ძირითადად მოიცავს: 3,136 ათასი ლარის ღირებულების სს "სილქნეტისთვის" გაწეულ საკონსულტაციო მომსახურებას (2020:3,062 ათასი ლარი, 2019: 6 ათასი ლარი) სტრატეგიის განვითარებასთან, დაფინანსებასთან, საინვესტიციო გადაწყვეტილებებთან და კონკრეტულ მარეგულირებელ საკითხებთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულ გარიგებებთან ერთად, 2021 წელს, ჯგუფმა საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოზე გაყიდა ქონება 2,987 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი დაკავშირებული მხარის დავალიანების გარანტი იყო (იხ. შენიშვნა 21).

## 24. COVID-19-ის გავლენა

COVID-19-ის პანდემიამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. საქართველოში პირველი შემთხვევა ოფიციალურად 2020 წლის 26 თებერვალს დაფიქსირდა. 2020 წლის 21 მარტს საქართველომ საგანგებო მდგომარეობა გამოაცხადა ქვეყანაში. ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგოდ საქართველოს მთავრობამ დააწესა სხვადასხვა შეზღუდვები ქვეყანაში განხორციელებულ საქმიანობაზე. სხვადასხვა დროს დაწესებული შეზღუდვები მოიცავს საზღვარგარეთ მოგზაურობის სრულად აკრძალვას, ქვეყნის მასშტაბით გადაადგილების კონკრეტულ საათებში შეზღუდვას, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებას, კომერციული საქმიანობის შეწყვეტას, გარდა დისტანციურად შესაძლებელი და სპეციფიკური საქმიანობებისა (სასურსათო, აფთიაქები, კომერციული ბანკები, ბენზინგასამართი სადგურები, საფოსტო განყოფილებები და ა.შ.).

COVID-19-მა მყისიერად მოახდინა უარყოფითი გავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე. ზემოაღნიშნული შეზღუდვების შედეგად 2020 წლის მარტში სასტუმროებმა და კაზინოებმა (შენიშვნა 1 (b)) დროებით შეწყვიტეს საქმიანობა. მოგვიანებით, საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა 6-ეტაპიანი გეგმა ქართული ეკონომიკის ხელახლა გახსნის მიზნით, საკარანტინო შეზღუდვების მოხსნით 2020 წლის 27 აპრილიდან. 2020 წლის 22 მაისს, საგანგებო მდგომარეობა დასრულდა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების გათვალისწინებით. სასტუმროებმა მათი საქმიანობა 2020 წლის ივნისიდან, ხოლო კაზინოებმა ბათუმსა და თბილისში 2021 წლის აპრილიდან და 2021 წლის ივლისიდან (შესაბამისად) განაახლეს მუშაობა.

2021 წლის პირველ ნახევარში, საქართველოს მთავრობამ COVID-19 პანდემიის გამო დაწესებული ძირითადი შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნა დაიწყო. ვაქცინების გავრცელება, რომლებიც უზრუნველყოფენ COVID-19-ის მიმართ ძლიერ იმუნიტეტს, ქმნის პოზიტიურ მოლოდინს ეკონომიკასა და ბიზნესგარემოს სამომავლო პერსპექტივებთან დაკავშირებით, როგორც საქართველოში, ასევე მთელ მსოფლიოში.

საქართველოს მთავრობამ გაატარა რამდენიმე ღონისძიება COVID-19 პანდემიით დაზარალებული ბიზნესებისა და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკის მხარდაჭერის მიზნით. კერძოდ, 2020 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა ამოქმედა შეღავათი 2019 წლის ქონების გადასახადთან მიმართებით სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესებისთვის. გარდა ამისა, საქართველოს მთავრობამ შეიტანა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, 2021 წლის 5 იანვრის დოკუმენტი №83-ის მიხედვით, რომლის პროექტიც 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოქვეყნდა. ცვლილებების მიხედვით, სასტუმროების სექტორში ჩართული სუბიექტები გათავისუფლდებიან 2020 წელზე მიკუთვნებადი ქონების გადასახადისგან. ჯგუფზე გავლენის შესახებ ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 5 (b). ამასთანავე, საქართველოს მთავრობამ მიიღო 2020 წლის 19 მარტით დათარიღებული დადგენილება No. 177, რომელიც ამტკიცებს სახელმწიფო პროგრამას მცირე, საშუალო და საოჯახო სასტუმრო ბიზნესებისთვის თანადაფინანსების მექანიზმის შესახებ. თანადაფინანსების მექანიზმი მოიცავს კომერციული ბანკების მიერ სასტუმროების სექტორში მოღვაწე ბიზნეს საწარმოებზე გაცემულ სესხებზე დარიცხული წლიური პროცენტის თანადაფინანსებას საქართველოს მთავრობის მხრიდან. აღნიშნულს არ ჰქონია არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. 2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები.



2021 წლის დეკემბერში, ძალაში შევიდა საქართველოს COVID-19-ის „მწვანე პასპორტების“ სისტემა, რომელიც საჭიროა საჯარო სივრცეებში შესვლისთვის, რამაც კიდევ უფრო გააუმჯობესა ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობა, რასაც ეკონომიკის ეტაპობრივი აღდგენა მოჰყვა, პოზიტიური სამომავლო პერსპექტივით.

ჯგუფის საქმიანობა ეტაპობრივად აღდგა 2021 წლიდან, შემდგომი აღდგენა მოსალოდნელია 2022 და მომდევნო წლებში. შესაბამისად, ხელმძღვანელობის მოლოდინით, COVID-19 მომავალში არ გამოიწვევს მნიშვნელოვან რისკებსა და გაურკვევლობას ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობისთვის. დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამოწმებიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლო უარყოფითი გავლენის გათვალისწინებით, ჯგუფს ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის (იხილეთ შენიშვნა 2(ბ)).

## 25. საოპერაციო სეგმენტები

ჯგუფს აქვს ხუთი ანგარიშვალდებული სეგმენტი, როგორც აღწერილია ქვემოთ, რომლებიც ჯგუფის სტრატეგიულ ბიზნეს ერთეულებს წარმოადგენენ. სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულები გვთავაზობენ სხვადასხვა პროდუქტებსა და მომსახურებას და მართულნი არიან ცალ-ცალკე, რადგან მოითხოვენ სხვადასხვა ტექნოლოგიებსა და მარკეტინგულ სტრატეგიებს. თითოეული სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულისთვის, ჯგუფის დირექტორთა საბჭო და აქციონერები გადახედვენ შიდა მმართველობით ანგარიშებს სულ მცირე კვარტალში ერთხელ.

ჯგუფი მის ჯგუფის საწარმოებს ხუთ საოპერაციო სეგმენტად აკლასიფიცირებს ფასს 8-ის ფარგლებში; და დამატებით ანაწილებს ყველა ჯგუფის საწარმოს როგორც "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" ოპერაციებს. ყველა საოპერაციო სეგმენტი წარმოდგენილია განცალკევებით და შეტანილია "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

"მწვანე კალათის" კატეგორიაში ხვდება ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომელიც ა) წარმოადგენს ძირითად ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს ჯგუფში, ან ბ) არის ჯგუფში ძირითადი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აქტიური განვითარების ეტაპზე; ან გ) ახორციელებს ძირითადი შემოსავლების გენერირებას ძირითადი საქმიანობიდან, მათ შორის მმართველობითი და საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა მესამე მხარეებისთვის ან ჯგუფის საწარმოებისთვის. ჯგუფის საწარმოები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა "მწვანე კალათის" საწარმოებში ინვესტიციების ფლობაა, ასევე მიეკუთვნება "მწვანე კალათის" კატეგორიას. ყველა საანგარიშგებო სეგმენტი "მწვანე კალათის" კატეგორიას მიეკუთვნება. საწარმოები ან საოპერაციო სეგმენტები, რომლებშიც არამაკონტროლებელი წილი არის არსებითი, არ არის შეტანილი "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

"ყვითელი კალათის" კატეგორიაში მოხვდა ის ჯგუფის საწარმოები, რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავენ შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან (თუმცა შეიძლება გამოიმუშაონ გარკვეული შემთხვევითი შემოსავალი არა-ძირითადი საქმიანობიდან); და გ) ნებისმიერი სხვა საწარმო ან საოპერაციო სეგმენტი რომელიც არ წარმოადგენს "მწვანე კალათის" საწარმოს.

ქვემოთ მოცემულ მიმოხილვაში აღწერილია ჯგუფის თითოეული საანგარიშგებო სეგმენტის მიერ განხორციელებული ოპერაციები:

- თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო
- ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო
- წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო
- კაზინო თბილისი
- კაზინო ბათუმი.

სეგმენტების საქმიანობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 1 (ბ).

ინფორმაცია თითოეული ანგარიშვალდებული სეგმენტის შედეგების შესახებ მოცემულია ქვემოთ. საქმიანობის შედეგები ფასდება სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგების მიხედვით (რომელიც გამოითვლება როგორც სეგმენტის საოპერაციო მოგება, რომელიც ზედნადები ხარჯებისა და ცვეთისა და ამორტიზაციის გათვალისწინებით კორექტირდება), როგორც ეს ასახულია შიდა მმართველობით ანგარიშებში, რომლებსაც დირექტორთა საბჭო და აქციონერები მიმოიხილავენ. სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგება გამოიყენება საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად, რადგან ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მსგავსი ინფორმაცია ყველაზე შესაფერისია გარკვეული სეგმენტების შედეგების სხვა, ამავე ინდუსტრიაში მოღვაწე საწარმოებთან მიმართებაში შესაფასებლად. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს კორექტირებულ EBITDA-ს, როგორც თითოეული სეგმენტის საქმიანობის შედეგების ალტერნატიულ მაჩვენებელს.

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	თბილისი		წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო		ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ		კაზინო		ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	
	რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმრო	რედისონ	რედისონ		კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	კაზინოები			
შემოსავალი	24,538	14,483	16,422	<b>55,443</b>	(4,324)	51,119	50,028	46,826	<b>96,854</b>	-	-	96,854
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	393	564	<b>957</b>	-	-	957
ცვეთა და ამორტიზაცია პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(6,309)	(1,892)	(7,090)	<b>(15,291)</b>	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	<b>(3,229)</b>	-	-	(3,229)
ზედნადები ხარჯები*	(15,956)	(8,594)	(13,117)	<b>(37,667)</b>	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	<b>(64,368)</b>	5,023	-	(59,345)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(3,812)	(1,026)	(1,270)	<b>(6,108)</b>	74	(6,034)	(204)	(152)	<b>(356)</b>	117	-	(239)
საპროცენტო შემოსავალი	<b>(1,539)</b>	<b>2,971</b>	<b>(5,055)</b>	<b>(3,623)</b>	<b>(2,629)</b>	<b>(6,252)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>29,858</b>	<b>5,140</b>	-	<b>34,998</b>
საპროცენტო ხარჯი	2,630	13	-	<b>2,643</b>	(92)	2,551	-	-	1,261	(903)	-	358
წმინდა FOREX	(411)	-	(3,651)	<b>(4,062)</b>	431	(3,631)	-	-	-	-	-	-
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(905)	(38)	2,248	<b>1,305</b>	(1,358)	(53)	-	-	(1,158)	-	-	(1,158)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(293)	-	-	<b>(293)</b>	-	(293)	-	-	98	-	-	98
მოგების გადასახადის ხარჯი	<b>(518)</b>	<b>2,946</b>	<b>(6,458)</b>	<b>(4,030)</b>	<b>(3,648)</b>	<b>(7,678)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>30,059</b>	<b>4,237</b>	-	<b>34,296</b>
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
წმინდა საოპერაციო მოგება	<b>(518)</b>	<b>2,946</b>	<b>(6,458)</b>	<b>(4,030)</b>	<b>(3,648)</b>	<b>(7,678)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>30,059</b>	<b>4,237</b>	-	<b>34,296</b>
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	<b>8,582</b>	<b>5,889</b>	<b>3,305</b>	<b>17,776</b>	<b>(2,703)</b>	<b>15,073</b>	<b>24,048</b>	<b>9,395</b>	<b>33,443</b>	<b>5,023</b>	-	<b>38,466</b>
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	<b>4,770</b>	<b>4,863</b>	<b>2,035</b>	<b>11,668</b>	<b>(2,629)</b>	<b>9,039</b>	<b>23,844</b>	<b>9,243</b>	<b>33,087</b>	<b>5,140</b>	-	<b>38,227</b>
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	624	1,147	1,991	3,762	-	3,762	5,239	2,274	7,513	-	-	7,513

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები		სულ „მწვანე კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ		სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ		სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	
	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	სულ	
შემოსავალი	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი ცვეთა და ამორტიზაცია	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909	
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)	
ზედნადები ხარჯები*	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)	
სეგმენტის საოპერაციო მოგება საპროცენტო შემოსავალი	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)	
სეგმენტის საოპერაციო მოგება საპროცენტო შემოსავალი	(4,494)	(2,511)	(7,005)	21,741	(12,079)	-	(12,079)	-	9,662	
საპროცენტო ხარჯი	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655	
საპროცენტო ხარჯი	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)	
წმინდა FOREX ფინანსური აქტივების გაუფასურება	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032	
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)	
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460	
წმინდა საოპერაციო მოგება სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
წმინდა საოპერაციო მოგება სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460	
წმინდა საოპერაციო მოგება სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	4,660	(3,050)	1,610	55,149	5,956	(418)	5,538	(761)	59,926	
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	1,742	(2,511)	(769)	46,497	(8,678)	-	(8,678)	-	37,819	
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	394	-	394	11,669	9,781	-	9,781	-	21,450	

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2020 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლი ანგარიშგება	წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ		სასტუმროები	ელემინირება	სასტუმროები ელემინირების შემდეგ	კაზინო		კაზინო	კაზინოები	ელემინირება	კაზინოები ელემინირების შემდეგ
	თბილისი, რედისონ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ სასტუმრო				თბილისი	ბათუმი				
<b>შემოსავალი</b>	8,073	4,287	5,639	17,999	(1,948)	16,051	25,993	7,632	33,625	-	33,625
<b>სხვა საოპერაციო შემოსავალი</b>	320	-	-	320	-	320	746	342	1,088	(21)	1,067
ცვეთა და ამორტიზაცია პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(6,139)	(1,757)	(6,610)	(14,506)	-	(14,506)	(1,981)	(971)	(2,952)	-	(2,952)
ზედნადები ხარჯები*	(7,776)	(3,903)	(7,254)	(18,933)	-	(18,933)	(24,495)	(9,747)	(34,242)	2,195	(32,047)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	<b>(9,223)</b>	<b>(2,015)</b>	<b>(7,517)</b>	<b>(18,755)</b>	<b>(1,850)</b>	<b>(20,605)</b>	<b>50</b>	<b>(2,829)</b>	<b>(2,779)</b>	<b>2,242</b>	<b>(537)</b>
საპროცენტო შემოსავალი	2,628	-	-	2,628	(92)	2,536	-	-	2,544	(2,060)	484
საპროცენტო ხარჯი	(217)	-	(3,282)	(3,499)	240	(3,259)	-	-	(11)	-	(11)
წმინდა FOREX	3,103	(113)	(4,847)	(1,857)	-	(1,857)	-	-	3,647	-	3,647
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(233)	-	-	(233)	-	(233)	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე</b>	<b>(3,942)</b>	<b>(2,128)</b>	<b>(15,646)</b>	<b>(21,716)</b>	<b>(1,702)</b>	<b>(23,418)</b>	<b>50</b>	<b>(2,829)</b>	<b>3,401</b>	<b>182</b>	<b>3,583</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ</b>	<b>(3,942)</b>	<b>(2,128)</b>	<b>(15,646)</b>	<b>(21,716)</b>	<b>(1,702)</b>	<b>(23,418)</b>	<b>50</b>	<b>(2,829)</b>	<b>3,401</b>	<b>182</b>	<b>3,583</b>
<b>წმინდა საოპერაციო მოგება</b>	<b>617</b>	<b>384</b>	<b>(1,615)</b>	<b>(614)</b>	<b>(1,948)</b>	<b>(2,562)</b>	<b>2,244</b>	<b>(1,773)</b>	<b>471</b>	<b>2,174</b>	<b>2,645</b>
<b>სეგმენტის კორექტირებული EBITDA</b>	<b>(3,084)</b>	<b>(258)</b>	<b>(907)</b>	<b>(4,249)</b>	<b>(1,850)</b>	<b>(6,099)</b>	<b>2,031</b>	<b>(1,858)</b>	<b>173</b>	<b>2,242</b>	<b>2,415</b>
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	14,083	-	5,580	19,663	-	19,663	434	251	685	-	685

2020 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება შემოსავალი	სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	სულ „მწვანე კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება	ელიმინირება
შემოსავალი	9,725	(522)	9,203	58,879	796	-	796	-	59,675
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,158	-	1,158	2,545	37,799	(33)	37,766	(1,372)	38,939
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,476)	-	(2,476)	(19,934)	(2,942)	-	(2,942)	-	(22,876)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(7,974)	-	(7,974)	(58,954)	(308)	-	(308)	806	(58,456)
ზედნადები ხარჯები*	(5,698)	130	(5,568)	(9,335)	(7,954)	33	(7,921)	566	(16,690)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(5,265)	(392)	(5,657)	(26,799)	27,391	-	27,391	-	592
საპროცენტო შემოსავალი	26,343	(9,704)	16,639	19,659	3,980	(498)	3,482	(4,209)	18,932
საპროცენტო ხარჯი	(31,376)	11,616	(19,760)	(23,030)	(4,118)	498	(3,620)	4,209	(22,441)
წმინდა FOREX	1,641	-	1,641	3,431	(1,017)	-	(1,017)	-	2,414
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(117)	-	(117)	(350)	-	-	-	-	(350)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	(853)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	(853)
წმინდა საოპერაციო მოგება	2,909	(522)	2,387	2,470	38,287	(33)	38,254	(566)	40,158
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	(2,789)	(392)	(3,181)	(6,865)	30,333	-	30,333	-	23,468
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	1,176	-	1,176	21,524	8,268	-	8,268	-	29,792

**2019 წლის**

**კონსოლიდირებული  
მოგების ან ზარალის და  
სხვა სრული შემოსავლის  
ანგარიშგება**

**შემოსავალი**

**სხვა საოპერაციო**

**შემოსავალი**

ცვეთა და ამორტიზაცია

პირდაპირი ხარჯები და

გასავლები

ზედნადები ხარჯები\*

**სეგმენტის საოპერაციო**

**მოგება**

საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო ხარჯი

წმინდა FOREX

ფინანსური აქტივების

გაუფასურება

**სეგმენტის მოგება/ზარალი**

**დაბეგვრამდე**

მოგების გადასახადის

ხარჯი

**სეგმენტის მოგება/ზარალი**

**დაბეგვრის შემდეგ**

**წმინდა საოპერაციო**

**მოგება**

**სეგმენტის**

**კორექტირებული EBITDA**

კაპიტალური დანახარჯები

და სხვა დამატებები

	თბილისი, რედისონ		წინანდლის			სასტუმროები		კაზინო		კაზინო		კაზინოები	
	ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო	მამულეები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო	სასტუმროები	ელიმინირება	ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	
<b>შემოსავალი</b>	41,567	15,097	9,938	<b>66,602</b>	(8,398)	<b>58,204</b>	96,431	39,165	<b>135,596</b>	(31)	<b>135,565</b>		
<b>სხვა საოპერაციო</b>													
<b>შემოსავალი</b>	1,108	-	323	<b>1,431</b>	-	<b>1,431</b>	1077	2	<b>1,079</b>	-	<b>1,079</b>		
ცვეთა და ამორტიზაცია	(4,861)	(1,666)	(6,442)	<b>(12,969)</b>	-	<b>(12,969)</b>	(2,080)	(1,425)	<b>(3,505)</b>	-	<b>(3,505)</b>		
პირდაპირი ხარჯები და													
გასავლები	(21,087)	(8,471)	(10,284)	<b>(39,842)</b>	85	<b>(39,757)</b>	(70,234)	(34,462)	<b>(104,696)</b>	8,398	<b>(96,298)</b>		
ზედნადები ხარჯები*	(7,947)	(1,484)	(1,812)	<b>(11,243)</b>	1,890	<b>(9,353)</b>	(2,467)	(351)	<b>(2,818)</b>	366	<b>(2,452)</b>		
<b>სეგმენტის საოპერაციო</b>													
<b>მოგება</b>	<b>8,780</b>	<b>3,476</b>	<b>(8,277)</b>	<b>3,979</b>	<b>(6,423)</b>	<b>(2,444)</b>	<b>22,727</b>	<b>2,929</b>	<b>25,656</b>	<b>8,733</b>	<b>34,389</b>		
საპროცენტო შემოსავალი	3,229	40	36	<b>3,305</b>	(562)	<b>2,743</b>	-	-	1,280	(1,133)	<b>147</b>		
საპროცენტო ხარჯი	(376)	-	(4,156)	<b>(4,532)</b>	158	<b>(4,374)</b>	-	-	(55)	-	<b>(55)</b>		
წმინდა FOREX	1,942	(168)	(2,641)	<b>(867)</b>	-	<b>(867)</b>	-	-	1,420	-	<b>1,420</b>		
ფინანსური აქტივების													
გაუფასურება	-	-	-	-	-	-	-	-	584	-	<b>584</b>		
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი</b>													
<b>დაბეგვრამდე</b>	<b>13,575</b>	<b>3,348</b>	<b>(15,038)</b>	<b>1,885</b>	<b>(6,827)</b>	<b>(4,942)</b>	<b>22,727</b>	<b>2,929</b>	<b>28,885</b>	<b>7,600</b>	<b>36,485</b>		
მოგების გადასახადის													
ხარჯი	-	-	-	-	-	-	899	-	<b>899</b>	-	<b>899</b>		
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი</b>													
<b>დაბეგვრის შემდეგ</b>	<b>13,575</b>	<b>3,348</b>	<b>(15,038)</b>	<b>1,885</b>	<b>(6,827)</b>	<b>(4,942)</b>	<b>23,626</b>	<b>2,929</b>	<b>29,784</b>	<b>7,600</b>	<b>37,384</b>		
<b>წმინდა საოპერაციო</b>													
<b>მოგება</b>	<b>21,588</b>	<b>6,626</b>	<b>(23)</b>	<b>28,191</b>	<b>(8,313)</b>	<b>19,878</b>	<b>27,274</b>	<b>4,705</b>	<b>31,979</b>	<b>8,367</b>	<b>40,346</b>		
<b>სეგმენტის</b>													
<b>კორექტირებული EBITDA</b>	<b>13,641</b>	<b>5,142</b>	<b>(1,835)</b>	<b>16,948</b>	<b>(6,423)</b>	<b>10,525</b>	<b>24,807</b>	<b>4,354</b>	<b>29,161</b>	<b>8,733</b>	<b>37,894</b>		
კაპიტალური დანახარჯები													
და სხვა დამატებები	2,440	359	3,775	6,574	-	6,574	6,301	862	7,163	-	7,163		

2019 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „მწვანე კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი „ყვითელი კალათის“ საწარმოები		სულ
	ელემინირება	შემდეგ	ელემინირება	შემდეგ	ელემინირება	შემდეგ	ელემინირება	შემდეგ	
შემოსავალი	8,753	(3,996)	4,757	198,526	4,611	-	4,611	(1,585)	201,552
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	2,031	-	2,031	4,541	2,717	(150)	2,567	-	7,108
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,364)	-	(2,364)	(18,838)	(3,789)	-	(3,789)	-	(22,627)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(7,362)	-	(7,362)	(143,417)	(458)	-	(458)	-	(143,875)
ზედნადები ხარჯები*	(9,113)	1,686	(7,427)	(19,232)	(8,485)	150	(8,335)	1,585	(25,982)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	<b>(8,055)</b>	<b>(2,310)</b>	<b>(10,365)</b>	<b>21,580</b>	<b>(5,404)</b>	-	<b>(5,404)</b>	-	<b>16,176</b>
საპროცენტო შემოსავალი	23,680	(8,553)	15,127	18,017	2,088	(537)	1,551	(2,053)	17,515
საპროცენტო ხარჯი	(27,440)	10,090	(17,350)	(21,779)	(4,154)	537	(3,617)	2,053	(23,343)
წმინდა FOREX	2,698	-	2,698	3,251	(3,996)	-	(3,996)	-	(745)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(1,883)	-	(1,883)	(1,299)	-	-	-	-	(1,299)
<b>სეგმენტის მოგება /ზარალი დაბეგვრამდე</b>	<b>(11,000)</b>	<b>(773)</b>	<b>(11,773)</b>	<b>19,770</b>	<b>(11,466)</b>	-	<b>(11,466)</b>	-	<b>8,304</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	899	-	-	-	-	899
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ</b>	<b>(11,000)</b>	<b>(773)</b>	<b>(11,773)</b>	<b>20,669</b>	<b>(11,466)</b>	-	<b>(11,466)</b>	-	<b>9,203</b>
წმინდა საოპერაციო მოგება	3,422	(3,996)	(574)	59,650	6,870	(150)	6,720	(1,585)	64,785
<b>სეგმენტის კორექტირებული EBITDA</b>	<b>(5,691)</b>	<b>(2,310)</b>	<b>(8,001)</b>	<b>40,418</b>	<b>(1,615)</b>	-	<b>(1,615)</b>	-	<b>38,803</b>
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	2,823	-	2,823	16,560	9,877	-	9,877	-	26,437

\* ზედნადები ხარჯები წარმოადგენს ფიქსირებულ ხარჯებს, რომელთა თავიდან აცილებაც არ არის შესაძლებელი, ან რომლებზეც საქმიანობის მასშტაბებს არ აქვთ პირდაპირი გავლენა და ძირითადად შედგება ქონების გადასახადისგან, უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურებისგან (ძირითადად გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოებისთვის), დაზღვევის ხარჯებისგან და აუდიტორული და სხვა საკონსულტაციო საფასურისგან.



