

მლიური ანგარიში

2025



C7

17

მიმოხილვა

ჩვენი მისია	04
გენერალური დირექტორის განცხადება	05
„ლისი დეველოპმენტის“ შესახებ	06
„ლისის“ მნიშვნელოვანი პროექტები	11
მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები	17
ჯილდოები	18

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა	20
კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა	23
ჩვენი საზოგადოება	24

ლისი დეველოპმენტის ხედვა

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა	26
კურორტი ბუკნარის განვითარების ხედვა	28

საქმიანობის აღწერა

საოპერაციო გარემო	30
ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა	32
რისკის მართვა	34
ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა	36
„ლისი რენტალსი“	37

კორპორაციული მმართველობა

კორპორაციული მმართველობა	40
ჩვენი გუნდი	41
დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ	44



მიმოხილვა



ჩვენი მისია



კომპანიის მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო საცხოვრებელი გარემო, მომავლის წინაშე ჩვენი პასუხისმგებლობის აღიარების გზით.

ჩვენი მიზანია ინოვაციების, მდგრადობის და ხარისხის კომბინაციის უზრუნველყოფა, რომელთა გავლენაც ჩვენს განვითარებასაც სცდება.

ცხოვრების ჯანსაღი წესის მიმდევარი ოჯახებისა და ადამიანების საჭიროებების პრიორიტეტულობის განსაზღვრის გზით, ჩვენ ვცვლით ცხოვრების სტანდარტებს და ახალ ორიენტირებს ვქმნით საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე.

გენერალური დირექტორის განცხადება



ნიკა ხაჩარაძე
გენერალური დირექტორი

პატივცემულო დაინტერესებულო მხარეებო,

უკვე ათწელზე მეტია, რაც „ლოსი დეველოპმენტი“ თავისი საქმიანობით სრულიად გარდაქმნის საქართველოს უძრავი ქონების ლანდშაფტს. დასაწყისიდანვე მიზნად დავისახეთ, რომ მხოლოდ შენობები არ შეგვექმნა. მართლაც, ჩვენ ვაყალიბებთ თემებს, ვამკვიდრებთ ცხოვრების ახალ სტანდარტებს და ყოველთვის მიზანმიმართულად წარვმართავთ მშენებლობას.

2010 წელს დავწერეთ 80/20 პრინციპი – სადაც ტერიტორიის 80% ეთმობა გამწვანებას და მხოლოდ 20%-ზე განთავსებული შენობები და დამატებითი ინფრასტრუქტურა. ეს კონცეფცია, ერთ დროს ინოვაციური, ახლა საყოველთაოდ მიღებული გახდა ბაზარზე. გვეამაყება, რომ სხვებისთვის მაგალითი გამოვდექით, მაგრამ ჩვენივე ეს დიდი პასუხისმგებლობაცაა – რადგან სტანდარტი ავნიეთ, თუმცა ამბზე გაჩერებას არ ვაპირებთ.

ჩვენ ყოველთვის უდიდეს ყურადღებას ვუთმობდით ადამიანებსა და მათ საჭიროებებს. ყოველი გენერალური გეგმა, რომელსაც ვქმნით, ეფუძნება ადამიანებზე ორიენტირებულ დიზაინს, რის შედეგადაც მიიღება დაბალანსებული გარემო, რომელიც უზრუნველყოფს ჰარმონიას, კომფორტს და გრძელვადიან ღირებულებას. 2024 წელს „ლოსი დეველოპმენტმა“ დაასრულა რამდენიმე საკვანძო შენობა და თბილისში უმასპინძლა საქართველოს ერთ-ერთ პირველ დიზაინის ფორუმს, რომელზეც ჩვენი საერთაშორისო პარტნიორები მოვიწვიეთ. პროექტების ერთიანი არქიტექტურული ხედვით განხორციელების შედეგად, ჩვენ შევქმენით წარმატების მაგალითები, რომლებიც უდიდეს გავლენას ახდენს საქართველოს უძრავი ქონების დარგზე და ხელს უწყობს მის შემდგომ განვითარებას.