ანგარიშვალდებული სეგმენტის შემოსავლების შეჯერება:

<b>'000 ლარი</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
სულ შემოსავალი ანგარიშვალდებული სეგმენტების მიხედვით	160,132	59,675	201,552
კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 5(b))	(4,886)	(1,676)	(6,562)
კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები კაზინოებისთვის	(10,508)	(1,327)	(7,612)
<b>კონსოლიდირებული შემოსავალი</b>	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

2,966 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი (2020: 2,502 ათასი ლარი, 2019: 1,172 ათასი ლარი), რომელიც შეტანილია "სასტუმროს და კომპლექსი რესპუბლიკას საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავალში" შენიშვნაში 5, ძირითადად კომპლექსი რესპუბლიკას საქმიანობას უკავშირდება და ნაწილდება სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოებიდან მიღებულ შემოსავალზე, სეგმენტის ანგარიშგების მიზნებისთვის. 2,879 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი 2021 წელს (2020 და 2019: ნული) მიკუთვნებადია "პარკ ჰოტელ წინანდალის" საქმიანობაზე, რომელიც განეკუთვნება სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოებიდან მიღებულ შემოსავალს სეგმენტის ანგარიშგების მიზნებისთვის.

კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 5-ში წარმოდგენილის შესაბამისად) წარმოდგენილია კლიენტთა წახალისებების და ბონუსების გამოკლებით. კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება სხვა შემოსავალში (იხ. შენიშვნა 5(b)).

კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები ურთიერთგადაფარულია შემოსავლებსა და საოპერაციო ხარჯებს შორის ფასს-ების საფუძველზე მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიმღები არ იყენებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას საოპერაციო სეგმენტების საქმიანობის შედეგების მიმოხილვისთვის; ნაცვლად ამისა, ხელმძღვანელობა აანალიზებს მისი სეგმენტების საქმიანობის შედეგებს "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" საწარმოებისთვის წარმოდგენილი ბალანსების მიხედვით. შესაბამისი ნებაყოფლობითი განმარტებითი შენიშვნები წარმოდგენილია ქვემოთ.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021			
	„მწვანე კალათის“ საწარმოები	„ყვითელი კალათის“ საწარმოები	ელიმინირება	კონსოლიდირებული
<b>აქტივები</b>				
ძირითადი საშუალებები	237,503	29,690	-	267,193
საინვესტიციო ქონება	77,728	232,043	-	309,771
არამატერიალური აქტივები	5,498	121	-	5,619
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	308	-	-	308
ინვესტიციები	236,653	-	(236,653)	-
სასესხო მოთხოვნები	227,665	49,171	(39,561)	237,275
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>785,355</b>	<b>311,025</b>	<b>(276,214)</b>	<b>820,166</b>
მარაგები	4,740	133	-	4,873
სასესხო მოთხოვნები	82,665	31,135	(73,090)	40,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,347	10,008	(7,389)	8,966
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	31,565	2,848	-	34,413
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	6,123	1,627	(3)	7,747
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>131,440</b>	<b>45,751</b>	<b>(80,482)</b>	<b>96,709</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>916,795</b>	<b>356,776</b>	<b>(356,696)</b>	<b>916,875</b>
სესხები და კრედიტები	265,846	39,900	(42,249)	263,497
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	504	-	-	504
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	42,436	-	-	42,436
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>308,786</b>	<b>39,900</b>	<b>(42,249)</b>	<b>306,437</b>
სესხები და კრედიტები	79,673	42,713	(73,090)	49,296
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25,462	2,315	(7,444)	20,333
<b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>	<b>105,135</b>	<b>45,028</b>	<b>(80,534)</b>	<b>69,629</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>413,921</b>	<b>84,928</b>	<b>(122,783)</b>	<b>376,066</b>
საწესდებო კაპიტალი	675,257	345,836	(349,953)	671,140
დაგროვილი ზარალები	(179,912)	(73,988)	116,040	(137,860)
არამაკონტროლებელი წილები	7,529	-	-	7,529
<b>წმინდა აქტივები</b>	<b>502,874</b>	<b>271,848</b>	<b>(233,913)</b>	<b>540,809</b>

**შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“**  
 2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2020			
	„მწვანე კალათის“ საწარმოები	"ყვითელი კალათის" საწარმოები	ელიმინირება	კონსოლიდირებული
<b>აქტივები</b>				
ძირითადი საშუალებები	248,375	26,465	-	274,840
საინვესტიციო ქონება	78,451	225,297	-	303,748
არამატერიალური აქტივები	2,523	61	-	2,584
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	560	-	-	560
ინვესტიციები	230,029	-	(230,029)	-
გაცემული სესხები	300,264	69,756	(102,370)	267,650
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>860,202</b>	<b>321,579</b>	<b>(332,399)</b>	<b>849,382</b>
მარაგები	3,709	30	-	3,739
სასესხო მოთხოვნები	3,295	-	-	3,295
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,626	14,889	(5,070)	16,445
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12,566	3,655	-	16,221
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	4,669	1,744	-	6,413
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>30,865</b>	<b>20,318</b>	<b>(5,070)</b>	<b>46,113</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>891,067</b>	<b>341,897</b>	<b>(337,469)</b>	<b>895,495</b>
სესხები და კრედიტები	294,075	78,488	(104,787)	267,776
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,011	-	-	1,011
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	40,804	-	-	40,804
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>335,890</b>	<b>78,488</b>	<b>(104,787)</b>	<b>309,591</b>
სესხები და კრედიტები	35,032	815	-	35,847
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,003	5,214	(5,154)	11,063
<b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>	<b>46,035</b>	<b>6,029</b>	<b>(5,154)</b>	<b>46,910</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>381,925</b>	<b>84,517</b>	<b>(109,941)</b>	<b>356,501</b>
საწესდებო კაპიტალი	671,144	342,171	(342,175)	671,140
დაგროვილი ზარალები	(166,547)	(84,791)	114,647	(136,691)
არამაკონტროლებელი წილები	4,545	-	-	4,545
<b>წმინდა აქტივები</b>	<b>509,142</b>	<b>257,380</b>	<b>(227,528)</b>	<b>538,994</b>

## 26. საქმიანობის შედეგების ალტერნატიული შეფასებები

### (a) კორექტირებული EBITDA

ჯგუფს სჯერა, რომ კორექტირებული EBITDA-ს წარდგენა და კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა ეხმარება მკითხველს უკეთ გაიგოს ჯგუფის ფინანსური საქმიანობის შედეგები. ხელმძღვანელობა, ჯგუფის და მისი ძირითადი სემენტების (იხ. შენიშვნა 25) საოპერაციო საქმიანობის შედეგების შეფასებისთვის კორექტირებულ EBITDA-ს და კორექტირებულ EBITDA-ს მარჟას იყენებს. ამასთანავე, კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა ხშირად გამოიყენება ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსების, ინვესტორების და სხვა დაინტერესებული მხარეების მიერ, სატელეკომუნიკაციო სექტორში მოღვაწე კომპანიების შესაფასებლად. კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა არ წარმოადგენს ფასს-ების მიხედვით მომზადებულ წარდგენებს და ჯგუფის მიერ „კორექტირებული EBITDA“ და "კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა“ ტერმინების გამოყენება, შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვა გამოყენებებისგან (სხვა საწარმოების მიერ), სააღრიცხვო პოლიტიკებს ან გამოთვლის მეთოდოლოგიებს შორის სხვაობების გამო.

ჯგუფი ითვლის კორექტირებულ EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებული მოგების კორექტირების გზით, შემდეგი ერთეულების გამორიცხვით:

- ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი
- მოგების გადასახადი და ნებისმიერი სხვა გადასახადები, რომლებიც დივიდენდების განაწილებას უკავშირდება
- გრძელვადიანი აქტივების ცვეთა, ამორტიზაცია (კაზინოს ნებართვის ამორტიზაციის გარდა), გადაფასება, გაუფასურება (ზარალი/აღდგენა)
- საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი), მათ შორის შემოსულობა/(ზარალი) ჰეჯირების ინსტრუმენტებზე, სავალუტო ფორვარდულ ხელშეკრულებებზე და ნებისმიერი სხვა შემოსულობა/(ზარალი), რომელიც უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით არის გამოწვეული.
- კონკრეტული ერთეულები, ქვემოთ განმარტებულის შესაბამისად:  
კონკრეტული ერთეულების იდენტიფიკაცია ხდება მათი ზომის, ხასიათის ან სიხშირის შესაბამისად. კონკრეტული ერთეულები წარმოადგენს:
  - ერთჯერად, არამძირიად ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯებს, რომლებიც არსებითია მათი ხასიათის ან ზომის მიხედვით (როგორცაა ბიზნესის შექმნის შედეგად მიღებული ამონაგები ვაჭრობიდან, ბიზნესის შექმნასთან დაკავშირებული ხარჯები, ფულადი სახსრების შეგროვებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ჯგუფის ფასიანი ქაღალდების ლისტინგი, გაცემული სესხის და მოთხოვნების ჩამოწერა/გაუფასურება და ა.შ.).

### კორექტირებული EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებულ მოგებასთან შეჯერება

'000 ლარი	2021	2020	2019
წლის მოგება/(ზარალი)	2,460	(853)	9,203
ცვეთა და ამორტიზაცია	29,408	26,492	27,835
კაზინოს ნებართვის ამორტიზაცია	(1,251)	(3,616)	(5,208)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი)	(3,032)	(2,414)	745
საპროცენტო შემოსავალი	(19,655)	(18,932)	(17,515)
საპროცენტო ხარჯი	29,515	22,441	23,343
მოგების გადასახადის სარგებელი	-	-	(899)
კონკრეტული ერთეულები*	374	350	1,299
<b>კორექტირებული EBITDA</b>	<b>37,819</b>	<b>23,468</b>	<b>38,803</b>

\* კონკრეტული ერთეულები ძირითადად გაცემული სესხების გაუფასურებას მოიცავს.

## 27. შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებისა, რომელიც 2018 წლის 1 იანვრისთვის (ფასს-ზე გადასვლის თარიღი) განისაზღვრა მისი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე აღნიშნული თარიღისთვის (დასაშვები საწყისი ღირებულება).

## 28. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ჯგუფის საწარმოების მიერ.

### (a) კონსოლიდაციის საფუძველი

#### (i) არამაკონტროლებელი წილები

არამაკონტროლებელი წილი ფასდება ნასყიდობის თარიღში შემძენის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად. შვილობილ კომპანიაში ჯგუფის წილის ცვლილება, რომელიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება კაპიტალის ოპერაციების სახით.

#### (ii) ფუთ-ოფციონების მფლობელი არამაკონტროლებელი აქციონერები

ჯგუფი აღიარებს ვალდებულებას ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულებისთვის, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე.

ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე, რის შედეგადაც არამაკონტროლებელ აქციონერებს აღარ აქვთ მიმდინარე წვდომა შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე.

მოსალოდნელი-შესყიდვის მეთოდის ფარგლებში, ხელშეკრულება აღირიცხება იმგვარად თითქოს ფუთ-ოფციონი უკვე აღსრულებულია არამაკონტროლებელი აქციონერების მიერ და ფინანსური ვალდებულების აღიარებისას იმ არამაკონტროლებელი აქციონერების წილების აღიარება წყდება, რომლებიც გამოშვებულ ფუთ ოფციონებს ფლობენ.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფი პირდაპირ კაპიტალში აღიარებს ცვლილებებს ფუთ ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაში.

#### (iii) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. გარდა საერთო კონტროლის გარიგებებისა (იხილეთ ქვემოთ), შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი ზარალი, მიკუთვნებულია არამაკონტროლებელ წილებზე მიუხედავად იმისა, იწვევს ეს თუ არა არამაკონტროლებელი წილის უარყოფით (დეფიციტურ) ნაშთს.

**(iv) შესყიდვები საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოებისგან**

ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებში წილების გადაცემიდან წარმოშობილი საწარმოთა შერწყმა აღირიცხება საბალანსო ღირებულების აღირიცხვის საფუძველზე (ნაშთის გადატანის საფუძველი), იმგვარად თითქოს შესყიდვები ყველაზე ადრეული წარმოდგენილი შესადარისი პერიოდის დასაწყისში მოხდა. შეძენილი აქტივები და ვალდებულებები აღიარდება მათი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ადრე აღიარებული იყო ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

შეძენილი საწარმოების კაპიტალის კომპონენტები, გარდა საწესდებო კაპიტალისა, დამატებულია იგივე კომპონენტებზე კომპანიის ფარგლებში. სხვაობა გადახდილ ანაზღაურებასა (გადახდილი ფულადი სახსრების სახით ან კაპიტალის შენატანების საშუალებით) და შეძენილი საწარმოს საწესდებო კაპიტალს შორის აღირიცხულია გაუნაწილებელ მოგებაში კაპიტალში (იხ. შენიშვნა 15).

**(v) ინვესტიციები წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში**

ჯგუფის ინვესტიცია წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში მოიცავს წილებს ერთობლივ საწარმოებში. ერთობლივი საწარმო არის გარიგება, რომელშიც ჯგუფს აქვს ერთობლივი კონტროლი, რომლის თანახმადაც ჯგუფს აქვს უფლებები გარიგების წმინდა აქტივებზე და არა უფლებები მის აქტივებზე და ვალდებულებები მისი ვალდებულებებისთვის. წილები ერთობლივ საწარმოებში აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით და თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის წილს წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, სააღრიცხვო პოლიტიკებში განხორციელებული კორექტირებების შემდეგ (ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკებთან მოსარგებად), საერთო კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი შეწყვეტის თარიღამდე.

როდესაც ჯგუფის ზარალის წილი აჭარბებს მის წილს წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, აღნიშნული წილის საბალანსო ღირებულება, ნებისმიერი გრძელვადიანი ინვესტიციების ჩათვლით, შემცირებულია ნულამდე, და შემდგომი ზარალის აღიარება წყდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ჯგუფს აქვს ვალდებულება ან აქვს განხორციელებული გადახდები ინვესტიციის ობიექტის სახელით.

**(vi) საწარმოთა გაერთიანება**

ჯგუფი "საწარმოთა გაერთიანებას" აღრიცხავს შესყიდვის მეთოდის გამოყენებით, მაშინ როდესაც შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები აკმაყოფილებს ბიზნესის განმარტებას და კონტროლი გადაცემულია ჯგუფისთვის (იხილეთ 27(a)(i)). იმის განსაზღვრისას წარმოადგენს თუ არა კონკრეტული საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესს, ჯგუფი აფასებს მოიცავს თუ არა შეძენილი აქტივების და საქმიანობების ნაკრები, სულ მცირე, ამოსავალ მონაცემებს და ძირითად პროცესს და აქვს თუ არა შეძენილ ნაკრებს შედეგების გენერირების უნარი.

ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს "კონცენტრაციის ტესტი", რომელიც იძლევა გამარტივებული შეფასების ჩატარების საშუალებას, იმისა არის თუ არა შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესი. კონცენტრაციის არასავალდებულებო ტესტირება ითვლება შესრულებულად თუ მთლიანი შეძენილი აქტივების არსებითად მთლიანი სამართლიანი ღირებულება ერთ იდენტიფიცირებად აქტივში ან ანალოგიური იდენტიფიცირებადი აქტივების ჯგუფში არის კონცენტრირებული.

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შესყიდვის თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს, შესყიდვის მეთოდის გამოყენებით.

ჯგუფი აფასებს გუდვილს შესყიდვის თარიღისთვის შემდეგნაირად:

- გადაცემული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულება; დამატებული
- შეძენილ საწარმოში ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილების აღიარებული ოდენობა; დამატებული
- თუ საწარმოთა შერწყმა მიიღწევა ეტაპობრივად, შეძენილ საწარმოში ადრე არსებული კაპიტალის წილის სამართლიანი ღირებულება; გამოკლებული
- შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების წმინდა აღიარებული ოდენობა (როგორც წესი, სამართლიანი ღირებულება).

როდესაც ნამეტი უარყოფითია, ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული ამონაგები დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

გადაცემული ანაზღაურება არ მოიცავს ადრე არსებული ურთიერთობების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებულ ოდენობებს. მსგავსი ოდენობები როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

გარიგების ხარჯები, სესხის გამოშვებასთან და კაპიტალის ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ხარჯების გარდა, რომელსაც ჯგუფი გასწევს საწარმოთა შერწყმასთან დაკავშირებით - აღიარდება ხარჯად მათი გაწვევისთანავე.

ნებისმიერ პირობითი ანაზღაურება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით შესყიდვის თარიღისთვის. თუ პირობითი ვალდებულების გადახდის ვალდებულება, რომელიც აკმაყოფილებს ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას კლასიფიცირდება კაპიტალი სახით, მაშინ არ ხდება მისი გადაფასება და ანგარიშსწორება აღირიცხება კაპიტალის ფარგლებში. სხვა შემთხვევაში, სხვა პირობითი ანაზღაურება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და პირობითი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

### **(vii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები**

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები ელიმინირდება. არარეალიზებული ამონაგები, რომელიც წარმოიშვება ინვესტიციებიდან წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, ელიმინირდება ინვესტიციის საპირწონედ ინვესტირებულ საწარმოში ჯგუფის წილის შესაბამისად.

### **(b) შემოსავალი**

#### **(i) შემოსავალი კაზინოს თამაშებიდან**

ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება მოიცავს შემდეგ კაზინოს თამაშებს: სამაგიდე თამაშები, სლოტ აპარატები ("ფსონების და თამაშების საქმიანობები"). ჯგუფის ფსონებისა და თამაშების საქმიანობები კლასიფიცირდება წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის სახით ფასს 9-ის ფარგლებში, რადგან შემოსავალი ტოტალიზატორის თამაშებიდან წარმოადგენს წმინდა მოგებებს („customer drop“), ფსონების ოდენობას გამოკლებული კლიენტების მოგებები, და წარმოადგენილია პერიოდის განმავლობაში გაწეული მომხმარებლების წახალისებების და ბონუსების გამოკლებით. ღია პოზიციები აღირიცხება სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით და აღნიშნული შეფასებით გამოწვეული ამონაგები და ზარალი აღიარდება შემოსავალში, ისევე როგორც დახურულ პოზიციებზე რეალიზებული ამონაგები და ზარალი.

**(ii) შემოსავალი სასტუმროს მომსახურებიდან**

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, როდესაც ის გადასცემს მომხმარებელს კონტროლს საქონელზე ან მომსახურებაზე.

**შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან** - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით. შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

**შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან** - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

**სხვა შემოსავალი** - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება. შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

**(c) ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები**

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე და სასესხო მოთხოვნებზე;
- საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. „ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გამოთვლისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული საკრედიტო რისკით) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ გაუფასურდა საკრედიტო რისკით, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის საკრედიტო რისკით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უბრუნდება მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დათვლის მეთოდს.



უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

**(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში**

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ჯგუფის საწარმოების შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის (კორექტირებული ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, რომელიც კონვერტირებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ფასდება პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირდება გარიგების თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

**(e) დასაქმებულთა გასამრჯელოები**

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას. ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

**(f) მოგების გადასახადი**

2017 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი განაწილების თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას, როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. ამას გარდა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა მოგების განაწილებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის.

ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებსა და სხვა გადახდებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

#### (გ) მარაგები

მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება გამოიანგარიშება საშუალო შეწონილის პრინციპის საფუძველზე და მოიცავს დანახარჯებს მარაგების შექმნაზე, წარმოებაზე ან დამუშავებაზე და მათი ადგილზე მიწოდებასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად საჭირო სხვა ხარჯებს. წარმოებული მარაგების და დაუმთავრებელი წარმოების შემთხვევაში, თვითღირებულება მოიცავს წარმოების ზედნადები ხარჯების შესაბამის წილს ჩვეულებრივი სამუშაო სიმძლავრის საფუძველზე.

საქმიანობის ჩვეულებრივად მიმდინარეობის პირობებში, წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს მოსალოდნელ სარეალიზაციო ღირებულებას, გამოკლებული სავარაუდო დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

#### (h) ძირითადი საშუალებები

#### (i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ფასდება, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შექმნასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შექმნილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

**(ii) შემდგომი დანახარჯები**

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

**(iii) ცვეთა**

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან ჯგუფის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებას გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ფორმას. მიწას და დაუსრულებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო საშუალო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და წინა პერიოდებში, შემდეგია:

- შენობა-ნაგებობები 20-50 წელი;
- სათამაშო მაგიდები და სლოტ აპარატები 8-10 წელი;
- ავეჯი და მოწყობილობები 3-10 წელი;
- სხვა 2-12 წელი.

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

**(iv) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები**

კვალიფიციური აქტივის შექმნაზე, მშენებლობასა ან წარმოებაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით კაპიტალიზირდება შესაბამის განსაკუთრებულ აქტივზე.

**(i) არამატერიალური აქტივები**

**(i) არამატერიალური აქტივები**

ჯგუფის მიერ შექმნილი არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

**(ii) შემდგომი დანახარჯები**

შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ზრდის მასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ აქტივში განივთვებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, მათ შორის კომპანიის შიგნით გენერირებულ გუდვილსა და ბრენდებზე გაწეული ხარჯები, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

**(iii) ამორტიზაცია**

ამორტიზაცია ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება.

ამორტიზაცია, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, არამატერიალური აქტივების (გარდა გუდვილისა) მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, იმ თარიღიდან, როდესაც ისინი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდება, რადგან ამგვარად შესაძლოა ყველაზე მიახლოებულად აისახოს აქტივში განივთვებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ფორმა. მიმდინარე და შესაძარისი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

- კაზინოს ნებართვა 1 წელი;
- სლოტ აპარატების პროგრამული უზრუნველყოფა, ლიცენზიები და სხვა 3-10 წელი.

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

**(j) საინვესტიციო ქონება**

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, ღირებულების ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

**(i) აღიარება და შეფასება**

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. მიწა ფასდება თვითღირებულებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს (ფასს-ებზე გადასვლის თარიღი) განისაზღვრა, მოცემული თარიღისთვის მისი სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით (სავარაუდო ღირებულება).

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

თუ საინვესტიციო ქონების ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება საინვესტიციო ქონების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი (გამოთვლილი როგორც სხვაობა გაყიდვიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის საბალანსო ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

**(ii) შემდგომი დანახარჯები**

საინვესტიციო ქონების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაზე, თუ სავარაუდოა, რომ იგი უზრუნველყოფს კომპონენტში განივებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწვევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

**(iii) ცვეთა**

ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება. ფასდება ინდივიდუალური აქტივების მნიშვნელოვანი კომპონენტები და თუ ამ კომპონენტს აქტივის დანარჩენი ნაწილისგან განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვს, მისი ცვეთა განცალკევებით ხორციელდება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის შენობების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაა 50 წელი.

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

**(k) ფინანსური ინსტრუმენტები**

ჯგუფი არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს შემდეგ კატეგორიებში აკლასიფიცირებს: ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ფინანსური აქტივები, სესხები და მოთხოვნები და გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები.

ჯგუფი არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში აკლასიფიცირებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და კრედიტებს, გადასახდელ დივიდენდებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

**(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება**

მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შექმნასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

**(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება**

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში ფასდება სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული, როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს, რომლის მიზანიც არის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

**ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება**

ჯგუფი აფასებს იმ ბიზნეს მოდელის მიზანს, რომლის ფარგლებშიც არის ფლობილი ფინანსური აქტივი პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს ბიზნესის მართვის გზებს და ინფორმაცია მიწოდებულია ხელმძღვანელობისთვის.

**ფინანსური აქტივები - შეფასება იმისა წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდებს:**

ამ შეფასების მიზნებისთვის, "ძირი თანხა" განისაზღვრება როგორც ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება მისი თავდაპირველი აღიარებისას. "პროცენტი" განისაზღვრება როგორც ანაზღაურება ფულის ღირებულებისა დროში და კონკრეტული დროის პერიოდის განმავლობაში დაუფარავ ძირ თანხასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკისთვის და სხვა ძირითადი სასესხო რისკებისთვის და ხარჯებისთვის (ანუ ლიკვიდურობის რისკი და ადმინისტრაციული ხარჯები), ასევე მოიცავს მოგების მარჟას.

იმის შეფასებისას წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს, ჯგუფი ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობებს ითვალისწინებს. აღნიშნული მოიცავს შეფასებას იმისა, მოიცავს თუ არა ფინანსური აქტივი სახელშეკრულებო პირობას, რომელიც შეცვლიდა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ოდენობას და ვადებს, იმგვარად რომ ის აღარ დააკმაყოფილებდა აღნიშნულ პირობას. აღნიშნული შეფასების დროს, ჯგუფი ითვალისწინებს შემდეგს:

- პირობითი მოვლენები, რომლებიც ფულადი ნაკადების ოდენობას ან ვადებს შეცვლიდნენ;
- პირობები, რომლებმაც შეიძლება კუპონის სახელშეკრულებო განაკვეთი შეცვალონ, მათ შორის ცვლადი განაკვეთის ფუნქციები;
- გადახდილი ავანსის და გახანგრძლივების პირობები; და
- პირობები, რომლებიც ზღუდავს ჯგუფის მოთხოვნას ფულად ნაკადებზე კონკრეტული აქტივებიდან (ანუ ფუნქციები რეგრესის უფლების გარეშე).

გადახდილი ავანსის ფუნქცია შეესაბამება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის კრიტერიუმს, თუ წინასწარ გადახდილი თანხის ოდენობა, ძირითადად, წარმოადგენს ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი თანხაზე დარიცხული პროცენტის დაუფარავ ოდენობებს, რაც შეიძლება მოიცავდეს გონივრულ დამატებით ანაზღაურებას ადრეული შეწყვეტისთვის.

### **ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი**

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება, ამორტიზირებული ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

### **(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება**

#### **ფინანსური აქტივები**

თუ ფინანსური აქტივის პირობები მოდიფიცირებულია, ჯგუფმა უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა მოდიფიცირებული აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი მოდიფიცირება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული მოდიფიცირების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოდიფიცირებული ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;

თუ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული, მოდიფიცირებული აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ მოდიფიცირების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოდიფიცირებით განპირობებულ შემოსულობას ან ზარალს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი ან მოდიფიცირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზებული მოდიფიცირებული ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

### ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსურ ვალდებულების აღიარებას, როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას ჯგუფი აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, ეროვნული ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახდილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.



რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

#### (iv) აღიარების შეწყვეტა

##### ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე კონტროლს.

ჯგუფი დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

##### ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. ჯგუფი ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც მოდიფიცირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი გადაცემული არაფულადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

#### (v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ჯგუფს აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება

**(l) კაპიტალი**

*საწესდებო კაპიტალი*

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

**(m) ფინანსური გარანტიები**

ფინანსური გარანტიები წარმოადგენს ხელშეკრულებებს, რომლის მიხედვითაც ჯგუფს მოეთხოვება კონკრეტული გადახდების განხორციელება, რათა მფლობელს აუნაზღაუროს ზარალი რომელსაც ის გასწევს რადგან კონკრეტული მევალე ვერ ახერხებს გადახდის განხორციელებას მისი ვადის დადგომის დროს, სასესხო ინსტრუმენტის პირობების შესაბამისად.

გაცემული ფინანსური გარანტიები თავდაპირველად ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. შემდგომ, ისინი ფასდება ფასს 9-ის მიხედვით განსაზღვრულ ზარალის რეზერვსა და თავდაპირველად აღიარებულ ოდენობას (გამოკლებული, შესაბამისობის შემთხვევაში, ფასს 15-ის პრინციპების მიხედვით აღიარებული შემოსავლის კუმულაციური ოდენობა) შორის უდიდესით.

**(n) გაუფასურება**

**(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები**

*ფინანსური ინსტრუმენტები*

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები, რომლებსაც საანგარიშგებო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები, რომელთათვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე და სახელშეკრულებო აქტივებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისათვის, ჯგუფი ითვალისწინებს დასაბუთებულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ჯგუფი ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

- არ არის სავარაუდო, რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია.

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სესხის უზრუნველყოფას აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი როდესაც მისი საკრედიტო რეიტინგი ტოლია გლობალურად მიღებული განმარტებისა „ინვესტიციის ხარისხი“.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი რომელიც წარმოიშობა ნებისმიერი შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

#### *მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება*

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი ფასდება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

#### *საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები*

ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ მოვლენას ჰქონდა ადგილი. ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკით გაუფასურების მტკიცებულებები მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

## მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას. სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებისთვის, ზარალის რეზერვი დარიცხულია მოგებაზე ან ზარალზე და აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

### ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, ჯგუფს აქვს განსაზღვრული ბრუტო საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

### (ii) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოდიანებებისგან. ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოდიანებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი თანხის განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

#### (o) იჯარები

იჯარები, რომლებშიც ჯგუფი მოქმედებს როგორც მეიჯარე და გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას მოიჯარეს, კლასიფიცირდება ფინანსური იჯარების სახით. იჯარით გაცემული აქტივების აღიარება წყდება და აღიარდება საიჯარო მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი ოდენობით და წარმოდგენილია სესხებისა და მოთხოვნების მუხლში. შედეგად, ფინანსური შემოსავლის აღიარება დაფუძნებულია მოდელზე, რომელიც ასახავს მუდმივ პერიოდულ ამონაგების განაკვეთს ჯგუფის წმინდა ინვესტიციებზე ფინანსურ იჯარაში.

ყველა იჯარა რომელშიც ჯგუფი მოქმედებს როგორც მეიჯარე კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარების სახით და იჯარით აღებული აქტივები რჩება აღიარებული ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებული საიჯარო გადახდები აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე.

ჯგუფმა ფასს 16 იჯარები 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის, რაც ნიშნავს რომ მოიჯარე, აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით, რაც ასახავს შესაბამისი აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას, რაც საიჯარო გადახდების განხორციელების ვალდებულებას ასახავს. მეიჯარის აღრიცხვაში, ფასს 16-ის მიღების შედეგად ცვლილებები არ მომხდარა. ჯგუფი არ წარმოადგენს არანაირი მნიშვნელოვანი ხელშეკრულებების მხარეს მოიჯარეს სახით.

#### (p) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

ჯგუფი იყენებს წმინდა მიდგომას მთავრობის დახმარებაზე.

## 29. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2021 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და კორექტირებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ფასს 16-ის შესწორება).
- წაგებიანი ხელშეკრულებები - ხელშეკრულების შესრულების ღირებულება (ბასს 37-ის შესწორებები)
- ფასს სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება 2018-2020 წლების ციკლი;
- ძირითადი საშუალებები: შემოსავალი გამიზნულ გამოყენებამდე (ბასს 16-ის შესწორებები).

- კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ფასს 3-ის შესწორებები);
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).
- ერთი გარიგების შედეგად წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი (ბასს 12-ის შესწორებები).

### 30. შემდგომი მოვლენები

2022 წლის ივნისში, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება, 2021 წლისთვის ქონების გადასახადისგან გაეთავისუფლებინა სასტუმროების სექტორში ჩართული ბიზნესები. იმის გათვალისწინებით, რომ გათავისუფლება 2022 წლის ივნისში ამოქმედდა, ჯგუფმა აღიარა ქონების გადასახადის ხარჯი და შესაბამისი ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში (იხ. შენიშვნა 6).

პარტნიორთა 2022 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითის" საკუთრებაში არსებული ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების სს "სილქ როუდ ბანკის" (დაკავშირებული მხარის საწარმო) მიერ ააიპ "წინანდლის ფესტივალზე" გაცემული ფინანსური გარანტიის სასარგებლოდ დაგირავება გადაწყდა.

2022 წლის აგვისტოში, მამუკა შურღია შპს "ესარჯი რიალ ისთეითის" დირექტორად დაინიშნა და აქვს ერთპიროვნული და დამოუკიდებელი უფლებასოლიება არსებულ დირექტორთან, გიორგი მართან ერთად.

2022 წლის აგვისტოში, "Comodon Holding (Malta) Limited"-ისგან (მშობელი კომპანიის სესხი (შენიშვნა 17)), მიღებული სესხის (საბალანსო ღირებულებით 43,133 ათასი ლარი) დაფარვის ვადა 2030 წლის 31 დეკემბრამდე იქნა გახანგრძლივებული.

2022 წლის განმავლობაში, სს "საქართველოს ბანკსა" და შპს "არგო მენეჯმენტს", შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტს" შპს "მედია ოფერეითინგ კომპანის", სს "ახალი სასტუმროსა" და შპს "სილქ ჰოსფითალითის" შორის გაფორმდა ზოგადი საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება 100 მილიონ აშშ დოლარზე, დაფარვის ვადით 240 თვე. ზოგადი საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების ფარგლებში, თითოეული სესხის მოთხოვნა სს "საქართველოს ბანკის" მიერ დამატებით დამტკიცებას ექვემდებარება. ჯგუფის საწარმოები გეგმავენ, რომ აუცილებლობის შემთხვევაში, დააგირაონ ყველა არსებული ან მომავალი მოძრავი და უძრავი ქონება, არამატერიალური აქტივები, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და წილები სხვა საწარმოებში, შპს "საქართველოს ბანკთან" გაფორმებული საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებების და სს "თიბისი ბანკისგან" მიღებული სესხებისა და კრედიტების სასარგებლოდ (იხ. შენიშვნა 17).

### სიახლეები კანონებსა და რეგულაციებში

2022 წლის იანვარში, საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა აზარტული თამაშების ახალი რეგულაციები, მათ შორის ასაკობრივი ზღვარის გაზრდასთან, რეკლამირების შეზღუდვასთან, ასევე იმ პირთა ცენტრალურ სიასთან დაკავშირებით, რომელთაც ეკრძალებათ თამაში. საგადასახადო ცვლილებები ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 მარტს და არის შემდეგი:

**a. რეკლამა**

აზარტული თამაშების ორგანიზატორებს ეკრძალებათ რაიმე სახის რეკლამის განთავსება, მათ შორის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების, ტელევიზიისა და რადიოს საშუალებით და გარე რეკლამა.

ამ კანონის გამონაკლისები არის შემდეგი:

- ადგილობრივად ლიცენზირებული აზარტული თამაშების ოპერატორების ვებგვერდზე განთავსებული რეკლამები;
- რეკლამა, რომელიც განთავსებულია სპორტული ღონისძიების ჩატარების ადგილზე, გარკვეული პირობებით;
- რეკლამა, რომელიც ვიზუალურად განთავსებულია ორგანიზატორის ე.წ. მიწის ობიექტთან, რომელიც იზღუდება მაქსიმუმ 10 კვ.მ. სარეკლამო სივრცით;
- რეკლამა, რომელიც განთავსებულია საერთაშორისო აეროპორტებსა და სასაზღვრო საბაჟო გამშვებ პუნქტებზე;
- საპრიზო გათამაშებების რეკლამირება ნებადართულია სამორინების შიდა პერიმეტრში (მაგ. საბუკმეიკერო კანტორები, კაზინოები, სათამაშო აპარატების სალონები).

**b. ასაკობრივი ზღვარი**

25 წლამდე საქართველოს მოქალაქეებს აზარტულ თამაშებში მონაწილეობა ეკრძალებათ. ზემოაღნიშნული შეზღუდვები არ ვრცელდება 18 წელზე მეტი ასაკის მქონე უცხოელებზე.

**c. იმ პირთა სია, რომელთაც აზარტული თამაშები ეკრძალებათ**

განისაზღვრა ის პირები, რომელთაც აზარტული თამაშები ეკრძალებათ და ასევე ის პირები, რომლებიც უნდა იყვნენ შეტანილი აღნიშნულ პირთა სიაში და მოიცავს საბიუჯეტო ორგანიზაციებში, მარეგულირებელ ორგანოებში, საქართველოს ეროვნულ ბანკში დასაქმებულ პირებს და სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებულ ოჯახის წევრებს. აზარტულ თამაშებში მონაწილეობა ასევე ეკრძალებათ დამოკიდებულ პირთა სიაში შეყვანილ პირებს, რომელიც შეიცავს აზარტულ თამაშებზე დამოკიდებულ პირთა მონაცემებს.

საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი განსაზღვრავს შესაბამის სანქციებს ახალი საკანონმდებლო ვალდებულებების დარღვევისთვის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, ახლად შემოღებულ ასაკობრივ შეზღუდვას არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფის საოპერაციო შედეგებზე, რადგან კლიენტების უმრავლესობა უცხო ქვეყნის მოქალაქეა და 25 წელს ქვემოთ ადგილობრივი კლიენტების თანაფარდობა არის უმნიშვნელო კომპანიის საქართველოს კლიენტთა ბაზასთან მიმართებაში. ხელმძღვანელობა სხვა რეგულაციების შესაძლო გავლენის შეფასების პროცესშია.

**SRG Real Estate LLC**  
**Consolidated Financial Statements**  
**for 2021**



**Contents**

Independent Auditors' Report	3
Consolidated Statement of Financial Position	6
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	7
Consolidated Statement of Changes in Equity	8
Consolidated Statement of Cash Flows	9
Notes to the Consolidated Financial Statements	10



KPMG Georgia LLC  
5<sup>th</sup> Floor GMT Plaza  
Mtatsminda District, Liberty Square N4 (plot 66/4)  
0105 Tbilisi, Georgia  
IN 404437695  
Telephone +995 322 93 5713  
Internet [www.kpmg.ge](http://www.kpmg.ge)

# Independent Auditors' Report

## To the Owners of SRG Real Estate LLC

### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of SRG Real Estate LLC and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021, the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (*IESBA Code*) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Emphasis of Matter

We draw attention to Note 2(c) to the consolidated financial statements, which describes that, due to amending its segment disclosures provided in Note 25 "*Operating segments*", the Group amended its consolidated financial statements for the year ended 31 December 2021 approved by management on 13 October 2022, on which we issued our auditors' report on 13 October 2022. Our procedures subsequent to 13 October 2022, including audit procedures on subsequent events, are restricted to the amendments described in Note 2(c). Note 2(c) also indicates that the comparative information presented for the years ended 31 December 2020 and 31 December 2019 and as at 31 December 2020 has been amended accordingly. Our opinion is not modified in respect of this matter.

### Statement of Management Report

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.



We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we concluded that the Management Report:

- is consistent with the consolidated financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

### **Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.



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

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Natia Tevzadze

KPMG Georgia LLC  
Tbilisi, Georgia

13 October 2022 except as to amendments in Note 2(c) and Note 25 to the consolidated financial statements, which is as of 14 March 2023



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

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

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Natia Tevzadze



KPMG Georgia LLC  
Tbilisi, Georgia

13 October 2022 except as to amendments in Note 2(c) and Note 25 to the consolidated financial statements, which is as of 14 March 2023

**SRG Real Estate LLC**  
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2021

'000 GEL	Note	31 December 2021	31 December 2020
<b>Assets</b>			
Property and equipment	8	267,193	274,840
Investment property	10	309,771	303,748
Intangible assets	9	5,619	2,584
Prepayments for non-current assets		308	560
Loans receivable	14	237,275	267,650
<b>Non-current assets</b>		<b>820,166</b>	<b>849,382</b>
Inventories		4,873	3,739
Loans receivable	14	40,710	3,295
Trade and other receivables	11	8,966	16,445
Cash and cash equivalents	13	34,413	16,221
Prepayments and other assets	12	7,747	6,413
<b>Current assets</b>		<b>96,709</b>	<b>46,113</b>
<b>Total assets</b>		<b>916,875</b>	<b>895,495</b>
<b>Equity</b>			
Charter capital		671,140	671,140
Accumulated losses		(137,860)	(136,691)
<b>Equity attributable to owners of the Company</b>		<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
Non-controlling interests		7,529	4,545
<b>Total equity</b>	15	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>Liabilities</b>			
Loans and borrowings	17	263,497	267,776
Trade and other payables	18	504	1,011
Put option liability	16	42,436	40,804
<b>Non-current liabilities</b>		<b>306,437</b>	<b>309,591</b>
Loans and borrowings	17	49,296	35,847
Trade and other payables	18	20,333	11,063
<b>Current liabilities</b>		<b>69,629</b>	<b>46,910</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>376,066</b>	<b>356,501</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>916,875</b>	<b>895,495</b>

**SRG Real Estate LLC**  
*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2021*

'000 GEL	Note	2021	2020	2019
Revenue	5	144,738	56,672	187,378
Other income	5	7,795	40,615	13,670
Operating costs	6	(59,607)	(30,234)	(82,470)
Wages and other employee benefits		(51,606)	(35,662)	(71,538)
Depreciation and amortization		(29,408)	(26,492)	(27,835)
Impairment loss of trade and other receivables and loans receivable	19 (b(ii))	(374)	(350)	(1,299)
Other expenses		(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>Results from operating activities</b>		<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
Interest income		19,655	18,932	17,515
Net foreign exchange gain/ (loss)		3,032	2,414	(745)
Interest expense		(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>Net finance costs</b>	7	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>Profit/ (loss) before income tax</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
Income tax		-	-	899
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) for the year</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) attributable to:</b>				
Owners of the Company		463	1,830	7,503
Non-controlling interests		1,997	(2,683)	1,700

These consolidated financial statements were approved by management on 13 October 2022, except as to amendments in Note 2(c) and Note 25 to the consolidated financial statements, which is as of 14 March 2023 and are signed on its behalf by:


---

Director  
Mamuka Shurgaia

**SRG Real Estate LLC**  
*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2021*

'000 GEL	Note	2021	2020	2019
Revenue	5	144,738	56,672	187,378
Other income	5	7,795	40,615	13,670
Operating costs	6	(59,607)	(30,234)	(82,470)
Wages and other employee benefits		(51,606)	(35,662)	(71,538)
Depreciation and amortization		(29,408)	(26,492)	(27,835)
Impairment loss of trade and other receivables and loans receivable	19 (b(ii))	(374)	(350)	(1,299)
Other expenses		(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>Results from operating activities</b>		<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
Interest income		19,655	18,932	17,515
Net foreign exchange gain/ (loss)		3,032	2,414	(745)
Interest expense		(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>Net finance costs</b>	7	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>Profit/ (loss) before income tax</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
Income tax		-	-	899
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) for the year</b>		<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) attributable to:</b>				
Owners of the Company		463	1,830	7,503
Non-controlling interests		1,997	(2,683)	1,700

These consolidated financial statements were approved by management on 13 October 2022, except as to amendments in Note 2(c) and Note 25 to the consolidated financial statements, which is as of 14 March 2023 and are signed on its behalf by:

  
 \_\_\_\_\_  
 Director  
 Mamuka Shurgaia



*SRG Real Estate LLC*  
*Consolidated Statement of Changes in Equity for 2021*

'000 GEL	Note	Charter capital	Accumulated losses	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance as at 1 January 2020		670,989	(134,163)	536,826	16,574	553,400
<b>Total comprehensive income/(loss)</b>						
Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) for the year		-	1,830	<b>1,830</b>	(2,683)	<b>(853)</b>
<b>Total transactions with owner, recorded directly in equity</b>						
Change in the carrying amount of the put option liability	16	-	(8,984)	<b>(8,984)</b>	-	<b>(8,984)</b>
Increase in charter capital and acquisition of non-controlling interest	16	151	4,626	<b>4,777</b>	(6,226)	<b>(1,449)</b>
Dividends declared by the Group entities	15 (b), 16	-	-	-	(3,120)	<b>(3,120)</b>
<b>Balance 31 December 2020</b>		<b>671,140</b>	<b>(136,691)</b>	<b>534,449</b>	<b>4,545</b>	<b>538,994</b>
Balance as at 1 January 2021		671,140	(136,691)	534,449	4,545	538,994
<b>Total comprehensive income/(loss)</b>						
Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) for the year		-	463	<b>463</b>	1,997	<b>2,460</b>
<b>Total transactions with owner, recorded directly in equity</b>						
Change in the carrying amount of the put option liability	16	-	(1,632)	<b>(1,632)</b>	-	<b>(1,632)</b>
Acquisition of subsidiary with non-controlling interests	16	-	-	-	987	<b>987</b>
<b>Balance 31 December 2021</b>		<b>671,140</b>	<b>(137,860)</b>	<b>533,280</b>	<b>7,529</b>	<b>540,809</b>

'000 GEL	Note	2021	2020
<b>Cash flows from operating activities</b>			
Profit/ (loss) before income tax		2,460	(853)
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation		29,408	26,492
Impairment loss of trade and other receivables and loans receivable		374	350
Gain on disposal of property and equipment, investment property and intangible assets		(777)	(33,231)
Net finance costs		6,828	1,095
Write-off of property and equipment and investment property		-	1,295
<i>Changes in:</i>			
Inventories		(1,134)	1,671
Trade and other receivables		7,279	203
Prepayments and other assets		(1,334)	3,131
Trade and other payables		8,108	(1,330)
<b>Cash flows from/ (used in) operations before income taxes and interest paid</b>		<b>51,212</b>	<b>(1,177)</b>
Interest paid	17	(43,132)	(10,297)
<b>Net cash from/ (used in) operating activities</b>		<b>8,080</b>	<b>(11,474)</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>			
Proceeds from sale of property and equipment, investment property and intangible assets	10	2,987	30,912
Issuance of related party loans	23	(10,186)	(4,176)
Repayments of issued related party loans		7,116	-
Interest received		841	-
Acquisition of property and equipment, intangible assets and investment property		(22,720)	(24,750)
<b>Net cash (used in)/ from investing activities</b>		<b>(21,962)</b>	<b>1,986</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>			
Proceeds from borrowings	17	34,587	18,978
Repayment of borrowings	17	(1,821)	(23,975)
Acquisition of non-controlling interest	22	-	(1,670)
<b>Net cash from/ (used in) financing activities</b>		<b>32,766</b>	<b>(6,667)</b>
<b>Net increase/ (decrease) in cash and cash equivalents</b>		<b>18,884</b>	<b>(16,155)</b>
Cash and cash equivalents at 1 January		16,221	30,600
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(692)	1,776
<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>	13	<b>34,413</b>	<b>16,221</b>

## 1. Reporting entity

### (a) Georgian business environment

The Group's operations are primarily located in Georgia. Consequently, the Group is mainly exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The COVID-19 coronavirus pandemic and war in Ukraine in 2022 has further increased uncertainty in the business environment. The consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment. As the Group's cash generating assets are mostly serving inbound tourists, the Group is also exposed to the economic and financial markets of the countries, which are the largest feeder markets of Georgian tourism.

### (b) Organisation and operations

The consolidated financial statements include the financial statements of SRG Real Estate LLC (the "Company") and its subsidiaries as detailed in note 22 (together referred to as the Group and individually as the "Group entities").

The Company is a limited liability company as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and was registered as a legal entity on 7 April 2017. The subsidiaries of the Company represent a limited liability and joint stock companies as defined in the Law of Georgia on Entrepreneurs.

The Company's registered office is Republic square, Mtatsminda district, Tbilisi, Georgia and the Company's identification number is 404535240.

The principal activity of SRG Real Estate LLC is to act as a holding company to the Group entities. The principal activities of the Group entities are:

- Ownership and operation of the Radisson Blu Hotels located in Tbilisi and Batumi, Georgia and Radisson Collection Hotel located in Tsinandali, Georgia (together referred as "Hotels", see note 6 for further details);
- Ownership and operation of the Park Hotel in Tsinandali, Georgia (see note 22);
- Operation of the land based casinos in Tbilisi and Batumi (together referred as "Casinos"). Casinos in Tbilisi and Batumi are located in the Radisson Blu Hotels;
- Ownership and operation of Complex Republic;
- Development and management of real estate properties located in different regions of Georgia (see note 10).

On 29 April 2020, the Group entities and DSDG Holding ApS formed agreement on the construction of a 220-key hotel, operating under the LEED Gold Standards, in the centre of Tbilisi. The construction will partly be financed by DSDG Holding ApS. In 2020 and as of the date these consolidated financial statements were authorized for issue, the project is on an early stage of development.

The owners of the Company are as follows:

Name	31 December 2021	31 December 2020
Silk Road Group Holding LLC	95%	95%
Amphidon Holding (Malta) Limited	5%	5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

In 2020 the Company's intermediate parent reorganized, as a result of which the Group has a new beneficial owner, Yerkin Tatishev, with indirect minority holding (38.2%) in the Group.

The Group's ultimate parent remains Silk Road Group Holding (Malta) Limited – an entity controlled by an individual George Ramishvili. Related party transactions are detailed in note 23.

## **2. Basis of accounting**

### **(a) Statement of compliance**

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

### **(b) Going concern**

Notwithstanding the current COVID-19 situation and the fact that currently the Group's operations are slowed down (see note 24), the consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, which the directors consider to be appropriate for the following reasons.

The directors have prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these consolidated financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Group will have sufficient funds, to meet its liabilities as they fall due for that period. The forecasts consider the following key assumptions and facts:

- As at 31 December 2021 and as at the date these consolidated financial statements were authorized for issue, the Group has positive working capital and it also maintains a relatively significant cash balance for post-COVID 19 period (see note 13), which is expected to grow gradually, in line with the business recovery as disclosed below;
- The Group has solid non-current asset base, with fair values significantly higher than carrying values (see note 10);
- Casinos in Batumi and Tbilisi resumed their operations from April 2021 and July 2021, respectively. During 2021 the Group has recovered its casino revenue at 70% of pre pandemic result and it is expected that the revenue will be fully recovered to pre pandemic revenue going forward. Cost margins are expected to be similar to the historical cost margin (taking into account certain cost cuttings that have already been renegotiated and materialized);
- Operations of the Hotels have been resumed in 2021 and showed positive signs of recovery from the second half of the year and are expected to grow gradually;
- There will not be significant recovery issues on the related party loans and guarantees issued by the Group (see notes 19 (b) (ii) and 21 (b));
- In 2021, the Group successfully renegotiated with TBC Bank JSC the new terms of the principal and interest repayments under the current loan facilities – principal repayments were deferred till January 2023 and the loan maturities were extended to 2027 and 2033 years (see note 17);
- In 2022, the Group has concluded credit line agreement for USD 100 million with Bank of Georgia JSC (see note 30);
- In the unlikely worst-case scenario, the Company's ultimate parent company, Silk Road Group Holding (Malta) Limited, is willing and able to provide financial support to the Company and its related parties, if needed. Silk Road Group Holding (Malta) Limited has indicated its intention to continue to make available such funds as are needed by the Company for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on other group entities for financial support, the directors acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so.

Consequently, the directors are confident that the Group will have sufficient funds to continue to meet its liabilities as they fall due for at least 12 months from the date of approval of the consolidated financial statements and therefore have prepared the consolidated financial statements on a going concern basis. Management therefore believe that there is no significant uncertainty with respect to Group's ability to continue as a going concern.

**(c) Amendment of previously issued consolidated financial statements**

In 2022 the Group amended its segment presentation in Note 25 "*Operating segments*" as follows:

- Park Hotel Tsinandali was represented from a separate reportable segment to the "unallocated" category due to the fact that it does not meet definition of operating segment under IFRS 8. This amendment had effect of GEL 2,874 thousand on revenues (2020 and 2019: nil), GEL 658 thousand on NOP ("Net Operating Profit") (2020 and 2019: nil) and GEL 152 thousand on profit before tax;
- Definition of the "greenbox" and "yellowbox" companies was amended in a way that best describes how the Group manages its business. This amendment did not have material effect on the numbers presented in the previously issued consolidated financial statements.
- Additional voluntary disclosure, such as statements of financial position presented for "greenbox" and "yellowbox" companies, was added for the years ended 31 December 2021 and 2020.
- Finance income/costs were disclosed for each reportable segment, whereas previously were presented in aggregate under unallocated amounts. The CODM reviews this particular information for each operating segment separately.

### **3. Functional and presentation currency**

The national currency of Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Company's and Group entities' functional currency and the currency in which these consolidated financial statements are presented. All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousand.

### **4. Use of estimates and judgements**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgements in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements is included in the following notes:

- Note 2(b) – going concern assessment;
- Note 8 – assessment of impairment indicators for property and equipment;
- Note 26(h)(iii) – useful lives of property and equipment;
- Note 26(h)(ii) – recognition and measurement of property and equipment;
- Note 26 (a)(iv) – accounting for common control transactions;
- Note 16 – recognition and measurement of put option liability.

There are no assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year. Other significant estimates are included in the following notes:

- Note 10 – valuation of investment property;
- Note 19 (ii) - impairment of loans issued: determining inputs of the ECL measurement model, including key assumptions used in estimating recoverable cash flows.

### ***Measurement of fair values***

A number of the Group’s accounting policies and disclosures require the measurement of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

- Note 10 – fair values of investment properties;
- Note 19 (a) – fair values of financial assets and liabilities.

## **5. Revenue and other income**

### **(a) Revenue**

<b>'000 GEL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Revenue from casino operations</b>	<b>81,460</b>	<b>30,622</b>	<b>121,391</b>
<i>Revenue from casino live games</i>	57,955	21,870	82,246
<i>Revenue from slot machines</i>	23,505	8,618	38,645
<i>Other revenue</i>	-	134	500
<b>Revenue from hotel and Complex Republic operations</b>	<b>56,964</b>	<b>18,553</b>	<b>59,376</b>
<i>Food and beverage revenue</i>	24,850	9,968	20,942
<i>Room revenue</i>	27,744	6,856	33,731
<i>Other hotel revenue</i>	4,370	1,729	4,703
<b>Other revenue</b>	<b>6,314</b>	<b>7,497</b>	<b>6,611</b>
	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

The Group generates revenue primarily from hotel and casino operations. Hotel revenue stream is mainly attributable to sale of hotel rooms and food and beverages in the hotel restaurant facilities.

Due to the nature of the hotel business, which is mainly cash-based, the Group does not have any material contract assets and/or contract liabilities. Other revenue comprises income from many different activities, such as operation of clubs, restaurants, event halls, museums and lease out of investment properties. See note 26 (b) for further details. Approximately 44% of total revenue in 2021 (2020: 48%; 2019: 37%) is attributable to contracts with customers. Casino revenue stream is mainly attributable to casino games, such as Poker, Baccarat, Blackjack, American Roulette, Slot Machines. The payout for stakes placed on these gaming activities is typically known at the time when the stake is placed. This stake is termed “fixed-odds stake”. Such contracts fulfil the definition of a financial instrument under IFRS 9 *Financial instruments* and are therefore exempt from IFRS 15.

**(b) Other income**

'000 GEL	2021	2020	2019
Income from casino tips	4,886	1,676	6,562
Gain on sale of property*	-	33,231	869
Income from property tax reversal**	-	2,139	-
Other	2,909	3,569	6,239
	<b>7,795</b>	<b>40,615</b>	<b>13,670</b>

\*Gain on sale of property of GEL 28,563 thousand relates to income from land sale to the related party company (see note 10).

\*\*In 2020, following the support measures introduced by the Government of Georgia to the hotel industry (see note 24), the Group was exempted from property tax attributable to 2020 and 2019 years. Considering that the changes in law regarding the exemption of property tax of 2019 were enacted in July 2020, the Group recognised property tax expense and respective liability in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2019. Consequently in 2020, the Group made a reversal of the recognised property tax on property and equipment for 2019 through recognising respective income in amount of GEL 2,139 thousand. Property tax attributable to 2020 year in amount of GEL 2,234 thousand is presented net with the respective government grant income (see note 26 (p)).

**6. Operating costs**

'000 GEL	2021	2020	2019
Customer related cost*	9,911	4,912	17,339
Consumption of inventories	7,784	2,926	6,441
Utility expenses	5,488	2,671	3,419
Quarterly permission fee expenses**	4,555	2,909	11,845
Hotel supplies	3,594	1,911	3,542
Lease expenses	3,216	2,089	6,630
Marketing expenses	2,870	2,054	5,168
Bank and other commissions	2,830	824	3,203
Taxes other than on income tax	2,802	938	4,520
Consulting and professional fees***	2,259	1,158	3,431
Repair and maintenance	2,141	1,556	3,485
Contractor service fees	1,648	715	-
Royalty fees	1,530	-	-
Security expenses	855	791	1,413
Hotel management fees****	-	516	5,405
Other operating costs	8,124	4,264	6,629
	<b>59,607</b>	<b>30,234</b>	<b>82,470</b>

\* Customer related cost represents the free of charge services and goods delivered to casino customers, such as: snacks, drinks, cigarettes, food, hotel rooms at Radisson Blue Tbilisi and Batumi, flight tickets, etc.

\*\* Quarterly permission fee expenses represent the specific fixed quarterly tax accruals to the local authorities on the gambling business and in particular for running slot machines in Georgia.

\*\*\* Professional fee above includes fees paid to the audit firms of GEL 585 thousand (2020: GEL 499 thousand, 2019: GEL 475 thousand) for the provision of audit services.

\*\*\*\* For management of certain Hotels' operations, the Group entities annually pay management fees to Rezidor Hotels. Management fees are variable and determined based on operating results of the Hotels. Until 2020, the Hotels were managed by Radisson Hotels under different International Management Agreements ("IMA"). On 20 March 2020, Tsinandali Estates LLC has formed International License Agreement ("ILA") with Radisson Hotel Aps Danmark and received a license to operate a hotel with a brand name of "Radisson Collection Hotel". The license agreement matures on 31 December 2035. In 2021, IMAs on management of Tbilisi and Batumi Hotels were also terminated and ILA's were formed with Radisson Hotel Aps Danmark. After concluding the ILA, the International Management Agreement on the operation of the hotels was terminated and Tsinandali, Tbilisi and Batumi Hotels are operated by the Group's management under "Radisson Collection" brand.

## 7. Net finance costs

'000 GEL	2021	2020	2019
<b>Recognised in profit or loss</b>			
Interest income on loans receivable	19,655	18,932	17,515
Net foreign exchange gain	3,032	2,414	-
<b>Finance income</b>	<b>22,687</b>	<b>21,346</b>	<b>17,515</b>
Net foreign exchange loss	-	-	(745)
Interest expense	(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>Finance costs</b>	<b>(29,515)</b>	<b>(22,441)</b>	<b>(24,088)</b>
<b>Net finance costs recognised in profit or loss</b>	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>



## 8. Property and equipment

'000 GEL	Lands	Buildings	Gaming tables and slot machines	Furniture and fixture	Construction in progress	Other	Total
<b>Cost</b>							
Balance at 1 January 2020	10,314	286,453	8,127	37,062	852	19,116	361,924
Additions**	-	20,489	154	592	1,192	391	22,818
Disposals	-	(1,358)	-	(242)	-	(370)	(1,970)
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>10,314</b>	<b>305,584</b>	<b>8,281</b>	<b>37,412</b>	<b>2,044</b>	<b>19,137</b>	<b>382,772</b>
Balance at 1 January 2021	10,314	305,584	8,281	37,412	2,044	19,137	382,772
Additions*	196	7,440	4,014	3,021	1,548	2,390	18,609
Disposals and write offs	-	-	(109)	(2,788)	-	(81)	(2,978)
Transfers	-	1,274	-	738	(2,012)	-	-
Transfer to Investment Property	-	(751)	-	-	(787)	-	(1,538)
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>10,510</b>	<b>313,547</b>	<b>12,186</b>	<b>38,383</b>	<b>793</b>	<b>21,446</b>	<b>396,865</b>
<b>Depreciation</b>							
Balance at 1 January 2020	-	(57,144)	(4,741)	(13,605)	-	(13,055)	(88,545)
Depreciation for the year	-	(11,080)	(835)	(7,063)	-	(516)	(19,494)
Disposals	-	58	-	-	-	49	107
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>-</b>	<b>(68,166)</b>	<b>(5,576)</b>	<b>(20,668)</b>	<b>-</b>	<b>(13,522)</b>	<b>(107,932)</b>
Balance at 1 January 2021	-	(68,166)	(5,576)	(20,668)	-	(13,522)	(107,932)
Depreciation for the year	-	(16,628)	(1,241)	(6,121)	-	(666)	(24,656)
Disposals and write offs	-	-	90	2,745	-	81	2,916
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>-</b>	<b>(84,794)</b>	<b>(6,727)</b>	<b>(24,044)</b>	<b>-</b>	<b>(14,107)</b>	<b>(129,672)</b>
<b>Carrying amounts</b>							
<b>At 1 January 2020</b>	<b>10,314</b>	<b>229,309</b>	<b>3,386</b>	<b>23,457</b>	<b>852</b>	<b>6,061</b>	<b>273,379</b>
<b>At 31 December 2020</b>	<b>10,314</b>	<b>237,418</b>	<b>2,705</b>	<b>16,744</b>	<b>2,044</b>	<b>5,615</b>	<b>274,840</b>
<b>At 31 December 2021</b>	<b>10,510</b>	<b>228,753</b>	<b>5,459</b>	<b>14,339</b>	<b>793</b>	<b>7,339</b>	<b>267,193</b>

Major part of buildings are properties used in the Hotels', Casinos and Complex Republic operations (see note 1 (b)). Historical cost was determined at the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the assets to a working condition for its intended use. Lands mainly represent lands attached to the above buildings.

\* Included in additions of buildings GEL 7,480 thousand is related to the the acquisition of Tsinandali Resorts LLC (see note 22).

\*\* During 2020, the Group has performed refurbishment and renovation works in Tbilisi Hotel and constructed additional sport complex spaces in Tsinandali Hotel. Total investment made on the above refurbishment and renovation works amounted to GEL 14,060 thousand and GEL 4,415 thousand, respectively.

**(a) Security**

At 31 December 2021 and 31 December 2020 major part of the Group's property and equipment (approximately, 90% and 85%, respectively) is pledged as a security to the bank loans (see note 17).

**(b) Impairment of property and equipment**

At each balance sheet date the Group assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Group's assets has declined below the carrying value. The management determined that the Group's property and equipment is related to the four larger cash-generating units:

- Hotel and Casino in Tbilisi, Georgia;
- Hotel and Casino in Batumi, Georgia;
- Hotels in Tsinandali, Georgia;
- Complex Republic.

As at 31 December 2020, the management has identified certain internal and external factors that were considered as impairment indicators and, therefore, performed an impairment test of its cash-generating units. The recoverable amounts were determined using the assumptions that market participants would use when pricing the assets, including assumptions about highest and best use of the properties and were calculated using the discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the cash-generating units. The discount and capitalization rates used were 10.67% and 8.3%, respectively. Management has concluded that no impairment should be recognized on the Group's property and equipment as the recoverable amounts of the Group's assets were higher than respective carrying values.

As at 31 December 2021 no impairment indicators were identified by the management.

**9. Intangible assets**

'000 GEL	<b>Casino permit</b>	<b>Software for slot machines, licenses and other</b>	<b>Total</b>
<i>Cost</i>			
Balance at 1 January 2020	5,392	3,081	8,473
Additions	-	4	4
Disposals	(5,171)	-	(5,171)
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>221</b>	<b>3,085</b>	<b>3,306</b>
Balance at 1 January 2021	221	3,085	3,306
Additions	3,250	1,513	4,763
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>3,471</b>	<b>4,598</b>	<b>8,069</b>
<i>Amortisation</i>			
Balance at 1 January 2020	(1,490)	(449)	(1,939)
Amortisation for the year	(3,757)	(197)	(3,954)
Disposals	5,171	-	5,171
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>(76)</b>	<b>(646)</b>	<b>(722)</b>
Balance at 1 January 2021	(76)	(646)	(722)
Amortisation for the year	(1,498)	(230)	(1,728)
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>(1,574)</b>	<b>(876)</b>	<b>(2,450)</b>
<i>Carrying amounts</i>			
<b>At 1 January 2020</b>	<b>3,902</b>	<b>2,632</b>	<b>6,534</b>
<b>At 31 December 2020</b>	<b>145</b>	<b>2,439</b>	<b>2,584</b>
<b>At 31 December 2021</b>	<b>1,897</b>	<b>3,722</b>	<b>5,619</b>

Significant amount in intangible assets represents casino permit for the operation of the Casino in Tbilisi. Casino permit is obtained annually by payment of GEL 5 million to run casino for 12 months since the payment date. Each year the Company obtains new permit after the old permit expires, hence the continuity table above shows large amounts of additions and disposals in each year. Permit for operating Casino in Batumi costs GEL 250 thousand. Difference in the costs of permit is determined by Georgian legislation and linked to location of casinos' operations. In 2021, the license fee for Tbilisi casino was reduced from GEL 5 million to GEL 2.5 million due to Covid-19 related government reliefs.