ჩვენი არქიტექტურული თანამშრომლობა ისეთ გლობალურ სახელებთან, როგორიცაა Ricardo Bofill, Architects of Invention და UNStudio, იმაზე მეტყველებს, რომ ჩვენი საბოლოო მიზანია შევქმნათ სივრცეები,

რომლებიც ერთდროულად იქნება ფუნქციური, ესთეტიკური და მდგრადი. ამ პარტნიორობების შედეგად, „ლოსის მწვანე ქალაქში“ შეიქმნა არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობების ერთობლიობა, რაც მას აქცევს არა მხოლოდ საცხოვრებელ სივრცედ, არამედ მსოფლიო დონის დიზაინის ნიმუშად. ეს შენობები არ არის მხოლოდ ჩვენი კომპანიის მნიშვნელოვანი მიღწევა – ისინი თბილისის ახალი არქიტექტურული ღირსშესანიშნაობებია და მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ ქალაქის თვითმყოფადობის ჩამოყალიბებაში. თითოეული პროექტით ჩვენ ვუახლოვდებით განვითარების ისეთ მოდელს, რომელიც არის გააზრებული, კონტექსტზე მორგებული და გამორჩეულად ქართული.

მაგრამ ჩვენი ხედვა მხოლოდ თბილისით არ შემოიფარგლება. ჩვენი ამბიციები შავი ზღვისკენაც მიემართება, სადაც ჩვენ დავინახეთ ისეთი პროექტის შექმნის შესაძლებლობა, რომელიც ერთდროულად სცემდა პატივს როგორც ინდივიდს, ასევე გარემოს. სწორედ ამ მიზნით, ბუკნარში 9 ჰექტარი ხელუხლებელი მიწა შევიძინეთ. აქ ჩვენ ვქმნით ახალ ქართულ რივიერას – მსოფლიო დონის საკურორტო და საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც გააზრებულია არის დაგეგმილი გენერალური გეგმის საფუძველზე და ვითარდება ერთიანი კონცეფციის ფარგლებში.

„ლოსი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვჯერა გრძელვადიანი პასუხისმგებლობის – ადამიანების, ბუნებისა და იმ ქვეყნის მიმართ, რომელსაც სახლს ვუწოდებთ. ჩვენი ამბიცია თამამია, თუმცა ის ყოველთვის ღირებულებებზეა დაფუძნებული. ჩვენს გუნდთან, პარტნიორებთან და საზოგადოებასთან ერთად, ჩვენ მხოლოდ სივრცეებს კი არ ვქმნით – ჩვენ საქართველოს მომავალს ვამყენებთ.

პატივისცემით,

ლისი დეველოპმენტის შესახებ



2010 წელს დაფუძნებული სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „ლისი დეველოპმენტი“) უძრავი ქონების ერთ-ერთი წამყვანი ქართული კომპანიაა, რომელიც მდგრადი ურბანული ცხოვრების ახალი სტანდარტების დამკვიდრებით არის ცნობილი.

პასუხისმგებლობაზე, გარემოს დაცვასა და ადამიანზე ორიენტირებულ დიზაინზე დაფუძნებული გრძელვადიანი ხედვით „ლისი დეველოპმენტი“ ცვლის ქალაქების ზრდის პრინციპს - ბუნებისა და საზოგადოებრივი საჭიროებების ჰარმონიზაცია.

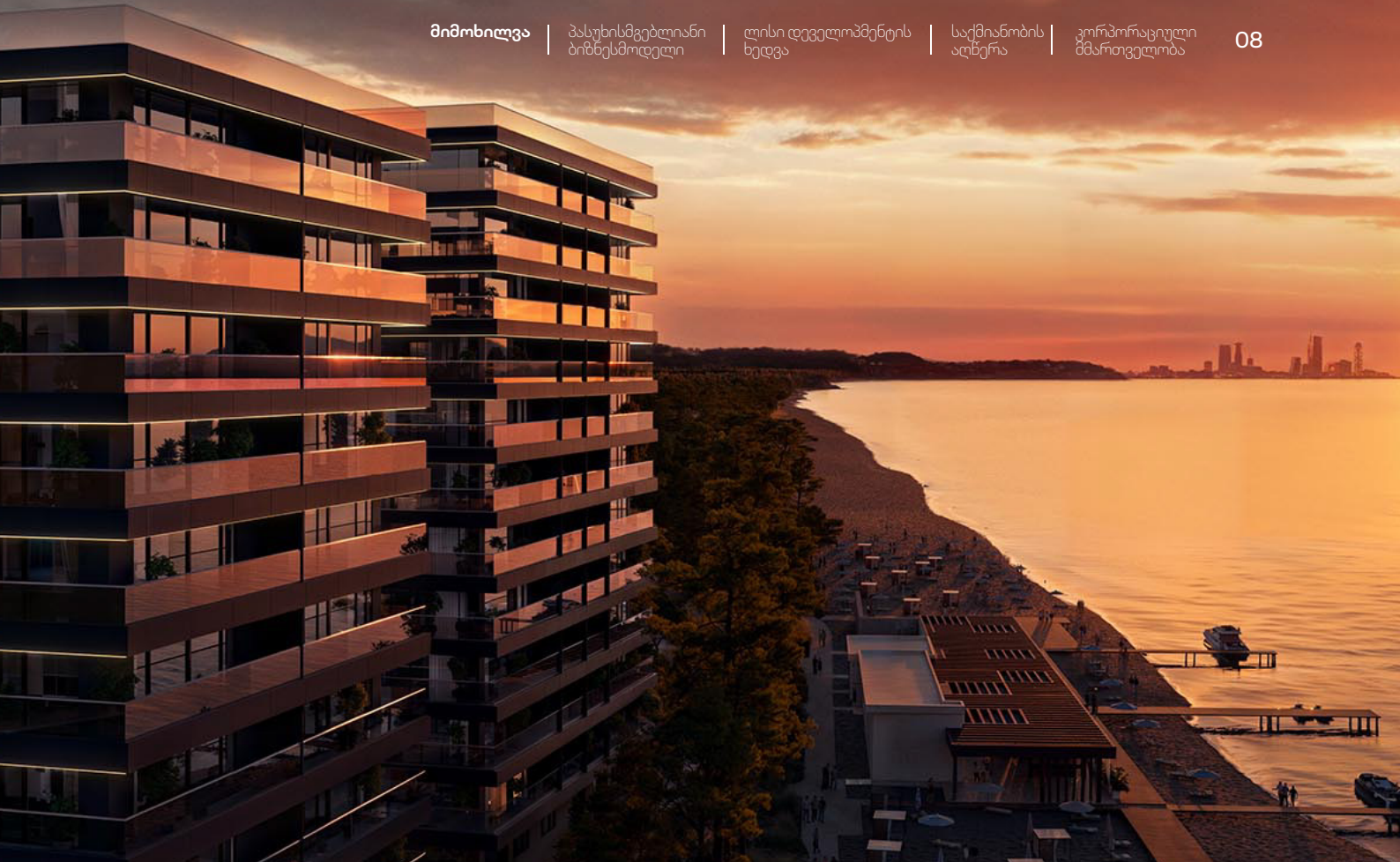
კომპანიამ დაიწყო თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ 340 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის შესყიდვით და მიტოვებული ტერიტორიის სიცოცხლით სავსე რეკრეაციულ და საცხოვრებელ ადგილმდებარეობად გარდაქმნით. ერთ ყველაზე მწვანე საზოგადოებრივ ადგილად გარდაქმნაში, რომელიც მოიცავს 3 კილომეტრი სიგრძის სარბენ და ველოსიპედით სასიარულო ბილიკს, საპიკნიკე ადგილებს, საბავშვო მოედნებს, ველოსიპედების გაქირავებას, კვების ობიექტებს და 2014 წელს სრულად აღდგენილ ისტორიულ გოგირდის აბანოს. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ინიციატივასთან ერთად, ეს იყო ცხოვრების სტილის მოძრაობის დასაწყისი - მოძრაობისა, რომელიც ხელს უწყობს ბიომრავალფეროვნებას, ველნესს და ურბანულ მწვანე სივრცეებს, როგორც საზოგადოებრივ პრიორიტეტებს.

ამ ტრანსფორმაციაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ლისის მწვანე ქალაქს, კომპანიის 69-ჰექტარზე გაშენებულ ფლაგმანურ პროექტს, რომლითაც საქართველოში დაიწყო თამამი და უპრეცედენტო განვითარების კონცეფცია: 80/20 პრინციპი, სადაც მიწის 80% მწვანე საფარზე მოდის და მხოლოდ 20% გამოიყენება მშენებლობისთვის. ეს დაბალი სიმჭიდროვე, ადამიანებზე მოწოდებული გარემო გამოირჩევა ბინების, დუპლექსების, თაუნჰაუზის სტილის სახლების და ვილების ფრთხილად შერჩეული ნაზავით, მოწინავე

ინფრასტრუქტურასთან, დიდ ტერიტორიაზე გაშენებულ პარკებთან და ველნეს-ობიექტებთან ერთად.