In 2021 the Group started operation of Batumi casino in April, whereas Tbilisi casino operations were relaunched in July. The license for each casino was obtained according to the respective launch date. In 2020 Tbilisi and Batumi casinos operated only first three months due to the Covid-19 related government restrictions and respectively no license fees had been paid in 2020.

## 10. Investment property

'000 GEL	Lands	Buildings	Construction in Progress*	Total
<b>Cost/deemed cost</b>				
Balance at 1 January 2020	178,691	128,858	3,973	311,522
Additions	-	1,842	5,098	6,940
Disposals and write offs	(1,878)	(308)	(13)	(2,199)
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>176,813</b>	<b>130,392</b>	<b>9,058</b>	<b>316,263</b>
Additions	-	70	9,649	9,719
Transfer from property and equipment	-	751	787	1,538
Disposals and write offs	-	(2,326)	-	(2,326)
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>176,813</b>	<b>128,887</b>	<b>19,494</b>	<b>325,194</b>
<b>Depreciation</b>				
Balance at 1 January 2020	-	(9,471)	-	(9,471)
Charge for the year	-	(3,044)	-	(3,044)
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b>-</b>	<b>(12,515)</b>	<b>-</b>	<b>(12,515)</b>
Charge for the year	-	(3,024)	-	(3,024)
Depreciation on disposal	-	116	-	116
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b>-</b>	<b>(15,423)</b>	<b>-</b>	<b>(15,423)</b>
<b>Carrying amount</b>				
<b>1 January 2020</b>	<b>178,691</b>	<b>119,387</b>	<b>3,973</b>	<b>302,051</b>
<b>31 December 2020</b>	<b>176,813</b>	<b>117,877</b>	<b>9,058</b>	<b>303,748</b>
<b>31 December 2021</b>	<b>176,813</b>	<b>113,464</b>	<b>19,494</b>	<b>309,771</b>

\* Construction in progress mainly includes the capital expenditures incurred during 2021 and 2020 for the development of Batumi Riviera residential complex in Adjara region, the first phase of which is expected to be finalized in 2024 and construction of villas in Tsinandali Region which are mostly intended for future rentals.

In 2019, the Group sold significant portion of land plot (total area of 20,314 m<sup>2</sup>) located on Sanapiro street, Tbilisi, Georgia, with a carrying value of GEL 30,309 thousand, to the related party company for the cash consideration of GEL 29,461 thousand. Under the sale agreement, the Group had access to additional contingent consideration of USD 9,960 thousand, in case the Development Regulation Plan (implying 60,000 sq.m. gross buildable area on the land plot) would be successfully approved by the municipal authorities. As at 31 December 2019, approval of the Development Regulation Plan was neither within the control of the Group nor certain and as such no respective income was recognized during 2019. In 2020, the respective approval was obtained from the municipal authorities. As a result, the Group received an additional payment of GEL 30,912 thousand (USD 9,790 thousand) from the counterparty and recognized related income in profit or loss in 2020 (see note 5(b)).

**(a) Description of investment property**

The Group's investment property comprises of the following immovable properties:

- Property 1 – Land plots and improvements of Tsinandali Villas, located in Tsinandali, Georgia;
- Property 2 – Building, former central post office, located in Tbilisi, Georgia;
- Property 3 – Underground facilities near Rose Revolution square, located in Tbilisi, Georgia, owned by New Office LLC (see note 22);
- Property 4 – Land plots on Rustaveli Avenue and Sakanela Street, located in Tbilisi, Georgia, owned by New Office LLC (see note 22);
- Property 5 – Land parcel in village Misaktsieli, located in Misaktsieli, Georgia;
- Property 6 – Land plot on the Sanapiro Street, located in Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC (see note 22);
- Property 7 – Building on 37 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC;
- Property 8 – Underground facilities near Rose Revolution square, located in Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC (see note 22);
- Property 9 – Land plots of Batumi Riviera, located in Batumi, Georgia;
- Property 10 – Land plots located in Kobuleti, Georgia;
- Property 11 – Land plots located in Batumi, Georgia;
- Property 12 – Land plots located in Khelvachauri, Georgia;
- Property 13 – Land plots located in Tbilisi, Georgia;
- Property 14 – Land plots located in Poti, Georgia;
- Property 15 – Land plots located in Abastumani, Georgia.

Management has classified the properties as investment properties as the properties are either held to earn rental income, or for the capital appreciation, or for undetermined future use (properties held for undetermined future use will be reclassified to property and equipment if and when the Group starts developing the property for the own use). The ancillary services to be provided to tenants will be a relatively insignificant component of the arrangement as a whole for the properties held for earning the rent income. Insignificant parts of certain properties are held by the Group for own use, but is classified as investment property as represents insignificant components of the total investment properties.

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, major part of the investment property is held for capital appreciation or for undetermined future use and as a result, the Group did not have material rental income either in 2021 or 2020.

**(b) Fair value of investment property**

As at 31 December 2020, management of the Group, with an assistance of external, independent valuers, has estimated the fair values of the investment properties.

The management team regularly monitors fair value changes for its investment properties, including doing regular reviews of significant inputs in the valuation models. As a result of review performed by the management as at 31 December 2021, no indicators were observed on the real estate market, that would materially change the fair values of investment properties as at 31 December 2021.

The fair value estimates are categorised into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation methods.

'000 GEL	Approach	Fair values		Carrying values	
		2021	2020	2021	2020
Properties 1,4,5,6, 9-15	Recent market transactions and other**	296,361	291,535	196,173	186,748
Property 2,7*	Market/Income approach	105,601	100,425	86,220	87,203
Properties 3,8	Income approach	39,619	42,327	27,378	29,797
<b>Total</b>		<b>441,581</b>	<b>434,287</b>	<b>309,771</b>	<b>303,748</b>

\*As at 31 December 2021 and 2020, the fair value of Property 2 is determined in combination of market and income approaches, which management and the independent valuator consider as more appropriate approach.

\*\* Properties with the carrying amount of GEL 7,221 thousand is valued using the cost approach, where the cost approximates the carrying amount.

### Valuation technique and significant unobservable inputs

The following table shows the valuation technique used in measuring the fair value of investment property, as well as the significant unobservable inputs used.

<b>Valuation technique</b>	<b>Significant unobservable inputs</b>	<b>Inter-relationship between key unobservable inputs and fair value measurement</b>
<p><i>Income approach:</i></p> <p>Major part of the fair/carrying value is attributable to Property 8 and was estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the operations and rentals.</p>	<p>As at 31 December 2021 and 2020, discount and capitalization rates used in the valuation ranged between 10%-12% and 8%-10%, respectively.</p>	<p>The estimated fair value would increase (decrease) if:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- the reversion rate was (higher) lower</li> </ul>
<p><i>Income/market approach:</i></p> <p>Approximately 66% of the fair value is attributable to Property 2 and has been estimated using the combination of 1) the discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the hotel in the center of Tbilisi; and 2) market approach based on announced asking prices for similar properties in the similar location and physical condition (hotel represents the anticipated, as well as highest and best use of the property).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupancy rate will increase gradually from 55% to 70% (which is stabilised occupancy rate);</li> <li>- Average Daily Rate (ADR) was considered to be increased gradually from USD 130 to USD 170;</li> <li>- Capitalization rate and discount rate is approximately 8% to 10%, respectively;</li> <li>- The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the property, such as size, location, condition of the property and the discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 5% to 20% adjustments to observed asking prices.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The estimated fair value would increase (decrease) if:</li> <li>- the reversion rate was (higher) lower</li> <li>- the initial investment was (higher) lower</li> <li>- projected ADR and occupancy rates were higher (lower)</li> <li>- The estimated fair value would increase (decrease) if the announced asking prices were higher (lower).</li> </ul>
<p><i>Recent market transactions:</i></p> <p>The valuation model is based on announced asking prices for similar properties in the similar location and physical condition.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 10% to 35% adjustments to observed asking prices.</li> </ul>	<p>The estimated fair value would increase (decrease) if the announced asking prices were higher (lower).</p>

### (c) Security

As at 31 December 2021 and 31 December 2020 part of the Group's investment property (78% and 79%, respectively) is pledged under the Group's secured bank loans (see note 17).

## 11. Trade and other receivables

'000 GEL	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Trade receivables	5,985	18,880
Other receivables	9,034	3,415
<b>Trade and other receivables included in loans and receivables category</b>	<b><u>15,019</u></b>	<b><u>22,295</u></b>
Less: credit loss allowance	(6,053)	(5,850)
	<b><u>8,966</u></b>	<b><u>16,445</u></b>

The Group's exposure to credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

## 12. Prepayments and other assets

'000 GEL	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Tax assets	5,481	3,463
Prepayments	1,484	2,134
Other	782	816
	<b><u>7,747</u></b>	<b><u>6,413</u></b>

## 13. Cash and cash equivalents

'000 GEL	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Cash on hand	11,563	618
Bank balances	22,850	15,603
	<b><u>34,413</u></b>	<b><u>16,221</u></b>

Bank balances include current accounts and call deposits with original maturities of three months or less. The Group's exposure credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

## 14. Loans receivable

Loans are issued to related parties. None of the loans are secured. The Group's exposure to credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
<b>Non-current assets</b>		
Related party loans	239,893	270,083
<b>Current assets</b>		
Related party loans	40,799	3,398
<b>Total</b>	<b><u>280,692</u></b>	<b><u>273,481</u></b>
Less: allowance for impairment loss	(2,707)	(2,536)
	<b><u>277,985</u></b>	<b><u>270,945</u></b>

<b>Terms and payment schedule:</b>				<b>31 December 2021</b>		<b>31 December 2020</b>	
<b>'000 GEL</b>	<b>Currency</b>	<b>Nominal interest rate</b>	<b>Year of maturity</b>	<b>Face value</b>	<b>Carrying amount</b>	<b>Face value</b>	<b>Carrying amount</b>
Related party loan	USD	11%	2025	112,906	112,093	111,928	111,116
Related party loan	USD	12%	2024	64,504	63,951	63,668	63,114
Related party loan	USD	11%	2022	33,191	33,191	32,153	32,153
Related party loan	USD	10%	2025	20,134	20,134	19,905	19,905
Related party loan	USD	10%	2025	20,826	19,576	19,190	19,190
Related party loan	USD	4%	2025	10,315	10,315	17,040	17,040
Related party loan	USD	7%	2025	6,200	6,200	-	-
Related party loan	GEL	10%	2021/2022	5,551	5,516	3,315	3,188
Related party loan	USD	9%	2025	1,230	1,230	1,195	1,195
Related party loan	GEL	14%	2022	963	963	1,063	1,063
Related party loan	USD	14%	2022	1,094	1,040	1,040	1,040
Related party loan	GEL	13%	2022/2023	3,483	3,483	1,555	1,555
Related party loan	USD	14%	2025	295	293	288	286
Related party loan	GEL	20%	2021	-	-	100	100
<b>Total interest-bearing assets</b>				<b>280,692</b>	<b>277,985</b>	<b>272,440</b>	<b>270,945</b>

## 15. Capital and reserves

### (a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company.

<b>'000 GEL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balance at the beginning of the period	671,140	670,989
Increase in charter capital (see note 16)	-	151
	<b>671,140</b>	<b>671,140</b>

### (b) Dividends

In accordance with Georgian legislation, the Company's distributable reserves are limited to the balance of retained earnings as recorded in the Company's statutory financial statements prepared in accordance with IFRSs.

In 2020, the Group entities declared dividends to the minority shareholder in amount of GEL 3,120 thousand, that was netted off with the loans receivable from the same counterparty.

No dividends were declared by the Group entities during 2021.

### (c) Capital management

The Group has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Group's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management, constant monitoring of Group's revenues and profit, and long-term investment plans mainly financed by the Group's operating cash flows. With these measures the Group aims for steady profits growth.

### (d) Security

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, capital of Tsinandali Savane LLC (see note 22) is pledged in respect of Partners' Agreement (see note 16).

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, capitals of Medea Operating company LLC, Limoni 2009 LLC, Tsinandali Estates LLC and New Hotel JSC are pledged in respect of secured bank loans (see note 17).

As at 31 December 2021 and 31 December 2020 capital of Batumi Riviera LLC is pledged in respect of secured loans (see note 17).

As at 31 December 2021 capital of Tsinandali Resorts LLC (see note 22) is pledged in respect of secured bank loans (see note 17).

## 16. Non-controlling interests and put option liability

### Put option liability

Under the Partnership Agreement (“PA”), formed on 2 September 2016 between Tsinandali Savane LLC (see note 22) and Partnership Fund JSC, the owner of the non-controlling interest in Tsinandali Estates LLC, the Group has call option to acquire the non-controlling interest in Tsinandali Estates LLC during the first 6 years and 9 months after the PA date, and, on the other hand, Partnership Fund JSC has put option to sell its interest in Tsinandali Estate’s capital for 5 years after the end of the call option period. The exercise price for both, call and put option, is determined as the Partnership Fund’s investment in the capital of Tsinandali Estates LLC plus accumulated interest, agreed by the parties in the PA. On 5 October 2021, amendment to the PA was formed, according to which the put option of Partnership Fund JSC was deferred by two years and starts from 31 July 2025.

The Group believes that from an economic perspective, the option will be exercised in substantially all cases and the sensitivity of the exercise price to the variations in the fair value of the ownership interest is sufficiently low that substantially all of that variation accrues to the parent. Consequently management believes that the non-controlling shareholder does not have present access to the returns associated with the underlying ownership interest in Tsinandali Estates LLC and as such applies anticipated-acquisition method to the investment. Furthermore, the Group has recognised put option liability of GEL 42,436 thousand and GEL 40,804 thousand as at 31 December 2021 and 31 December 2020, respectively, with reference to the present value of the exercise price of the option, discounted by the discount rate of approximately 12% for each year.

During 2021 and 2020 the Group has recognised changes in the carrying amounts of put option liabilities of GEL 1,632 and GEL 8,984, respectively, directly in equity. The changes are mainly attributable to unwinding of discount and foreign currency fluctuations, as the exercise price of the option is denominated in USD.

### Non-controlling interest

The following table summarises the information relating to each of the Group’s subsidiaries that has material NCI, before any intra-group eliminations.

'000 GEL	Georgian Hotel Management	Iveria Centre	Limoni 2009	Tsinandali Resorts*
<b>NCI percentage</b>	<b>4%</b>	<b>50%</b>	<b>12%</b>	<b>49%</b>
Total assets	56,184	24,513	83,831	9,376
Total liabilities	(31,743)	(25,596)	(41,837)	(7,496)
<b>Net assets/ (liabilities)</b>	<b>24,441</b>	<b>(1,083)</b>	<b>41,994</b>	<b>1,880</b>
<b>Carrying amount of NCI</b>	<b>998</b>	<b>(542)</b>	<b>5,042</b>	<b>921</b>
Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss)	(1,995)	(1,490)	24,066	(134)
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) attributable to NCI</b>	<b>(80)</b>	<b>(745)</b>	<b>2,888</b>	<b>(66)</b>
Acquisition of NCI*	-	-	-	987
Other equity movements attributable to NCI	-	84	-	-
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>(1,502)</b>	<b>253</b>	<b>10,613</b>	<b>97</b>



### 31 December 2020

'000 GEL	<b>Georgian Hotel Management</b>	<b>New Hotel**</b>	<b>Iveria Centre</b>	<b>Limoni 2009</b>
<b>NCI percentage</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	<b>12%</b>
Total assets	59,084	190,423	24,427	67,498
Total liabilities	(32,144)	(87,911)	(24,189)	(49,550)
<b>Net assets</b>	<b>26,940</b>	<b>102,512</b>	<b>238</b>	<b>17,948</b>
<b>Carrying amount of NCI</b>	<b>1,078</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>2,154</b>
Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss)	9,825	2,260	(6,151)	(945)
<b>Profit/ (loss) and total comprehensive income/ (loss) attributable to NCI</b>	<b>393</b>	<b>113</b>	<b>(3,076)</b>	<b>(113)</b>
<b>Acquisition of NCI*</b>	<b>-</b>	<b>(5,126)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dividends declared attributable to NCI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,120)</b>
<b>Other equity movements attributable to NCI</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>(5,032)</b>	<b>-</b>	<b>109</b>	<b>(4,274)</b>

\* In 2021, the Group acquired 51% of Tsinandali Resorts LLC. Please see note 22.

\*\* In 2020, the Company acquired remaining 4.75% of New Hotel JSC from Warkham Holdings limited through the capital contribution of GEL 151 thousand from its parent company. As a result, in 2020 non-controlling interest of GEL 5,126 thousand was derecognized and non-controlling interest, as well as retained earnings attributable to the Company, were adjusted by the same amount.

## 17. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Group's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see note 19 (b).

'000 GEL	<b>31 December 2021</b>	<b>31 December 2020</b>
<b><i>Non-current liabilities</i></b>		
Bank loans	216,544	180,115
Loans from related parties	27,435	69,129
Loans from third parties	19,518	18,532
	<b>263,497</b>	<b>267,776</b>
<b><i>Current liabilities</i></b>		
Current portion of bank loans	4,702	35,032
Current portion of third party loans	1,507	783
Current portion of related party loans	43,087	32
	<b>49,296</b>	<b>35,847</b>

**(a) Terms and debt repayment schedule**

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

'000 GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2021		31 December 2020	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured bank loan	EUR	7,5% + Euribor 6 months	2029/2033	42,762	42,762	51,949	51,949
Parent loan	USD	4%	2022	43,133	43,133	47,503	47,503
Secured bank loan	USD	9%+ Libor 6 months	2028/2033	30,158	30,158	34,589	34,589
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2029/2033	21,553	21,553	23,468	23,468
Secured bank loan	USD	7.85%+ 6M Libor 6.75% + 6M Libor *	2029/2033	20,178	20,178	22,616	22,616
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2024/2027	18,386	18,386	20,468	20,468
Secured bank loan	USD	7.85% + 6M Libor 6.75% + 6M Libor*	2029/2033	16,059	16,059	18,062	18,062
Secured third party loan	USD	9%	2023	12,521	12,521	12,109	12,109
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2029/2033	10,579	10,579	11,237	11,237
Secured bank loan	GEL	6% + NBG ref. Rate	2024/2027	10,215	10,215	11,439	11,439
Unsecured related party loan	USD	0.75% + 12M Libor	2025	8,134	8,134	8,191	8,191
Secured bank loan	USD	6.5% + 6m Libor	2028	7,135	7,135	-	-
Unsecured third party loan	GEL	14%	2025	6,856	6,856	5,567	5,567
Parent Loan	EUR	0.75% + 12M Libor	2025	6,332	6,332	-	-
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2024/2027	5,154	5,154	5,891	5,891
Secured bank loan	GEL	5.75% + Refinancing Rate	2027	4,449	4,449	-	-
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2029/2027	4,110	4,110	4,698	4,698
Unsecured related party loan	USD	0%	2025	3,792	3,792	4,011	4,011
Secured bank loan	GEL	5.75% + NBG refinance	2033	3,773	3,773	-	-
Unsecured related party loan	USD	4%	2025	3,476	3,476	3,611	3,611
Secured bank loan	EUR	7.5%+ Euribor 6 months	2033	3,438	3,438	-	-
Secured bank loan	USD	8.2%+ Libor 6 months	2033	3,399	3,399	-	-
Secured bank loan	EUR	7.25% + 6M Euribor	2030/2033	3,134	3,134	3,380	3,380
Secured bank loan	USD	9.45%+ Libor 6 months	2033	2,960	2,960	-	-
Secured bank loan	GEL	6% + NBG ref. Rate	2021/2027	2,820	2,820	3,160	3,160
Secured bank loan	USD	7.7%+ Libor 6 months	2033	2,748	2,748	-	-
Unsecured related party loan	USD	9%	2035	2,214	2,214	2,274	2,274
Secured bank loan	EUR	7.5% + 6M Euribor	2022	2,193	2,193	-	-
Secured bank loan	USD	6.75% + 6M Libor 7.85% + Libor 6 months	2030/2033	2,013	2,013	2,213	2,213

'000 GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2021		31 December 2020	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured related party loan	GEL	12%	2028/2035	1,994	1,994	1,994	1,994
Secured bank loan	USD	8.2% + Libor 6 months	2033	1,340	1,340	-	-
Secured bank loan	USD	8.83% + 6M USD Libor	2027	1,045	1,045	-	-
Secured related party loan	USD	12%	2035	1,040	1,040	1,101	1,101
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2024/2027	929	929	1,007	1,007
Unsecured third party loan	GEL	14%	On demand	853	853	783	783
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2030/2033	716	716	795	795
Unsecured third party loan	USD	15%	2020/2022	511	511	507	507
Unsecured related party loan	USD	0.75% + 12M Libor	2030	407	407	427	427
Unsecured third party loan	GEL	16%	2025	143	143	109	109
Unsecured third party loan	EUR	11%	2023	141	141	163	163
Unsecured third party loan	GEL	14%	2025	-	-	77	77
Unsecured related party loan	USD	10%	2025	-	-	49	49
Secured bank loan	USD	9%	On demand	-	-	175	175
<b>Total interest-bearing liabilities</b>				<b>312,793</b>	<b>312,793</b>	<b>303,623</b>	<b>303,623</b>

\* Fixed component of the loan interest rate was increased from 6.75% to 7.85%.

During March - July, 2020, the Group has used the grace period generally introduced by the Georgian banks due to COVID-19 situation for the repayment of loans (see note 24). On 29 July 2020 the Group negotiated new terms for the repayment of the loans and borrowings with TBC Bank JSC. The terms of the agreement consider grace period for the repayment of principal till the end of December, 2020 and repayment of interest only in case the Group has free cash flows for that time or till January, 2021. During 2021 the Group renegotiated the repayment terms with TBC Bank JSC, maturities of the loans were prolonged to 2027-2033 years and the grace period for the repayment of principal was deferred to January, 2023. The change in terms did not result in substantial modification of borrowings and respectively did not have a material impact on the consolidated financial statements.

The Group's property and equipment, investments in subsidiaries, intangible assets and investment property is pledged in respect of secured bank loans and secured loans (see notes 8, 9, 10 and 15).

**(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities**

<b>'000 GEL</b>	<b><u>Loans and borrowings</u></b>
Balance at 1 January 2021	303,623
Proceeds from borrowing	34,587
Repayment of borrowings	(1,821)
<b>Total changes from financing cash flows</b>	<b><u>32,766</u></b>
<b>The effect of changes in foreign exchange rates</b>	<b><u>(17,648)</u></b>
<i>Other changes</i>	
Other movements*	8,250
Interest expense	28,934
Interest paid	(43,132)
<b>Total other changes</b>	<b><u>(5,948)</u></b>
<b>Balance at 31 December 2021</b>	<b><u>312,793</u></b>

\*Included in other movements GEL 7,135 is related to the changes arising from the acquisition of Tsinandali Resorts LLC (see note 22).

<b>'000 GEL</b>	<b><u>Loans and borrowings</u></b>
Balance at 1 January 2020	262,906
Proceeds from borrowing	18,978
Repayment of borrowings	(23,975)
<b>Total changes from financing cash flows</b>	<b><u>(4,997)</u></b>
<b>The effect of changes in foreign exchange rates</b>	<b><u>32,576</u></b>
<i>Other changes</i>	
Other movements	994
Interest expense	22,441
Interest paid	(10,297)
<b>Total other changes</b>	<b><u>13,138</u></b>
<b>Balance at 31 December 2020</b>	<b><u>303,623</u></b>

**18. Trade and other payables**

<b>'000 GEL</b>	<b><u>31 December 2021</u></b>	<b><u>31 December 2020</u></b>
<b>Current liabilities</b>		
Trade payables	6,214	5,250
Payables for acquisition of property and equipment	2,754	3,411
Taxes payable	2,640	623
Consideration payable for business acquisition (Note 22)	2,429	-
Payables to employees	1,683	68
Other payables	4,613	1,711
	<b><u>20,333</u></b>	<b><u>11,063</u></b>
<b>Non-current liabilities</b>		
Payables for acquisition of property and equipment	504	1,011
	<b><u>504</u></b>	<b><u>1,011</u></b>

The Group's exposure to currency and liquidity risks related to trade and other payables is disclosed in note 19.

## **19. Fair values and risk management**

### **(a) Fair values of financial assets and liabilities**

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Group has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

Management believes that the fair values of the Group's financial assets and liabilities approximate their carrying amounts considering that there were no material changes in the market interest rates since the dates of initial recognition of the loans till the reporting dates.

### **(b) Financial risk management**

The Group has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk.

#### **(i) Risk management framework**

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework and is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policies and reporting regularly to the owner on its activities.

The Group's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The owner oversees how management monitors compliance with the Group's risk management policies and procedures and review the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

#### **(ii) Credit risk**

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Group's trade and other receivables, loans receivable and bank balances. The carrying amount of financial assets represents the maximum credit risk exposure. Impairment losses on financial assets recognised in profit or loss are presented below.

### ***Loans receivable and other receivables***

The Group's loans receivable as well as other receivables are mostly due from related parties. The expected credit loss (ECL) model is influenced by the individual characteristics of the borrowers, as well as the fact that all counterparties are either entities under common control or the parent company and, if required, the ultimate parent company, Silk Road Group Holding (Malta) Limited (see note 23), will provide entities under common control with such financial support to enable them to repay the loans and other receivables to the Group.

#### *Measurement of ECL*

The key inputs into the measurement of ECL are the term structure of the following variables:

- probability of default (PD);
- loss given default (LGD);
- exposure at default (EAD).

ECL for exposures in Stage 1 is calculated by multiplying the 12-month PD by LGD and EAD. Lifetime ECL is calculated by multiplying the lifetime PD by LGD and EAD.

#### *Inputs, assumptions and techniques used for estimating impairment*

As at 31 December 2021, approximately 1% and 40% of expected credit loss is charged to the gross carrying amounts of loans receivables and trade and other receivables, depending on comparable credit profile / rating or repayment expectations (31 December 2020: 1% and 26%, respectively).

PD for loans receivable was determined as 3.42% by an individual approach by an expert on a rating system based on a scoring questionnaire and represents the rated company's rating (based on Fitch rating agency) in the Silk Road Group adjusted by the individual risk characteristics of the borrowers from the same group.

The Group estimates LGD parameters based on the history of recovery rates of claims against defaulted counterparties, collateral market value and timing of realization of the collateral, if applicable. LGD is calculated on a discounted cash flow basis using effective interest rate as the discounting factor. Derived LGDs to the different exposures varies from 17% to 40% (31 December 2020: 25% to 33%).

EAD represents the expected exposure in the event of a default. The EAD for financial assets is its gross carrying amount at the time of default. The Group assumes 5 different likelihood scenarios with different probabilities when the financial instruments will be recovered and assumes 5% to 10% probability for the scenario when the financial instruments are not recovered at all.

For material exposures, effective interest rates ranging from 4% to 14% were used in the discounting of expected credit losses to consider time value of money.

#### *Determining whether credit risk has increased significantly*

When determining whether the risk of default on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and expert credit assessment and including forward-looking information. One of the criteria the Group uses for determining whether there has been a significant increase in credit risk is a backstop indicator of more than 30 days past due. As a backstop, the Company considers that a significant increase in credit risk occurs no later than when an asset is more than 90 days past due.

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, more than 90% of total loans receivable is allocated to Stage 1 as there was no increase in credit risk of the financial instruments since initial recognition.

As at 31 December 2021 and December 2020, approximately 35% of trade and other receivables are allocated to Stage 3 as they are overdue more than 90 days. Such trade receivables are mostly related to rental income receivable from related party entities, that have history of past due payments and non-performance.

*Sensitivity analysis*

10% increase in expected credit loss rate, assuming that all other variables remain constant, could affect the expected credit loss on trade and other receivables for 2021 and 2020 by approximately GEL 1.5 million and GEL 2. million, respectively.

1% increase in expected credit loss rate, assuming that all other variables remain constant, could affect the expected credit loss on loans receivable for 2021 and 2020 by approximately GEL 2.8 million and GEL 2.9 million, respectively.

**Impairment losses on loans receivable**

The movement in the allowance for impairment in respect of loan receivables during the year was as follows.

'000 GEL	2021	2020
<b>Balance at 1 January</b>	(2,536)	(1,879)
Increase during the year	(171)	(657)
<b>Balance at 31 December</b>	<b>(2,707)</b>	<b>(2,536)</b>

**Impairment losses on trade and other receivables**

The movement in the allowance for impairment in respect of receivable from rental income during the year was as follows.

'000 GEL	2021	2020
<b>Balance at 1 January</b>	(5,850)	(6,157)
Reversal/(increase) during the year	(203)	307
<b>Balance at 31 December</b>	<b>(6,053)</b>	<b>(5,850)</b>

**Bank balances**

The Group holds the majority of its funds with one Georgian bank with short-term default rating of B, rated by Fitch Ratings. The Group does not expect this counterparty to fail to meet its obligations.

**(iii) Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

Typically the Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters. In addition, Silk Road Group Holding (Malta) Limited, has demonstrated its intention to provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to permit the Group to continue in operational existence (note 2 (b)).

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements.

**31 December 2021**

'000 GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	On demand	Less than 1 yr	1-2 yrs	2-5 yrs	Over 5 yrs
<b>Non-derivative financial liabilities</b>							
Loans and borrowings	312,793	475,832	853	74,010	53,616	153,915	193,438
Trade and other payables	20,837	20,934	-	20,333	601	-	-
Credit related commitments* (note 21(b))	-	371,712	371,712	-	-	-	-
Put option liability	42,436	63,696	-	-	-	63,696	-
	<b>376,066</b>	<b>932,174</b>	<b>372,565</b>	<b>94,343</b>	<b>54,217</b>	<b>217,611</b>	<b>193,438</b>

**31 December 2020**

'000 GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	On demand	Less than 1 yrs	1-2 yrs	2-5 yrs	Over 5 yrs
<b>Non-derivative financial liabilities</b>							
Loans and borrowings	303,623	399,663	783	55,248	140,480	123,547	79,605
Trade and other payables	12,074	12,074	691	10,372	-	1,011	-
Credit related commitments* (note 21(b))	-	393,192	393,192	-	-	-	-
Put option liability	40,804	50,403	-	-	-	50,403	-
	<b>356,501</b>	<b>855,332</b>	<b>394,666</b>	<b>65,620</b>	<b>140,480</b>	<b>174,961</b>	<b>79,605</b>

\*Amount includes undisbursed credit related commitments (see note 21 (b)).

**(iv) Market risk**

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

**(v) Currency risk**

The Group is mainly exposed to currency risk on purchases, borrowings and loans receivable that are denominated in USD.

**Exposure to currency risk**

The Group's exposure to USD was as follows:

'000 GEL	USD-denominated 31 December 2021	USD-denominated 31 December 2020
Loans receivable	268,023	265,039
Trade and other receivables	533	1,549
Cash and cash equivalents	13,330	9,134
Loans and borrowings	(172,456)	(169,034)
Trade and other payables	(3,709)	(8,068)
Put option liability	(42,436)	(40,804)
<b>Net exposure</b>	<b>63,285</b>	<b>57,816</b>



The following significant exchange rates have been applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2021	2020	2021	2020
USD 1	3.2209	3.1097	3.0976	3.2766

***Sensitivity analysis***

A reasonably possible strengthening (weakening) of GEL, as indicated below, against USD at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected profit or loss by the amounts shown below. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecast sales and purchases.

'000 GEL	Strengthening		Weakening	
	Equity	Profit or (loss)	Equity	Profit or (loss)
<b>31 December 2021</b>				
USD (15% movement)	6,365	(15,858)	(6,365)	15,858
<b>31 December 2020</b>				
USD (15% movement)	6,121	(14,793)	(6,121)	14,793

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, the Group is also exposed to the currency risk on borrowings received in EUR (see note 17). 15% weakening of GEL against EUR would have decreased the Group's profit or loss by GEL 8.7 million (31 December 2020 – 15%:GEL 8.3 million).

**(vi) *Interest rate risk***

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings and loans receivable by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). Management does not have a formal policy of determining how much of the Group's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising or issuing new loans, management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favourable to the Group over the expected period until maturity.

***Exposure to interest rate risk***

At the reporting date the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments was as follows:

'000 GEL	Carrying amount	
	2021	2020
<b>Fixed rate instruments</b>		
Financial assets	277,985	270,945
Financial liabilities	(76,674)	(76,449)
	<b>201,311</b>	<b>194,496</b>
<b>Variable rate instruments</b>		
Financial liabilities	<b>(236,119)</b>	<b>(227,174)</b>

***Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments***

The Group does not account for any fixed-rate financial instruments at fair value through profit or loss or at fair value through other comprehensive income. Therefore a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity.

### *Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments*

A reasonably possible change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have affected profit or loss by GEL 2,361 thousand (2020: GEL 2,272 thousand). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

## **20. Commitments**

### **Other commitments**

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, the Group has investment obligations for the construction of investment property towards the Government of Georgia of USD 22 million. From these investment obligations, USD 15 million relates to Bobokvati project, that, as at the date of signing these consolidated financial statements, is due in 2029.

## **21. Contingencies**

### **(a) Taxation contingencies**

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes subject to varying interpretation. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries with more developed taxation systems. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

### **(b) Financial guarantees**

As at 31 December 2021, the Group stands as a guarantor of the indebtedness of the related party towards JSC TBC Bank for USD 120 million. Under the guarantee agreement, the Group is liable for the total withdrawn loan balances in case of the event of default by the related party. The loans were negotiated in 2019 and mature in 2023.

As at 31 December 2021, the withdrawn amount of the credit facilities was GEL 17,257 thousand, equivalent to EUR 4,925 thousand (31 December 2020: GEL 39,831 thousand, equivalent to EUR 9,900 thousand).

The amount of withdrawn credit related commitments represents the maximum accounting loss that would be recognised at the reporting date if counterparty failed completely to perform as contracted. Therefore, the total contractual commitments presented above do not necessarily represent future cash requirements, as these commitments may expire or terminate without being funded. As at 31 December 2021 and 2020 and, there was no event of default and the related party follows the loans' repayment schedules and therefore the financial instrument is allocated to Stage 1. As at the date these consolidated financial statements were authorised for issue the related party has fully repaid the outstanding loan. Considering this and also after assessing the credit quality information of the related party entity, such as its performance under the loan agreement and key financial indicators, management believes that ECL is immaterial as at 31 December 2021 and 31 December 2020.

## 22. Subsidiaries

Entity	Principal Activity	Date of Incorporation	Group's ownership percentage as at 31 December 2021	Group's ownership percentage as at 31 December 2020	Ownership type
Georgian Hotel Management LLC	Operation of Tbilisi Radisson Blu Iveria Hotel	9 August 2010	96%	96%	Direct
Argo Management LLC	Operation of Batumi Radisson Blu Hotel	30 November 2010	96%	96%	Indirect, through Georgian Hotel Management LLC
Riviera Beach LLC	Club operation	18 May 2012	100%	100%	Direct
Silk Road Service LLC	Pooling of purchases for the group companies	31 December 2015	100%	100%	Direct
Development Solution LLC	Real Estate development service	10 July 2006	100%	100%	Direct
Development solutions Medea LLC	Dormant entity	7 September 2009	100%	100%	Indirect, through Development Solution LLC
Tsinandali Savane LLC	Holding entity	17 February 2016	100%	100%	Direct
Tsinandali Estate LLC	Operation of Tsinandali Radisson Collection Hotel	27 June 2008	67%	67%	Indirect, through Tsinandali Savane LLC
Tsinandali LLC	Museum operation	3 October 2005	100%	100%	Direct
Georgian Wine Institute LLC	Wine tasting and training service	26 December 2011	100%	100%	Indirect, through Tsinandali LLC
SRG Investments LLC	Corporate service provider to the Group	27 May 2011	100%	100%	Direct
Limoni 2009 LLC	Operation of casinos	11 August 2009	88%	88%	Direct
Medea Operating company LLC	Ownership of Batumi Radisson Blu Hotel and related casino	5 November 2010	100%	100%	Direct
F Telecom LLC	Real estate development	2 October 2006	100%	100%	Direct
Riviera LLC	Holding Entity	12 July 2012	100%	100%	Direct
Batumi Riviera LLC	Real estate development	30 May 2018	100%	100%	Indirect, through Riviera LLC
Center Plaza LLC	Real estate development	14 July 2005	100%	100%	Direct
Club Savane LLC	Night club operation	11 April 2018	51%	51%	Indirect, through Centre Plaza LLC
Tsinandali Villas LLC	Real estate development	19 February 2016	100%	100%	Direct
New Hotel JSC	Ownership of Tbilisi Radisson Blu Hotel	30 September 2005	100%	100%	Direct
Silk Road Business Centre LLC	Real estate development	27 August 1997	100%	100%	Direct
Misaktsieli LLC	Real estate development	7 August 2008	100%	100%	Indirect, through Silk Road Business Centre LLC
New Office LLC	Real estate development	7 August 2008	100%	100%	Indirect, through Silk Road Business Centre LLC
Iveria Center LLC	Real estate development	6 August 2013	50%	50%	Indirect, through New Office LLC
Restaurant Tsinandali LLC	Hospitality sector	2 April 2018	50%	50%	Indirect, through Iveria Centre LLC

<b>Entity</b>	<b>Principal Activity</b>	<b>Date of Incorporation</b>	<b>Group's ownership percentage as at 31 December 2021</b>	<b>Group's ownership percentage as at 31 December 2020</b>	<b>Ownership type</b>
Hotel Medea + JSC	Real estate development	17 April 2007	100%	100%	Direct
Adjara Investment LLC	Holding entity	30 August 2017	100%	100%	Direct
Adjara Resort JSC	Real estate development	3 January 2006	100%	100%	Indirect, through Adjara Investments LLC
Adjara Real Estate LLC	Real estate development	23 August 2006	100%	100%	Indirect, through Adjara Investments LLC
Bobokvati LLC	Real estate development	23 March 2007	100%	100%	Indirect, through Adjara Real Estate LLC and Adjara Resorts JSC
Kobuleti Resort LLC	Real estate development	17 April 2007	100%	100%	Indirect, through Adjara Resorts JSC
Silk Road Group Travel LLC **	Hospitality	4 September 2009	51%	51%	Direct
Telegraph Hotel JSC	Hospitality	5 February 2020	100%	100%	Indirect, through Silk Road Business Centre LLC
Limoni Real Estate LLC	Real estate development	21 April 2017	100%	100%	Direct
Green-cape Botanico LLC***	Real estate development	18 August 2020	51%	51%	Joint venture
Silk Hospitality LLC*	Hotel management service provider to the Group	26 March 2021	100%	-	Direct
Tsinandali Resorts LLC (a)	Operation of Park Hotel Tsinandali	1 March 2018	51%	-	Direct

**(a) Acquisition of subsidiary**

On 16 July 2021 the Group obtained control of Tsinandali Resorts LLC by acquiring 51% share and voting interests in the company, for the consideration of USD 784 thousand, included in trade and other payables as at 31 December 2021 (Note 18).

At the date of acquisition of Tsinandali Resorts LLC the Group acquired property and equipment of GEL 7,480 thousand and assumed liabilities of GEL 7,135 thousand (see notes 8 and 17(b)).

\* On 26 March 2021, the Company incorporated a new subsidiary Silk Hospitality LLC with a purpose to manage the operations of the Hotels (see note 1 (b)).

\*\*In 2020, the Group purchased 51% of shares of Silk Road Group Travel LLC from the third party for the cash consideration of GEL 130 thousand.

\*\*\*In 2020 Adjara Resorts JSC has entered into a joint venture agreement with Anagi LLC for development of residential property, as well as recreational complex in Batumi, Georgia (“Green - cape Botanico”), on the land plot, owned by Adjara Resorts JSC (see note 10). The Group has 51% ownership over the joint venture. Total investment will be at least USD 3 million and the project’s estimated completion date is 30 June 2029. Construction works have started since September 2020.

**23. Related parties**

**(a) Parent and ultimate controlling party**

As at 31 December 2021 and as at the date these financial statements were authorised for issue, the Company’s immediate parent company is Silk Road Group Holding LLC. The annual consolidated financial statements of Silk Road Group Holding LLC are publicly available through the website of Service for Accounting, Reporting and Auditing Supervision.

The Company’s ultimate parent company is Silk Road Group Holding (Malta) Limited. In 2020 the Company’s intermediate parent reorganized, as a result of which the Company has a new beneficial shareholder, Yerkin Tatishev, with indirect minority holding (38.2%) in the Company. The Company’s ultimate parent remains Silk Road Group Holding (Malta) Limited – an entity controlled by an individual George Ramishvili. No publicly available financial statements are produced by the Company’s ultimate parent company or any other intermediate parent company.

**(b) Key management remuneration**

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and other employee benefits. Some of the directors of the Group also act as directors in other related party entities (parent and entities under common control). No remuneration was paid to the Director of the Company.

'000 GEL	2021	2020	2019
Salaries and other benefits	6,279	5,415	5,928

**(c) Related party transactions**

The Group's related party transactions are disclosed below.

'000 GEL	Transaction value for the year ended 31 December			Outstanding balance as at 31 December	
	2021	2020	2019	2021	2020
<b>Other revenue and income*:</b>					
Entities under common control	5,619	5,146	3,724	2,943	3,022
<b>Operating expenses:</b>					
Entities under common control	(2,965)	(3,541)	(2,516)	(1,410)	(1,278)
<b>Sale of investment property:</b>					
Entities under common control	-	30,912	29,461	-	90
Joint venture	-	-	-	-	5,283
<b>Loans issued:</b>					
Entities under common control	(9,292)	(4,176)	(21,748)	267,670	253,905
Parent company	(894)	-	-	10,315	17,040
<b>Loans received:</b>					
Entities under common control	-	(3,081)	-	(21,057)	(21,658)
Parent company	(6,758)	(12,754)	-	(49,465)	(47,503)

Transaction values for loans and sales transactions represent original cash proceeds and payments and do not consider settlement of the transactions. All outstanding balances with related parties, except for the loans receivable and loans and borrowings, are to be settled in cash within one year of the reporting date. None of the related party balances are secured.

In 2021 interest income of GEL 19,443 thousand (2020: GEL 18,847 thousand, 2019: GEL 17,515 thousand) was accrued on loans to related parties. The interest rates and maturities of loans to related parties are disclosed in note 14. In 2021 interest expense of GEL 3,250 thousand (2020: GEL 3,999 thousand, 2019: 2,444 thousand) was accrued on loans and borrowings from related parties. The interest rates and maturities of loans from related parties are disclosed in note 17.

\* In 2021 other revenue with entities under common control mainly includes consulting services of GEL 3,136 thousand (2020: GEL 3,062 thousand, 2019: GEL 6 thousand ) provided to Silknet JSC in relation to strategy development, funding, investment decisions and certain regulatory matters.

In addition to the above transactions, in 2021 the Group sold property to the entity under common control for cash consideration of GEL 2,987 thousand.

As at 31 December 2021 and 31 December 2020, the Group guaranteed the indebtedness of a related party (see note 21).

## **24. Impact of Covid-19**

The outbreak of COVID-19 in early 2020 and its rapid spread in the world, has caused substantial impact and changes to the business environment in all countries over the world, including Georgia.

On 11 March 2020, the World Health Organisation (WHO) declared the COVID-19 coronavirus pandemic. The first case in Georgia was officially reported on 26 February 2020. On 21 March 2020 Georgia declared a state of emergency in the country. As measures against spreading of the virus, Government of Georgia imposed various restrictions over activities within the country. The restrictions imposed at various times include ban on all cross-border travel, restriction over all travel within the country during specific hours, closing of all public transport, stopping all commercial activity except those which can be done distantly from home as well as except specific business (groceries, pharmacies, commercial banks, gas stations, post offices etc.).

COVID-19 had immediate adverse effect on the Group's operations. As a result of above mentioned restrictions in March 2020 the Hotels as well as the Casinos (note 1 (b)) temporarily ceased their operations. Later, the Government of Georgia presented a 6-phase plan to reopen the Georgian economy by lifting quarantine restrictions from 27 April 2020. On 22 May 2020 the state of emergency was ended due to the improved epidemiological situation in the country. The Hotels operate since June 2020 and the Casinos in Batumi and Tbilisi operate from April 2021 and July 2021, respectively.

During the first half of 2021, the Government of Georgia started to gradually lift major restrictions imposed due to COVID-19 pandemic. Distribution of vaccines that demonstrate an ability to provide a high degree of immunity from COVID-19 provides positive overlook on future prospects of economy and business environment both in Georgia and around the world.

Government of Georgia (GoG) took several measures as a response to COVID-19 pandemic to support the businesses affected and the country's economy in general. In particular, in May 2020 the Parliament of Georgia enacted an exemption for the 2019 property tax for the businesses engaged in the hospitality sector. Furthermore, the GoG enacted the changes in Tax Code of Georgia, per Document No. 83, dated January 5, 2021, with draft published on 28 December 2020, according to which the entities operating in hospitality sector were also exempted from the property tax attributable to 2020. For the impact on the Group, see note 5 (b). Furthermore, the GoG enacted Ordinance No. 177 of March 19, 2020, which approves the State Program on a Co-financing Mechanism for Supporting the Small, Medium and Family-Type Hotel Industry. The co-financing mechanism included the co-financing by the GoG of the annual interest accrued on loans issued by commercial banks to business entities operating in the hotel industry. This did not have material effect on the Group's consolidated financial statements. In June 2022, the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses engaged in the hospitality sector.