მსოფლიო მასშტაბით ცნობილ ისეთ არქიტექტურულ სტუდიებთან თანამშრომლობით, როგორიც არის „Ricardo Bofill Taller de Arquitectura“ (RBTA), „UNStudio“, „Architects of Invention“ და „Architects.ge“, „ლისი დეველოპმენტმა“ რამდენიმე საკულტო და მომავალზე ორიენტირებული სამშენებლო გარემო შექმნა ქვეყანაში. თითოეული პროექტი არა მხოლოდ საცხოვრებელი ადგილია, არამედ დიზაინის და მიზნის გადაკვეთის წერტილია, რომელიც აერთიანებს ესთეტიკას, ფუნქციას და მდგრადობას.





თბილისში თავისი მემკვიდრეობის საფუძველზე, კომპანია ამჟამად ავითარებს ბუკნარის კურორტს, შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარე 9 ჰექტარზე გაშლილ ტერიტორიას, რომელიც მომავალ „ქართულ რივიერად“ უნდა გადაიქცეს. ბუკნარის პროექტი, რომელიც იგივე პრინციპებს - ეკოლოგიური ბალანსი და ადამიანთა კეთილდღეობა ეფუძნება, მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტებს და ველნეს-ზონებს, სპორტულ მოედნებს და მზანე საჯარო სივრცეებს. პროექტი აკეთებს მდიდრული და ამაღროულად მდგრადი სანაპირო ცხოვრების სტილის შეთავაზებას, როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლებისთვის, ისე - საერთაშორისო ვიზიტორებისთვის.

2025 წელს მნიშვნელოვანი ეტაპი იქნა მიღწეული - ბუკნარის სასტუმროს მშენებლობა საბოლოო ფაზაში გადავიდა. 2026 წელს დაგეგმილია სასტუმროში პირველი სტუმრების მიღება, რაც კომპანიის ზრდის მიმართულებით და საქართველოს შავი ზღვის სანაპიროსადმი მისი ხედვის გადამწყვეტ საკითხს წარმოადგენს.

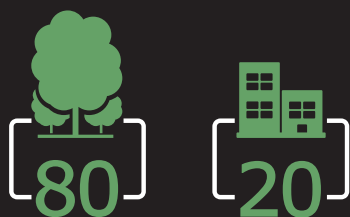
კურორტი ბუკნარი



ჩვენი სტანდარტები

ჩვენს პროექტებში - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და „კურორტი ბუკნარი“, „ლისი დეველოპმენტი“ არა მხოლოდ ცვლის ლანდშაფტს, არამედ განსაზღვრავს ახალ სტანდარტებს პასუხისმგებელი და გამორჩეული ურბანული დაგეგმარების და უძრავი ქონების განვითარებისთვის საქართველოში.

„ლისი დეველოპმენტმა“ პროექტში „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად. პროექტის წამოწყებიდან როგორც ტბაზე, ასევე ქალაქის ტერიტორიაზე დაირგა 70,000-ზე მეტი ხე და ნერგი.



ფინანსური წინდახედულობა

„ლისი დეველოპმენტის“ სრულყოფილების ვალდებულებამ კომპანიას თავის პროდუქტებზე პრემიუმ ფასების დაწესების საშუალება მისცა, რამაც აქციონერებისთვის ღირებულების შექმნაზე იმოქმედა. ეს ღირებულება ეფუძნება, როგორც დეველოპერულ საქმიანობებს, ისე კომპანიის მიწის ბანკის ზრდას. მიწის ბანკი ქმნის ლისის სტაბილური პროექტის პორტფელს გრძელვადიან პერსპექტივაში.

ძლიერი საერთაშორისო აქციონერული ბაზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ წარმატებით მიიღო ადგილობრივ კაპიტალის ბაზრებზე წვდომა ვალის დაფინანსებისთვის. მაღალი სტანდარტების შენარჩუნებითა და საერთაშორისო და ადგილობრივი ინვესტორების მხარდაჭერით, „ლისი დეველოპმენტმა“ თავი დაიმკვიდრა, როგორც წამყვანმა მოთამაშემ ქართულ დეველოპერულ სექტორში, რითაც უზრუნველყო წარმატებული მომავალი კომპანიისთვის.