In December 2021, Georgia's system of COVID-19 "green passes," required for entering public spaces, come into force, that further improved the pandemic situation in the country leading to the gradual recovery of the economy, with positive outlook.

The Group's operations have gradually recovered from 2021, with further recovery expected in 2022 and following years. Therefore, management expects that COVID-19 would not cause significant risks and uncertainties to the Group's businesses in future. Directors have prepared cash flow forecasts for a period of at least 12 months from the date of approval of these financial statements, which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Group will have sufficient funds to meet its liabilities as they fall due for that period (see note 2 (b)).

## **25. Operating segments**

The Group has five reportable segments, as described below, which are the Group's strategic business units. The strategic business units offer different products and services, and are managed separately because they require different technology and marketing strategies. For each of the strategic business units, the board of directors and shareholders, review internal management reports on at least a quarterly basis.

The Group classifies its Group entities into five operating segments under IFRS 8; and further classifies all its Group entities as "Greenbox" and "Yellowbox" operations. All operating segments are presented separately and are included in "Greenbox" category.

Under “Greenbox” category fall all operating segments and Group entities, which a) are major cash-generating units in the Group, or b) are in the active development stage of the major cash-generating unit in the Group, or c) generate mainstream revenues from their core activities including management or consulting services to third parties or to the Group entities. Group entities with a core activity of holding investments in “Greenbox” entities are also attributable to “Greenbox” category. All reportable segments are attributable to “Greenbox” category. Entities or operating segments where the non-controlling interest is significant, are excluded from the “Greenbox” category.

Under “Yellowbox” category fall Group entities, which a) hold assets for further development; and b) does not generate revenues from their core activities (although may generate some incidental income from non-core activities); and c) any other entity or operating segment that is not a “Greenbox”.

The following summary describes the operations in each of the Group’s reportable segments:

- Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi;
- Radisson Blue Hotel, Batumi;
- Tsinandali Estate, A Radisson Collection Hotel;
- Casino Tbilisi;
- Casino Batumi.

Further details on the operations of the segments are described in note 1 (b).

Information regarding the results of each reportable segment is set out below. Performance is measured based on segment Net Operating Profit (NOP), calculated as segment operating profit adjusted for overhead costs and depreciation and amortization), as included in the internal management reports that are reviewed by the board of directors and shareholders. Segment NOP is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries. Management also uses Adjusted EBITDA as an alternative performance measure for each segment.



Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2021	Radisson Blu	Radisson Blu	Tsinandali			Hotels after	Casino	Casino	Casinos after		
	Iveria Hotel, Tbilisi	Hotel, Batumi	Estate, A Radisson Collection Hotel	Hotels	Eliminations	eliminations	Tbilisi	Batumi	Casinos	Eliminations	eliminations
Revenue	24,538	14,483	16,422	55,443	(4,324)	51,119	50,028	46,826	96,854	-	96,854
Other operating income	-	-	-	-	-	-	393	564	957	-	957
Depreciation and amortization	(6,309)	(1,892)	(7,090)	(15,291)	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	(3,229)	-	(3,229)
Direct costs and expenses	(15,956)	(8,594)	(13,117)	(37,667)	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	(64,368)	5,023	(59,345)
Overhead costs*	(3,812)	(1,026)	(1,270)	(6,108)	74	(6,034)	(204)	(152)	(356)	117	(239)
<b>Segment operating profit</b>	<b>(1,539)</b>	<b>2,971</b>	<b>(5,055)</b>	<b>(3,623)</b>	<b>(2,629)</b>	<b>(6,252)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>29,858</b>	<b>5,140</b>	<b>34,998</b>
Interest income	2,630	13	-	2,643	(92)	2,551	-	-	1,261	(903)	358
Interest expense	(411)	-	(3,651)	(4,062)	431	(3,631)	-	-	-	-	-
Net FOREX	(905)	(38)	2,248	1,305	(1,358)	(53)	-	-	(1,158)	-	(1,158)
Impairment of financial assets	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	98	-	98
<b>Segment profit/loss before tax</b>	<b>(518)</b>	<b>2,946</b>	<b>(6,458)</b>	<b>(4,030)</b>	<b>(3,648)</b>	<b>(7,678)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>30,059</b>	<b>4,237</b>	<b>34,296</b>
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Segment profit/loss after tax</b>	<b>(518)</b>	<b>2,946</b>	<b>(6,458)</b>	<b>(4,030)</b>	<b>(3,648)</b>	<b>(7,678)</b>	<b>21,670</b>	<b>8,188</b>	<b>30,059</b>	<b>4,237</b>	<b>34,296</b>
<b>Net operating profit</b>	<b>8,582</b>	<b>5,889</b>	<b>3,305</b>	<b>17,776</b>	<b>(2,703)</b>	<b>15,073</b>	<b>24,048</b>	<b>9,395</b>	<b>33,443</b>	<b>5,023</b>	<b>38,466</b>
<b>Segment adjusted EBITDA</b>	<b>4,770</b>	<b>4,863</b>	<b>2,035</b>	<b>11,668</b>	<b>(2,629)</b>	<b>9,039</b>	<b>23,844</b>	<b>9,243</b>	<b>33,087</b>	<b>5,140</b>	<b>38,227</b>
CAPEX and other additions	624	1,147	1,991	3,762	-	3,762	5,239	2,274	7,513	-	7,513

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2021	Other unallocated		Other unallocated	Total "Greenbox"	Other unallocated		Other unallocated		
	"Greenbox" entities	Elimination	"Greenbox" entities after eliminations	entities after eliminations	"Yellowbox" entities	Eliminations	"Yellowbox" entities after eliminations	Eliminations	Total
Revenue	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132
Other operating income	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909
Depreciation and amortization	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)
Direct costs and expenses	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)
Overhead costs*	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)
<b>Segment operating profit</b>	<b>(4,494)</b>	<b>(2,511)</b>	<b>(7,005)</b>	<b>21,741</b>	<b>(12,079)</b>	<b>-</b>	<b>(12,079)</b>	<b>-</b>	<b>9,662</b>
Interest income	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655
Interest expense	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)
Net FOREX	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032
Impairment of financial assets	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)
<b>Segment profit/loss before tax</b>	<b>(12,558)</b>	<b>(589)</b>	<b>(13,147)</b>	<b>13,471</b>	<b>(11,011)</b>	<b>-</b>	<b>(11,011)</b>	<b>-</b>	<b>2,460</b>
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Segment profit/loss after tax</b>	<b>(12,558)</b>	<b>(589)</b>	<b>(13,147)</b>	<b>13,471</b>	<b>(11,011)</b>	<b>-</b>	<b>(11,011)</b>	<b>-</b>	<b>2,460</b>
<b>Net operating profit</b>	<b>4,660</b>	<b>(3,050)</b>	<b>1,610</b>	<b>55,149</b>	<b>5,956</b>	<b>(418)</b>	<b>5,538</b>	<b>(761)</b>	<b>59,926</b>
<b>Segment adjusted EBITDA</b>	<b>1,742</b>	<b>(2,511)</b>	<b>(769)</b>	<b>46,497</b>	<b>(8,678)</b>	<b>-</b>	<b>(8,678)</b>	<b>-</b>	<b>37,819</b>
CAPEX and other additions	394	-	394	11,669	9,781	-	9,781	-	21,450

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2020	Radisson Blu	Radisson Blu	Tsinandali Estate, A Radisson			Hotels after	Casino	Casino	Casinos after		
	Iveria Hotel, Tbilisi	Hotel, Batumi	Collection Hotel	Hotels	Eliminations	eliminations	Tbilisi	Batumi	Casinos	Eliminations	eliminations
Revenue	8,073	4,287	5,639	17,999	(1,948)	16,051	25,993	7,632	33,625	-	33,625
Other operating income	320	-	-	320	-	320	746	342	1,088	(21)	1,067
Depreciation and amortization	(6,139)	(1,757)	(6,610)	(14,506)	-	(14,506)	(1,981)	(971)	(2,952)	-	(2,952)
Direct costs and expenses	(7,776)	(3,903)	(7,254)	(18,933)	-	(18,933)	(24,495)	(9,747)	(34,242)	2,195	(32,047)
Overhead costs*	(3,701)	(642)	708	(3,635)	98	(3,537)	(213)	(85)	(298)	68	(230)
Segment operating profit	(9,223)	(2,015)	(7,517)	(18,755)	(1,850)	(20,605)	50	(2,829)	(2,779)	2,242	(537)
Interest income	2,628	-	-	2,628	(92)	2,536	-	-	2,544	(2,060)	484
Interest expense	(217)	-	(3,282)	(3,499)	240	(3,259)	-	-	(11)	-	(11)
Net FOREX	3,103	(113)	(4,847)	(1,857)	-	(1,857)	-	-	3,647	-	3,647
Impairment of financial assets	(233)	-	-	(233)	-	(233)	-	-	-	-	-
Segment profit/loss before tax	(3,942)	(2,128)	(15,646)	(21,716)	(1,702)	(23,418)	50	(2,829)	3,401	182	3,583
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss after tax	(3,942)	(2,128)	(15,646)	(21,716)	(1,702)	(23,418)	50	(2,829)	3,401	182	3,583
Net operating profit	617	384	(1,615)	(614)	(1,948)	(2,562)	2,244	(1,773)	471	2,174	2,645
Segment adjusted EBITDA	(3,084)	(258)	(907)	(4,249)	(1,850)	(6,099)	2,031	(1,858)	173	2,242	2,415
CAPEX and other additions	14,083	-	5,580	19,663	-	19,663	434	251	685	-	685

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2020	Other unallocated "Greenbox"		Other unallocated "Greenbox" entities after eliminations		Total "Greenbox" entities after eliminations		Other unallocated "Yellowbox" entities		Other unallocated "Yellowbox" entities after eliminations		Total
	entities	Eliminations	after eliminations	after eliminations	after eliminations	after eliminations	Eliminations	after eliminations	Eliminations		
Revenue	9,725	(522)	9,203	58,879	796	-	796	-	-	59,675	
Other operating income	1,158	-	1,158	2,545	37,799	(33)	37,766	(1,372)	-	38,939	
Depreciation and amortization	(2,476)	-	(2,476)	(19,934)	(2,942)	-	(2,942)	-	-	(22,876)	
Direct costs and expenses	(7,974)	-	(7,974)	(58,954)	(308)	-	(308)	806	-	(58,456)	
Overhead costs*	(5,698)	130	(5,568)	(9,335)	(7,954)	33	(7,921)	566	-	(16,690)	
Segment operating profit	(5,265)	(392)	(5,657)	(26,799)	27,391	-	27,391	-	-	592	
Interest income	26,343	(9,704)	16,639	19,659	3,980	(498)	3,482	(4,209)	-	18,932	
Interest expense	(31,376)	11,616	(19,760)	(23,030)	(4,118)	498	(3,620)	4,209	-	(22,441)	
Net FOREX	1,641	-	1,641	3,431	(1,017)	-	(1,017)	-	-	2,414	
Impairment of financial assets	(117)	-	(117)	(350)	-	-	-	-	-	(350)	
Segment profit/loss before tax	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	-	(853)	
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Segment profit/loss after tax	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	-	(853)	
Net operating profit	2,909	(522)	2,387	2,470	38,287	(33)	38,254	(566)	-	40,158	
Segment adjusted EBITDA	(2,789)	(392)	(3,181)	(6,865)	30,333	-	30,333	-	-	23,468	
CAPEX and other additions	1,176	-	1,176	21,524	8,268	-	8,268	-	-	29,792	

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2019	Radisson Blu	Radisson Blu	Tsinandali Estate,			Hotels after	Casino	Casino			Casinos after
	Iveria Hotel, Tbilisi	Hotel, Batumi	A Radisson Collection Hotel	Hotels	Eliminations	eliminations	Tbilisi	Batumi	Casinos	Eliminations	eliminations
Revenue	41,567	15,097	9,938	<b>66,602</b>	(8,398)	<b>58,204</b>	96,431	39,165	<b>135,596</b>	(31)	<b>135,565</b>
Other operating income	1,108	-	323	<b>1,431</b>	-	<b>1,431</b>	1077	2	<b>1,079</b>	-	<b>1,079</b>
Depreciation and amortization	(4,861)	(1,666)	(6,442)	<b>(12,969)</b>	-	<b>(12,969)</b>	(2,080)	(1,425)	<b>(3,505)</b>	-	<b>(3,505)</b>
Direct costs and expenses	(21,087)	(8,471)	(10,284)	<b>(39,842)</b>	85	<b>(39,757)</b>	(70,234)	(34,462)	<b>(104,696)</b>	8,398	<b>(96,298)</b>
Overhead costs*	(7,947)	(1,484)	(1,812)	<b>(11,243)</b>	1,890	<b>(9,353)</b>	(2,467)	(351)	<b>(2,818)</b>	366	<b>(2,452)</b>
Segment operating profit	<b>8,780</b>	<b>3,476</b>	<b>(8,277)</b>	<b>3,979</b>	<b>(6,423)</b>	<b>(2,444)</b>	<b>22,727</b>	<b>2,929</b>	<b>25,656</b>	<b>8,733</b>	<b>34,389</b>
Interest income	3,229	40	36	<b>3,305</b>	(562)	<b>2,743</b>	-	-	1,280	(1,133)	<b>147</b>
Interest expense	(376)	-	(4,156)	<b>(4,532)</b>	158	<b>(4,374)</b>	-	-	(55)	-	<b>(55)</b>
Net FOREX	1,942	(168)	(2,641)	<b>(867)</b>	-	<b>(867)</b>	-	-	1,420	-	<b>1,420</b>
Impairment of financial assets	-	-	-	-	-	-	-	-	584	-	<b>584</b>
Segment profit/loss before tax	<b>13,575</b>	<b>3,348</b>	<b>(15,038)</b>	<b>1,885</b>	<b>(6,827)</b>	<b>(4,942)</b>	<b>22,727</b>	<b>2,929</b>	<b>28,885</b>	<b>7,600</b>	<b>36,485</b>
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	899	-	<b>899</b>	-	<b>899</b>
Segment profit/loss after tax	<b>13,575</b>	<b>3,348</b>	<b>(15,038)</b>	<b>1,885</b>	<b>(6,827)</b>	<b>(4,942)</b>	<b>23,626</b>	<b>2,929</b>	<b>29,784</b>	<b>7,600</b>	<b>37,384</b>
Net operating profit	<b>21,588</b>	<b>6,626</b>	<b>(23)</b>	<b>28,191</b>	<b>(8,313)</b>	<b>19,878</b>	<b>27,274</b>	<b>4,705</b>	<b>31,979</b>	<b>8,367</b>	<b>40,346</b>
Segment adjusted EBITDA	<b>13,641</b>	<b>5,142</b>	<b>(1,835)</b>	<b>16,948</b>	<b>(6,423)</b>	<b>10,525</b>	<b>24,807</b>	<b>4,354</b>	<b>29,161</b>	<b>8,733</b>	<b>37,894</b>
CAPEX and other additions	2,440	359	3,775	6,574	-	6,574	6,301	862	7,163	-	7,163

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2019	Other unallocated "Greenbox" entities	Elimination	Other unallocated "Greenbox" entities after eliminations	Total "Greenbox" entities after eliminations	Other unallocated "Yellowbox" entities	Elimination	Other unallocated "Yellowbox" entities after eliminations	Eliminations	Total
	Revenue	8,753	(3,996)	4,757	198,526	4,611	-	4,611	(1,585)
Other operating income	2,031	-	2,031	4,541	2,717	(150)	2,567	-	7,108
Depreciation and amortization	(2,364)	-	(2,364)	(18,838)	(3,789)	-	(3,789)	-	(22,627)
Direct costs and expenses	(7,362)	-	(7,362)	(143,417)	(458)	-	(458)	-	(143,875)
Overhead costs*	(9,113)	1,686	(7,427)	(19,232)	(8,485)	150	(8,335)	1,585	(25,982)
Segment operating profit	<b>(8,055)</b>	<b>(2,310)</b>	<b>(10,365)</b>	<b>21,580</b>	<b>(5,404)</b>	-	<b>(5,404)</b>	-	<b>16,176</b>
Interest income	23,680	(8,553)	15,127	18,017	2,088	(537)	1,551	(2,053)	17,515
Interest expense	(27,440)	10,090	(17,350)	(21,779)	(4,154)	537	(3,617)	2,053	(23,343)
Net FOREX	2,698	-	2,698	3,251	(3,996)	-	(3,996)	-	(745)
Impairment of financial assets	(1,883)	-	(1,883)	(1,299)	-	-	-	-	(1,299)
Segment profit/loss before tax	<b>(11,000)</b>	<b>(773)</b>	<b>(11,773)</b>	<b>19,770</b>	<b>(11,466)</b>	-	<b>(11,466)</b>	-	<b>8,304</b>
Income tax expense	-	-	-	<b>899</b>	-	-	-	-	899
Segment profit/loss after tax	<b>(11,000)</b>	<b>(773)</b>	<b>(11,773)</b>	<b>20,669</b>	<b>(11,466)</b>	-	<b>(11,466)</b>	-	<b>9,203</b>
Net operating profit	<b>3,422</b>	<b>(3,996)</b>	<b>(574)</b>	<b>59,650</b>	<b>6,870</b>	<b>(150)</b>	<b>6,720</b>	<b>(1,585)</b>	<b>64,785</b>
Segment adjusted EBITDA	<b>(5,691)</b>	<b>(2,310)</b>	<b>(8,001)</b>	<b>40,418</b>	<b>(1,615)</b>	-	<b>(1,615)</b>	-	<b>38,803</b>
CAPEX and other additions	2,823	-	2,823	16,560	9,877	-	9,877	-	26,437

\*Overhead costs represent fixed costs that can not be avoided or are not directly affected by the scale of operations, which mainly comprises of property tax, key management remuneration mainly for unallocated "Greenbox" entities, insurance costs and audit and other consulting fees.

Reconciliation of reportable segment revenues:

<b>000 GEL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total revenue for reportable segments	160,132	59,675	201,552
Income from casino tips (Note 5(b))	(4,886)	(1,676)	(6,562)
Customer promotions and bonuses for Casinos	(10,508)	(1,327)	(7,612)
<b>Consolidated revenue</b>	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

Revenues of GEL 2,966 thousand (2020: GEL 2,502 thousand, 2019: GEL 1,172 thousand) included under “Revenue from hotel and Complex Republic operations” in note 5, are mainly related to the operations of Complex Republic and are allocated to revenues from Other unallocated "greenbox" entities for segment reporting purposes. Revenue of GEL 2,879 thousand in 2021 (2020 and 2019: nil) is attributable to the operations of “Park Hotel Tsinandali” which is allocated to revenues from other unallocated “yellowbox” entities for segment reporting purposes.

Revenue from Casino operations, as presented in note 5, is reported net-off customer promotions and bonuses. Income from Casino tips is recognized under other income (see Note 5(b)).

Customer promotions and bonuses are netted off between revenue and operating costs in the IFRS consolidated financial statements.

The CODM does not use statement of financial position for reviewing the performance of the operating segments; instead, management analyzes the performance of its segments based on the balance sheets presented for the “Greenbox” and “Yellowbox” entities. The respective voluntary disclosures are presented below.

<b>'000 GEL</b>	<b>31 December 2021</b>			
	<b>"Greenbox"</b> <b>entities</b>	<b>"Yellowbox"</b> <b>entities</b>	<b>Eliminations</b>	<b>Consolidated</b>
<b>ASSETS</b>				
Property Plant and Equipment	237,503	29,690	-	267,193
Investment property	77,728	232,043	-	309,771
Intangible assets	5,498	121	-	5,619
Prepayments for non-current assets	308	-	-	308
Investments	236,653	-	(236,653)	-
Loans receivable	227,665	49,171	(39,561)	237,275
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>785,355</b>	<b>311,025</b>	<b>(276,214)</b>	<b>820,166</b>
Inventories	4,740	133	-	4,873
Loans receivable	82,665	31,135	(73,090)	40,710
Trade and other receivables	6,347	10,008	(7,389)	8,966
Cash and cash equivalents	31,565	2,848	-	34,413
Prepayments and other assets	6,123	1,627	(3)	7,747
<b>Total Current Assets</b>	<b>131,440</b>	<b>45,751</b>	<b>(80,482)</b>	<b>96,709</b>
<b>Total Assets</b>	<b>916,795</b>	<b>356,776</b>	<b>(356,696)</b>	<b>916,875</b>
Loans and borrowings	265,846	39,900	(42,249)	263,497
Trade and other payables	504	-	-	504
Put option liability	42,436	-	-	42,436
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>308,786</b>	<b>39,900</b>	<b>(42,249)</b>	<b>306,437</b>
Loans and borrowings	79,673	42,713	(73,090)	49,296
Trade and other payables	25,462	2,315	(7,444)	20,333
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>105,135</b>	<b>45,028</b>	<b>(80,534)</b>	<b>69,629</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>413,921</b>	<b>84,928</b>	<b>(122,783)</b>	<b>376,066</b>
Charter capital	675,257	345,836	(349,953)	671,140
Accumulated losses	(179,912)	(73,988)	116,040	(137,860)
Non-controlling interests	7,529	-	-	7,529
<b>Net Assets</b>	<b>502,874</b>	<b>271,848</b>	<b>(233,913)</b>	<b>540,809</b>

	<b>31 December 2020</b>			
	<b>"Greenbox"</b>	<b>"Yellowbox"</b>		<b>Consolidated</b>
<b>'000 GEL</b>	<b>entities</b>	<b>entities</b>	<b>Eliminations</b>	
<b>ASSETS</b>				
Property Plant and Equipment	248,375	26,465	-	274,840
Investment property	78,451	225,297	-	303,748
Intangible assets	2,523	61	-	2,584
Prepayments for non-current assets	560	-	-	560
Investments	230,029	-	(230,029)	-
Loans issued	300,264	69,756	(102,370)	267,650
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>860,202</b>	<b>321,579</b>	<b>(332,399)</b>	<b>849,382</b>
Inventories	3,709	30	-	3,739
Loans receivable	3,295	-	-	3,295
Trade and other receivables	6,626	14,889	(5,070)	16,445
Cash and cash equivalents	12,566	3,655	-	16,221
Prepayments and other assets	4,669	1,744	-	6,413
<b>Total Current Assets</b>	<b>30,865</b>	<b>20,318</b>	<b>(5,070)</b>	<b>46,113</b>
<b>Total Assets</b>	<b>891,067</b>	<b>341,897</b>	<b>(337,469)</b>	<b>895,495</b>
Loans and borrowings	294,075	78,488	(104,787)	267,776
Trade and other payables	1,011	-	-	1,011
Put option liability	40,804	-	-	40,804
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>335,890</b>	<b>78,488</b>	<b>(104,787)</b>	<b>309,591</b>
Loans and borrowings	35,032	815	-	35,847
Trade and other payables	11,003	5,214	(5,154)	11,063
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>46,035</b>	<b>6,029</b>	<b>(5,154)</b>	<b>46,910</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>381,925</b>	<b>84,517</b>	<b>(109,941)</b>	<b>356,501</b>
Charter capital	671,144	342,171	(342,175)	671,140
Accumulated losses	(166,547)	(84,791)	114,647	(136,691)
Non-controlling interests	4,545	-	-	4,545
<b>Net Assets</b>	<b>509,142</b>	<b>257,380</b>	<b>(227,528)</b>	<b>538,994</b>

## 26. Alternative performance measures

### (a) Adjusted EBITDA

The Group believes that the presentation of Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin enhances a reader's understanding of the Group's financial performance. The management uses Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin to assess and evaluate the operating performance of the Group and its major segments (see note 25). In addition, Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin are frequently used by securities analysts, investors and other interested parties in the evaluation of companies that operate in the telecommunications sector. Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin are not presentations made in accordance with IFRS and the Group's use of the terms Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin may vary from other entities to differences in accounting policies or differences in the calculation methodology.