პარტნიორობა

გლობელურად აღიარებული არქიტექტორები



RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA



KCAP
KCAP Architects&Planners

UNS
UNSTUDIO

WATG

felixx
REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

მწვანე ქალაქი ლისზე

ხედები გენერალური გეგმის მიხედვით/ ფაქტობრივი ხედები

გენერალური გეგმა



ფაქტობრივი ხედი



დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

Lisi Garden House



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects of Invention



ნიკოლოზ ჯაფარიძის „Lisi Garden House“ ქართულ არქიტექტურას უფრო მაღალ დონეზე წევს ურბანული ცხოვრების და სახლის ფლობის კომფორტის შეზავების გზით. თანამედროვე არქიტექტორმა, რომელიც ცნობილია ინოვაციური და მდგრადი საპროექტო მიდგომებით, მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა საქართველოს და საერთაშორისო არქიტექტურულ ლანდშაფტში.

ჯაფარიძის სამუშაო მოიცავს თანამედროვე დიზაინს კულტურული გავლენით და ხაზს უსვამს მდგრადობას.

„ლისის მწვანე კომპლექსი“ მიღმა ფარული კონცეფცია წარმოშობს ინსპირაციას „House of Homes“ და „Columbarium Habitable“, რომელიც ვლინდება ვერტიკალურად განთავსებული კერძო ტერასული ბალების მქონე საცხოვრებელი სახლების სახით. თავად შენობები უნიკალურ ჰიბრიდულ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც მოიცავს რკინა-ბეტონის და ფოლადის ელემენტებს. შენობების ვიზუალურად გამორჩეულ ხასიათს კიდევ უფრო აძლიერებს ბეტონის ფილა, რომელიც რკინაბეტონის გამოყენებასა ინოვაციური ქსოვის ფორმით მიიღწევა.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

ლისის მწვანე კოშკი

UN
UNSTUDIO

არქიტექტურა ეკუთვნის: UNStudio



საერთაშორისოდ აღიარებული არქიტექტურული ფირმა „UN Studio“ ფლობს წარმატებული პროექტების პორტფელს, რომელიც მოიცავს „Mercedes Benz“-ის მუზეუმს გერმანიაში, „Shenzhen MixC+“-ს ჩინეთში, „Rae City“-ს ჩინეთში, „Ardmore Residence“-ს, „Samsung Galaxy Studio“-ს ბრაზილიაში, ბეთჰოვენის სახელობის საკონცერტო დარბაზს გერმანიაში, პრინცი კლაუსის ხიდს ნიდერლანდებში და მრავალ სხვას.

„ლისის მწვანე კოშკის“ არქიტექტურულ კონცეფციაში შეზავებულია ტრადიციული და თანამედროვე ელემენტები, რაც მოიცავს თანამედროვე დიზაინში გამოყენებულ ქართული აივნის მოტივებს. შენობების ტერასები მეზობლების სასტუმრო სივრცეების ფუნქციას ასრულებს, მეხვედრების, ურთიერთობის და ერთიანი

თემის შეგრძნების ხელშეწყობისთვის, რაც ამ კოშკს ჭეშმარიტად უნიკალურს ხდის.

ყველა ბინას საკუთარი ტერასა აქვს, რომლიდანაც იხსნება პანორამული ხედები მდინარე მტკვრის თვალწარმოშვად და ქალაქ თბილისზე. კოშკის დიზაინი მოიაზრებს მინის გამოყენებას, სინათლის და ღიაობის შეგრძნების შესაქმნელად. ამავდროულად ბუნებრივი მასალები და სმარტ ავტომატიზაციის სისტემები ხელს უწყობს ტერასების ესთეტიკური და ფუნქციონალური ასპექტების განვითარებას. ყველა დეტალი ყურადღებით არის ნაფიქრი, მაცხოვრებლების კომფორტის და კეთილდღეობის შესაქმნელად, რაც ხელს უწყობს ჭეშმარიტად მაღალი დონის ცხოვრებისეულ გამოცდილებას.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

T11 თაუნჰაუზი



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



ინდივიდუალურად შექმნილი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც თბილისის გადმოჰყურებს, წარმოადგენს თანამედროვე არქიტექტურის ნაზავს გარემო ბუნებრივ ლანდშაფტთან. სამსართულიანი ნაგებობა მოიცავს მაცხოვრებლის ცხოვრების სტილზე მორგებულ განლაგებას, სუფთა ხაზებით, ღია სივრცეებით და გონივრული დაგეგმარებით. კერძო ეზოდან პანორამული ხედი იხსნება ქალაქზე, ხოლო შენობის სრულად მოჭიქული ფასადი ჭარბ ბუნებრივ სინათლეს უშვებს საცხოვრებელ ფართებში. სახლი მოიცავს მიწისქვეშა ავტოსადგომის დონეს და ის „Architect.ge“-ის თანამედროვე დიზაინის დახვეწილი მაგალითია.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

რიკარდო ბოფილი

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA

არქიტექტურა: Ricardo Bofill



„მწვანე ქალაქი ლისზე“ გადაიქცევა მნიშვნელოვანი არქიტექტურული ხელოვნების ნიმუშად, რომელიც ცნობილმა ესპანელმა პოსტმოდერნისტმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა შექმნა. ერთ-ერთმა ყველაზე გავლენიანმა არქიტექტორმა, ბოფილმა განუმეორებელი კვალი დატოვა გლობალურ არქიტექტურულ ლანდშაფტზე მისი შორსმჭვრეტელი ქმნილებებით.