The Group calculates Adjusted EBITDA by adjusting profit from continuing operations to exclude following items:

- finance costs and finance income
- corporate income tax and any other taxes related to the distribution of dividends
- depreciation, amortization, excluding amortization of casino permit, revaluation, impairment (losses / reversals) of non-current assets

- net foreign exchange gain/(loss), including gain/(loss) on hedging instruments, currency forward contracts and any other gain/(loss) attributable to changes in foreign currency exchange rates
- specific items as explained below:

Specific items are identified by virtue of their size, nature or incidence. Specific items represent:

- non-recurring, non-underlying or non-operating income or costs that are either material by nature or size (such as bargaining gain on business acquisition, business acquisition related costs, costs related to fundraising and the listing of the Group’s securities, write off/impairment of issued loans and receivables, etc.).

### Reconciliation of adjusted EBITDA to profit from continuing operations

'000 GEL	2021	2020	2019
<b>Profit/(loss) for the year</b>	2,460	(853)	9,203
Depreciation and amortization	29,408	26,492	27,835
Amortization of casino permit	(1,251)	(3,616)	(5,208)
Net foreign exchange gain/(loss)	(3,032)	(2,414)	745
Interest income	(19,655)	(18,932)	(17,515)
Interest expense	29,515	22,441	23,343
Income tax benefit	-	-	(899)
Specific items*	374	350	1,299
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>37,819</b>	<b>23,468</b>	<b>38,803</b>

\*Specific items mainly comprise of impairment of issued loans.

## 27. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the cost of investment property, that as at 1 January 2018 (the date of transition to IFRS) was determined by reference to its fair value at that date (deemed cost).

## 28. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these consolidated financial statements, and have been applied consistently by Group entities.

### (a) Basis of consolidation

#### (i) *Non-controlling interests*

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

#### (ii) *Non-controlling shareholders holding put options*

The Group recognises a liability for the present value of the exercise price of the option, when the Group writes a put option to the non-controlling shareholders.

The Group applies the anticipated-acquisition method when the Group writes a put option to non-controlling shareholders resulting the non-controlling shareholders not to have present access to the returns associated with the underlying ownership interest.

Under anticipated-acquisition method the contract is accounted as if the put option had been exercised already by the non-controlling shareholders and the interests of the non-controlling shareholders that hold the written put options are derecognised when the financial liability is recognised.

Subsequent to initial recognition, the Group recognises changes in the carrying amount of the put liability directly within equity.

**(iii) Subsidiaries**

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Except for the common control transactions (see below), the financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Group. Losses applicable to the non-controlling interests in a subsidiary are allocated to the non-controlling interests even if doing so causes the non-controlling interests to have a deficit balance.

**(iv) Acquisitions from entities under common control**

Business combinations arising from transfers of interests in entities that are under the control of the shareholder that controls the Group are accounted for based on book value (carry-over basis) accounting as if the acquisition had occurred at the beginning of the earliest comparative period presented. The assets and liabilities acquired are recognised at the carrying amounts recognised previously in the Group's controlling shareholder's consolidated financial statements.

The components of equity of the acquired entities, except for charter capital, are added to the same components within Company. The difference between the consideration paid (whether in form of cash paid or through the capital contributions) and charter capital of acquiree is recorded in retained earnings in equity (see note 15).

**(v) Interests in equity-accounted investees**

The Group's interests in equity-accounted investees comprise interests in joint venture. A joint venture is an arrangement in which the Group has joint control, whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement, rather than rights to its assets and obligations for its liabilities. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method and are recognised initially at cost.

The consolidated financial statements include the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, after adjustments to align the accounting policies with those of the Group, from the date that joint control commences until the date that joint control ceases.

When the Group's share of losses exceeds its interest in an equity-accounted investee, the carrying amount of that interest including any long-term investments, is reduced to zero, and the recognition of further losses is discontinued, except to the extent that the Group has an obligation or has made payments on behalf of the investee.

**(vi) Business combinations**

The Group accounts for business combinations using the acquisition method when the acquired set of activities and assets meets the definition of a business and control is transferred to the Group (see 27(a)(i)). In determining whether a particular set of activities and assets is a business, the Group assesses whether the set of assets and activities acquired includes, at a minimum, an input and substantive process and whether the acquired set has the ability to produce outputs.

The Group has an option to apply a ‘concentration test’ that permits a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or group of similar identifiable assets.

Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date, which is the date on which control is transferred to the Group.

The Group measures goodwill at the acquisition date as:

- The fair value of the consideration transferred; plus
- The recognised amount of any non-controlling interests in the acquiree; plus
- If the business combination is achieved in stages, the fair value of the pre-existing equity interest in the acquiree; less
- The net recognised amount (generally fair value) of the identifiable assets acquired and liabilities assumed.

When the excess is negative, a bargain purchase gain is recognised immediately in profit or loss.

The consideration transferred does not include amounts related to the settlement of pre-existing relationships. Such amounts are generally recognised in profit or loss.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, that the Group incurs in connection with a business combination are expensed as incurred.

Any contingent consideration is measured at fair value at the date of acquisition. If an obligation to pay contingent consideration that meets the definition of a financial instrument is classified as equity, then it is not remeasured and settlement is accounted for within equity. Otherwise, other contingent consideration is remeasured at fair value at each reporting date and subsequent changes in the fair value of the contingent consideration are recognised in profit or loss.

**(vii) Transactions eliminated on consolidation**

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated. Unrealised gains arising from transactions with equity-accounted investees are eliminated against the investment to the extent of the Group’s interest in the investee.

**(b) Revenue**

**(i) Revenue from Casino Games**

The services provided by the Group comprise the following casino games: table games, slot machines (“betting and gaming activities”). The Group’s betting and gaming activities are classified as derivative financial instruments under IFRS 9 as revenue from land-based casino games represents net winnings (“customer drop”), being amounts staked net of customer winnings, and is stated net of customer promotions and bonuses incurred in the period. Open positions are carried at fair market value and gains and losses arising on this valuation are recognized in revenue, as well as gains and losses realized on positions that have closed.



**(ii) Revenue from Hotel services**

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Group recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

**Room revenue** - Revenue of renting hotel rooms to customers on a daily basis for the predetermined consideration. Room revenue is recognized based on completed guest nights in the hotel. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

**Food and beverage revenue** - Revenue from sales of food and beverages through restaurants and bars. Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Group recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

**Other revenue** - Revenue from provision of complementary services, such as spa, massage and other services are included in other revenue. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time.

**(c) Finance income and finance costs**

The Group's finance income and finance costs include:

- interest income on bank balances and loans receivable;
- interest expense on financial liabilities;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities.

Interest income or expense is recognised using the effective interest method. The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortised cost of the financial liability.

In calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortised cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortised cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

**(d) Foreign currency transactions**

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency of Group entities at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences are generally recognised in profit or loss.

**(e) Employee benefits**

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided. A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Group has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

**(f) Income tax**

On 13 May 2017 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2017 and is effective for tax periods starting after 1 January 2018 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective from 1 January 2023.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However, some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes. In addition, the tax object includes expenses or other payments not related to the entity's economic activities, free of charge supply and over-limit representative expenses.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Group considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

**(g) Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories is based on the weighted average principle, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories, production or conversion costs and other costs incurred in bringing them to their existing location and condition. In the case of manufactured inventories and work in progress, cost includes an appropriate share of production overheads based on normal operating capacity.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

**(h) Property and equipment**

**(i) Recognition and measurement**

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalised as part of that equipment.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property and equipment, and is recognised net within other income/other expenses in profit or loss.

**(ii) Subsequent costs**

The cost of replacing a component of an item of property and equipment is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Group, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced component is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

**(iii) Depreciation**

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value.

Depreciation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land and Construction in Progress is not depreciated.

The estimated average useful lives of significant items of property and equipment for the current and previous periods are as follows:

– Buildings	20-50 years;
– Gaming tables and slot machines	8-10 years;
– Furniture and fixtures	3-10 years;
– Other	2-12 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

**(iv) Borrowing costs**

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized to the respective qualifying asset using the effective interest method.

**(i) Intangible assets**

**(i) Intangible assets**

Intangible assets that are acquired by the Group, which have finite useful lives, are measured at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

**(ii) Subsequent expenditure**

Subsequent expenditure is capitalised only when it increases the future economic benefits embodied in the specific asset to which it relates. All other expenditure, including expenditure on internally generated goodwill and brands, is recognised in the profit or loss as incurred.

**(iii) Amortisation**

Amortisation is based on the cost of the asset less its estimated residual value.

Amortisation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of intangible assets, other than goodwill, from the date that they are available for use since this most closely reflects the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset. The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

- Casino permit 1 year;
- Software for slot machines, licenses and other 3-10 years.

Amortisation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

**(j) Investment property**

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

**(i) Recognition and measurement**

Investment property is measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is measured at cost less impairment losses. The cost of investment property at 1 January 2018, the date of transition to IFRS, was determined by reference to its fair value at that date (deemed cost).

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located and capitalised borrowing costs.

When parts of an item of investment property have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of investment property.

Any gain or loss on disposal of an investment property (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) is recognised in profit or loss.

**(ii) Subsequent expenditure**

The cost of replacing part of an item of investment property is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Group and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of investment property are recognised in profit or loss as incurred.

**(iii) Depreciation**

Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value. Significant components of individual assets are assessed and if a component has a useful life that is different from the remainder of that asset, that component is depreciated separately.

Depreciation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of investment property, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land is not depreciated.

The estimated useful life of buildings for the current and comparative periods is 50 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

**(k) Financial instruments**

The Group classifies non-derivative financial assets into the following categories: financial assets at fair value through profit or loss, held-to-maturity financial assets, loans and receivables and available-for-sale financial assets.

The Group classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liabilities category.

Other financial liabilities comprise loans and borrowings, dividend payable and trade and other payables.

**(i) Recognition and initial measurement**

Receivables are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

**(ii) Classification and subsequent measurement**

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

**Financial assets – Business model assessment:**

The Group makes an assessment of the objective of the business model in which a financial asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed and information is provided to management.

**Financial assets – Assessment whether contractual cash flows are solely payments of principal and interest:**

For the purposes of this assessment, ‘principal’ is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition. ‘Interest’ is defined as consideration for the time value of money and for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other basic lending risks and costs (e.g. liquidity risk and administrative costs), as well as a profit margin.

In assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition. In making this assessment, the Group considers:

- contingent events that would change the amount or timing of cash flows;
- terms that may adjust the contractual coupon rate, including variable-rate features;
- prepayment and extension features; and
- terms that limit the Group’s claim to cash flows from specified assets (e.g. non-recourse features).

A prepayment feature is consistent with the solely payments of principal and interest criterion if the prepayment amount substantially represents unpaid amounts of principal and interest on the principal amount outstanding, which may include reasonable additional compensation for early termination of

**Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses**

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost. financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

**(iii) *Modification of financial assets and financial liabilities***

**Financial assets**

If the terms of a financial asset are modified, the Group evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as ‘substantial modification’), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Group assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Group analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Group recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

### **Financial liabilities**

The Group derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Group applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Group recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms, e.g. changes in fixed interest rates initiated by banks due to changes in the National Bank's key rate, if the loan contract entitles banks to do so and the Group have an option to either accept the revised rate or redeem the loan at par without penalty. The Group treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

**(iv) Derecognition**

**Financial assets**

The Group derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Group neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

**Financial liabilities**

The Group derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Group also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

**(v) Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

**(l) Equity**

*Charter capital*

Charter capital is classified as equity.

**(m) Financial guarantees**

Financial guarantees are contracts that require the Group to make specified payments to reimburse the holder for a loss that it incurs because a specified debtor fails to make payment when it is due in accordance with the terms of a debt instrument.

Financial guarantees issued are initially measured at fair value. Subsequently, they are measured at the higher of the loss allowance determined in accordance with IFRS 9 and the amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of IFRS 15.



**(n) Impairment**

**(i) Non-derivative financial assets**

*Financial instruments*

The Group recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost:

The Group measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables and contract assets are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Group considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full, without recourse by the Group to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

The Group considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of 'investment grade'.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

*Measurement of ECLs*

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

### *Credit-impaired financial assets*

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortised cost and debt securities at FVOCI are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Group on terms that the Group would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

### **Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position**

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets. For debt securities at FVOCI, the loss allowance is charged to profit or loss and is recognised in OCI.

### *Write-off*

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Group has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Group individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Group expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due.

### **(ii) Non-financial assets**

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

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU. The Group's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset and its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated to reduce the carrying amounts of the assets in the CGU on a pro rata basis.

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

**(o) Leases**

Leases in terms of which the Group is the lessor and transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the asset to the lessee, are classified as finance leases. The leased assets are derecognised and a lease receivable equal to the net investment in the lease is recognized and presented within loans and receivables. Subsequently the recognition of finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the Group's net investment in the finance lease.

All leases in which the Group is the lessor are classified as operating leases and the leased assets remain recognised on the Group's statement of financial position. Lease payments received under operating leases are recognized as income on a straight-line basis over the lease term.

The Group has adopted IFRS 16 *Leases* from 1 January 2018. IFRS 16 has introduced a single, on-balance sheet lease accounting model for lessees, which means that a lessee recognises a right-of-use asset representing its right to use the underlying asset and a lease liability representing its obligation to make lease payments. There was no change to the lessor accounting as a result of adoption of IFRS 16. The Group is not a party to any significant contracts as a lessee.

**(p) Government grants**

Government grants are recognised when there is reasonable assurance that: (a) the entity will comply with the conditions attaching to them; and (b) the grants will be received.

The Group applies a net approach to government assistances.

## **29. New standards and interpretations not yet adopted**

A number of new standards and interpretations are effective for annual periods beginning after 1 January 2021 and earlier application is permitted; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements. The following new and amended standards are not expected to have a significant impact on the Company's financial statements:

- *COVID-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment to IFRS 16).*
- *Onerous contracts – Cost of Fulfilling a Contract (Amendments to IAS 37)*
- *Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020.*
- *Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use (Amendments to IAS 16).*
- *Reference to Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3).*
- *Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1).*
- *IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts.*
- *Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).*
- *Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8).*
- *Deferred Tax related to assets and liabilities arising from a single transaction (Amendments to IAS 12).*

### **30. Subsequent events**

In June 2022, the Parliament of Georgia enacted an exemption for 2021 property tax for businesses engaged in the hospitality sector. Considering that the exemption was enacted in June 2022, the Group recognised property tax expense and respective liability in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2021 (see note 6).

Based on the partners' decision, dated 7 June 2022, it was decided to pledge cash and cash equivalents owned by SRG Real Estate LLC in favor of the financial guarantee issued by Silk Road Bank JSC (related party entity) to Tsinandali Festival NNLE.

In August 2022, Mamuka Shuargaia was appointed as a director of SRG Real Estate LLC, and has sole and independent authority together with existing director, Giorgi Marr.

In August 2022, maturity of the loan received from Comodon Holding (Malta) Limited (parent loan (note 17), with a carrying amount of GEL 43,133 thousand as at 31 December 2021, was extended until 31 December 2030.

During 2022, the USD 100 million General Credit Line agreement was signed between Bank of Georgia JSC ("BOG") and Argo Management LLC, Georgian Hotel Management LLC, Medea Operating Company LLC, New Hotel JSC and Silk Hospitality LLC, with maturity of 240 months. Each loan request under the General Credit Line agreement is subject to further approval from the Bank of Georgia JSC. The Group entities plan, where necessary, to pledge all existing or future movable and immovable properties, intangible assets, cash and cash equivalents and shares in other entities in favor of the credit line agreements signed with Bank of Georgia LLC and loans and borrowings received from TBC Bank JSC (see note 17).

#### **Updated in laws and regulations**

In January 2022 the Georgian Parliament approved new gambling regulations, including in relation to increase of age limits, restrictions on advertising, as well as the introduction of a central list of excluded persons. The changes came into force on 1 March 2022 and are as follows:

##### **a. Advertising.**

Organizers of gambling activities are prohibited from making any form of advertising, including the distribution through electronic communications networks, television, radio and outdoors.

Exceptions to this law are as follows:

- advertisements posted on the website of locally licensed gambling operators;
- the advertisement is distributed at the place of a sporting event with certain conditions;
- advertisement is visually placed by the organizer's so-called land object limited to a maximum of 10 sq.m. of advertising area;
- at international airports and border customs checkpoints;
- Advertisement of prize draws is allowed inside the perimeter of the land-based gambling facilities (i.e. betting shops, casinos, gaming machines saloon).

##### **b. Age limits.**

Georgian citizens under the age of 25 are prohibited from participating in gambling activities. Aforementioned restrictions do not apply to foreign individuals above the age of 18.

**c. Excluded persons list**

The concept of "excluded person" and the persons who should be included in the list of excluded persons have been defined, which include persons employed in budget organizations, regulatory bodies, the National Bank of Georgia, and a family member registered in the unified database of socially vulnerable families. Participation in gambling activities is also prohibited for individuals included in the list of addicted persons, which include data of persons who are addicted to gambling.

The Code of Administrative Offences of Georgia defines the relevant sanctions for violation of new legislative obligations.

Based on the Management's assessment, the newly introduced age limit will not have material effect on the Group's operating results due the fact that majority of the clients are foreign citizens and proportion of below 25-year local clients is trivial in relation to the Georgian customer base of the Company. The Management is in the process of estimating the possible effect of other regulations.

## შპს „ესარჯი რიალ ისთეითი“

### კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა

2021 წელი

#### 1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ძირითადად ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათ მიმართ გამოიყენება განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ისინი განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიულ პირად დარეგისტრირდა 2017 წლის 7 აპრილს. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოების კომპანიებს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდის რაიონი, თბილისი, საქართველო და კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

შპს ესარჯი რიალ ისთეითი -ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლოზა და მართვა.
- წინანდალში (საქართველო) მდებარე, პარ ჰოტელის ბრენდის სასტუმროს ფლოზა და მართვა.
- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა. კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ - ის ფლოზა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

2021 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 144,738 ათასი ლარი, რაც 2020 წლის შემოსავლებთან შედარებით (56,672 ათასი ლარი) 155 პროცენტთან გაზრდას წარმოადგენს. ასეთი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის კოვიდ 19-ის პანდემია 2020 წელს. პანდემიის დასრულების შემდეგ მკვეთრად გაიზარდა ტურიზმი 2021 წელს 2020 წელთან შედარებით. საერთო შემოსავლებიდან დაახლოებით 56% მოდის სათამაშო ბიზნესის შემოსავლებზე, 39% სასტუმროს შემოსავლებზე, ხოლო 5% სხვა შემოსავლებია. 2021 წლის ფინანსურმა მოგებამ შეადგინა 2,460 ათასი ლარი, ხოლო 2020 წლის ზარალმა 853 ათასი ლარი.

#### 2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2022 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება შემოსავლების დივერსიფიცირება საცხოვრებელი და დასასვენებელი სახლების სექტორში შესვლით. ამ მიზნით განიხილება ორი პროექტი აჭარაში: „სილქთაუერსი“ ბათუმში და „ბოტანიკო მწვანე კონცხე“. სილქთაუერსის მშენებლობის დაწყება იგეგმება 2023 წელს. რაც შეეხება კომპლექსს „ბოტანიკო მწვანე კონცხი“ მისი მშენებლობა დაიწყო 2020 წლის შემოდგომაზე.

პარალელურად ჯგუფის გეგმებშია არსებული პოზიციების გაძლიერება თბილისში და კახეთში. ამ მიზნით 2021 წელს თბილისში უკვე გარემონტდა სასტუმროს საცხოვრებელი ოთახები, ხოლო კახეთში მოხდა დამატებითი ინვესტიციების განხორციელება „რედისონ კოლექშენის“ სასტუმროში.

ახალი ინვესტიციების კუთხით 2020 წელს ჯგუფმა დაიწყო რუსთაველის გამზირზე სასტუმრო „ტელეგრაფის“ საპროექტო სამუშაოები. პროექტის დასრულების შემდეგ კიდევ უფრო გაძლიერდება ჯგუფის თბილისის აქტივების კლასტერი პირველი რესპუბლიკის მოედნის ირგვლივ.

ასევე ჯგუფის მნიშვნელოვან გეგმას წარმოადგენს არსებული სასტუმროების, კაზინოების და რესტორნების საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზირება და მოგების მაჩვენებლის გაუმჯობესება.

### **3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები**

2021 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

### **4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ**

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

### **5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები**

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

ლარი 000'	2021	2020
1 შემოსავალი	144,738	56,672
2 შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე, გადასახადამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე.	38,696	26,734
3 საოპერაციო მოგება %	27%	47%

(i) *ურთიერთობა თანამშრომლებთან.* ჯგუფში დასაქმებულია 1,600-1,800 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) *ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან.* ჯგუფს მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

(iii) *ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, ჯგუფზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვითცნობიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

### **6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ**

2021 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

**7. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა**

**საკრედიტო რისკი.** ჯგუფის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების არსებითი პრობლემა ჯგუფს არ უდგას. საკრედიტო რისკის მართვა გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

**ლიკვიდობის რისკი.** ლიკვიდობის რისკი წარმოიშვება საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და ბანკებისგან მიღებული სესხებიდან. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება. უფრო დეტალური განმარტებებისთვის გთხოვთ იხილეთ ფინანსურ ანგარიშგებაში ლიკვიდურობის რისკის განმარტება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

**8. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა**

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

**სავალუტო რისკი.** სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

**პოლიტიკური რისკები.** არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

**საბაზრო რისკი.** ჯგუფზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.




*საპროცენტო განაკვეთის რისკი.* ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

---

გიორგი მარრი  
დირექტორი

2022 წლის 13 ოქტომბერი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.



---

გიორგი მარო  
დირექტორი

2022 წლის 13 ოქტომბერი