ეს გამორჩეული არქიტექტურული ნაგებობა ბოფილის შთამბეჭდავი პორტფელის უახლეს ელემენტს წარმოადგენს. ბოფილი, რომელიც ცნობილია თამამი და ინოვაციური დიზაინებით, საკუთარ არქიტექტურულ სტილში ჰარმონიულად აერთიანებს მდგრადობის პრინციპებს. მისი გამორჩეული მიდგომა აერთიანებს გეომეტრიულ ფორმებს, რთულ დეტალებს და ჰარმონიულად ინტეგრირდება გარემოსთან.

ადგილმდებარეობის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ეს გამორჩეული ნაგებობა განსაკუთრებული მნიშვნელობის არის, როგორც ქვეყნისათვის, ასევე ქალაქ თბილისისთვის.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

საცხოვრებელი კორპუსი C5



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



„ლისის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში განთავსებული C5 საცხოვრებელი კორპუსი 11-სართულიანია, რომელშიც 41 ექსკლუზიური ბინაა. თითოეული ბინიდან იშლება თვალწარმოქმნი პანორამული ხედი თბილისზე. ბინები მწვანე ჩარჩოს მდგომარეობაში ბარდება, რაც მოიცავს მოჭიმულ იატაკს, სრულად დამონტაჟებულ კომუნალურ ქსელებს და უმაღლესი ხარისხის ალუმინის კარ-ფანჯარას, რაც ბრწყინვალე ტილოს ქმნის პერსონალიზებული შიდა დიზაინისთვის. აღიარებული ქართული არქიტექტურული ფორმის „Architects.ge“ მიერ შექმნილი პროექტი გამოირჩევა შთამბეჭდავი ოვალური ფორმით, რომელიც ჰორიზონტს გამორჩეულ იდენტობას სძენს. მაცხოვრებლები სარგებლობენ ყურადღებით დაგეგმილი ინფრასტრუქტურით, მათ შორის თანამედროვე ლიფტით, მიწისქვეშა ავტოსადგომით და ორმაგი კიბით დამატებითი კომფორტისა და უსაფრთხოებისთვის.

ფასადი აერთიანებს ბუნებრივ ხის აქცენტებს რელიეფურად დამუშავებული ბეტონით, რაც ქმნის მინიმალისტური ელემენტურობისა და თანამედროვე სოფისტიკის უსაზღვრო ნაზავს.

დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

T12



არქიტექტურა ეკუთვნის: Architects.ge



„ლისის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში განთავსებული T12 თავნჯაუზის სტილის ოთხ ექსკლუზიურ სამსართულიან სახლს მოიცავს, რომელიც გააზრებულია არის დაპროექტებული კერძო ტერასებით, გამწვანებული შიდა სივრცეებით და კერძო ეზოებით, საიდანაც ქალაქზე პანორამული ხედი იშლება. თითოეულ სახლს აქვს მინისტვეშა ავტოსადგომი და ის „Architect.ge“-ის თანამედროვე არქიტექტურის დახვეწილ მაგალითს წარმოადგენს, სადაც კომფორტი, პირადი სივრცე და დიზაინი ბრწყინვალე ჰარმონიით ზავდება.

2010

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი საწარმოს შპს „ლოსი-ფო“ დაფუძნება. დაიწყო პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება

2012

დაფუძნდა შპს „ლოსის ტბის რეკრეაცია“ და დაიწყო ინფრასტრუქტურის კეთილმოწყობა ლოსის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე

2014

დასრულდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარების პირველი ეტაპი. კომპანიამ დააფუძნა შპს „ლოსი რენოვაციები“ და შპს „ლოსი გრინსი“.

2016

კომპანია გახდა საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO

2017

„EEA“-ის უძრავი ქონების ფორუმსა და საპროექტო დაჯილდოებაზე კიევში „ლოსი დეველოპმენტმა“ მიიღო წლის დეველოპერის წოდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაჯილდოვდა შემდეგ კატეგორიებში: „წლის საცხოვრებელი კომპლექსი“; „წლის საცხოვრებელი თემი“. სოფელ ბუკნარში კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და პირველი ნაბიჯები გადადგა ბაზრის დივერსიფიკაციის მიმართულებით.

2018

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ პირველი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელსაც მიღებული აქვს საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოს „Scope Rating CimbH“ საკრედიტო რეიტინგი (B+ სტაბილური).

2019

კომპანიამ მიიღო „საუკეთესო საბინაო დეველოპერის“ ჯილდო „European Property Awards“-სგან. დააფუძნა შპს „ლოსი რენტალსი“.

2020

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტმა“ წარმატებით გაართვა თავი კოვიდ-19-ის პანდემიას. გარდა ამისა, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები შემდეგ კატეგორიებში: საუკეთესო დეველოპერი, უნივერსალური განვითარება, საქართველოს საბინაო მშენებლობა, საქართველოს მდგრადი განვითარება.

2021

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა 10-წლიანი თანამშრომლობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტთან „FMO“. ამასთან, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები კატეგორიებში: „საუკეთესო დეველოპერი“, „უნივერსალური განვითარება“, „საქართველოს საბინაო მშენებლობა“, „საქართველოს მდგრადი განვითარება“. კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია საქართველოში რეკონსტრუქციის და დაბალი მაჩვენებლით არა საფინანსო დაწესებულებებისთვის. ოპერაციამ რეგიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიგო.

2022

კომპანიამ დაიწყო მთლიანი ტერიტორიის გენერალური დაგეგმარება საერთაშორისო კომპანიებთან თანამშრომლობით. „ლისმა“ წარმატებით განათავსა 10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია ქართულ ბაზარზე. შეინარჩუნა B+ საკრედიტო რეიტინგი მოქმედების სფეროს მიხედვით (ემისიაზე BB-). კომპანიამ მიიღო ბუკნარის სასტუმროს მშენებლობის ნებართვა. „ლოსი დეველოპმენტმა“ მრავალი ჯილდო მიიღო საუკეთესო უნივერსალური კომპლექსის განვითარების, მდგრადი განვითარებისა და საუკეთესო გენერალური გეგმის კატეგორიისთვის, ასევე საპატიო ჯილდო გამჭვირვალობისთვის.

2023

„ლოსი დეველოპმენტმა“ მიიღო ჯილდო „BARTA 2023“-ზე საუკეთესო წლიურ ანგარიშსა და გამჭვირვალობისთვის და მიიღო კატეგორიაში საუკეთესო წოდება. კომპანია ერთადერთი დეველოპერული ორგანიზაციაა, ვინც ამ კონკურსში გაიმარჯვა. ამასთან „ლისმა“ მოიგო ვერცხლის პრიზი „გენერალური გეგმის“ კატეგორიაში კონკურსზე „FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2023“. 2023 წელი გამოირჩევა ახალი პროექტების დაწყებით. კომპანიამ წამოიწყო თავისი პირველი პროექტი შავი ზღვის სანაპიროზე – სოფელ ბუკნარში, რომელმაც გაზარდა მისი არეალი ბაზარზე.

2024

„ლოსი დეველოპმენტმა“ დაიწყო C5 ოგალური საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა „ლოსის მწვანე ქალაქის“ მე-3 რაიონში და დაასრულა „ლოსის ბაღის სახლი“, რომელიც გაერთიანებული სამეფოს ცნობილმა ფირმამ „Architect of Invention“ დააპროექტა. მას აქვს გამოჩენილი ელიფსური ფორმა, ჰიბრიდული რკინაბეტონის ნაგებობა და სრულად მინით დაფარული ფასადი. კომპანიამ მიიღო „FIABCI-Ceorgia Prix d'Excellence“-ის ორი ჯილდო 2024 წელს, საუკეთესო გენერალური გეგმის და დაბალი შენობების კატეგორიაში, გახსნა პრესტიჟული „ოქტობუსის“ ფიტნეს და აუზის კლუბი და დაასრულა T11 თაუნჰაუზის სტილის სახლი – რითაც განახორციელა თანამედროვე არქიტექტურისა და ბუნებრივი რელიეფის ჰარმონიზაცია. ბუკნარში „ლისმა“ დაასრულა პირველი შენობის მონოლითური კონსტრუქცია. სრული პროექტის დასრულება მოსალოდნელია 2025 წლის ბოლოსთვის.

2025

„ლოსი დეველოპმენტი“ დაჯილდოვდა „BARTA 2025“-ის პრემიით თავისი მმართველობის ანგარიშგებისთვის, რაც კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს კომპანიის ერთგულებას გამჭვირვალობისა და მტკიცე კორპორაციული მმართველობის პრინციპებისადმი. კომპანიამ დაიწყო ახალი, 29 ჰექტარზე გაშლილი ვილების უბნის გენერალური დაგეგმარება, რაც ადგილმდებარეობის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ეკოსისტემის მნიშვნელოვან გაფართოებას წარმოადგენს. ამასთან, კურორტი ბუკნარის სტრატეგიის ფარგლებში, შემუშავდა 9 ჰექტარი ტერიტორიის სრულყოფილი გენერალური გეგმა.

ჯილდოები 2025

„ლისი დეველოპმენტს“ ჰქონდა თანმიმდევრული გამორჩეული მაჩვენებლები 2010 წლის შემდეგ. მას მიღებული აქვს 50 პრესტიჟული საერთაშორისო და ადგილობრივი ჯილდო სხვადასხვა კატეგორიებში. ჩვენი სრულყოფილების ვალდებულება განსაზღვრავს უმაღლესი ხარისხის ნიშნულებს, რაც უზრუნველყოფს ჩვენს ადგილის დამკვიდრებას ცნობილ საერთაშორისო და ქართულ კომპანიებს შორის.

2025 წელს „ლისი დეველოპმენტმა“ დაიმსახურა საპატიო ჯილდოები შემდეგ მნიშვნელოვან კატეგორიებში:



„მწვანე ქალაქი ლისზე“
საუკეთესო შერეული სარგებლობის განვითარება
საქართველოში

ბუკნარი
New Hotel Construction & Design Georgia

ბუკნარი
Best Residential Development 20+ Units Georgia



„მწვანე ქალაქი ლისზე“
საუკეთესო გენერალური გეგმა

„ლისის მწვანე ქალაქი“
დაბალი შენობები



პასუხისმგებლიანი
ბიზნესმოდელი →

გარემოს დაცვის პასუხისმგებლობა

„ლოსი დეველოპმენტმა“ მიიღო მწვანე სერტიფიკატი საცხოვრებელი შენობებისთვის C1 და C2 „ლოსის მწვანე ქალაქში“. სერტიფიკატი აღიარებულია პროექტის ძლიერი ვალდებულება მდგრადობისა და ენერგოეფექტურობის მიმართ. C1 და C2 კორპუსებმა ენერგოეფექტურობის B კლასს მიაღწიეს, დადასტურებული ენერგიის 39.53%-იანი დანაზოგით, რაც უზრუნველყოფილია მოწინავე ეფექტური ღონისძიებების ფართო სპექტრით:

- მაღალი ხარისხის კარ-ფანჯარა,
- თბოიზოლაციით დამუშავებული კედლებით, სახურავებით და იატაკით,
- ენერგოეფექტური გათბობისა და გაგრილების სისტემებით, ეკონომიური განათებით,
- ეკონომიური განათება
- ეკოეფექტური ლიფტები

სერტიფიცირება ჩაატარა ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკმა „მწვანე ეკონომიკის დაფინანსების ხაზის“ (GEFF) ფარგლებში, მწვანე კლიმატის ფონდის და ავსტრიის რესპუბლიკის ფედერალური სამინისტროს მხარდაჭერით.

ენერგოეფექტურობის კლასი



მიღწეულია

B



„ლისი დეველოპმენტმა“, წამყვან არქიტექტურულ და საპროექტო პლატფორმასთან „Homeis.ge“ კოლაბორაციით, შექმნა ინდუსტრიული ლონისძიება არქიტექტორების, დიზაინერებისა და დეველოპერებისთვის.

არქიტექტურაში, ინტერიერის დიზაინსა და უძრავ ქონებაში მოღვაწეთა აზრის გათვალისწინებით, ამ წლის თემა იყო „ანაბეჭდი“, რომელიც ფოკუსირებული იყო სამშენებლო გარემოში მნიშვნელოვანი წვლილის შეტანაზე.

„ლისმა“ მოიწვია საერთაშორისო მასშტაბით ცნობილი სტუდიები - „Ricardo Bofill Taller de Arquitectura“ (RBTA), „UNStudio“, „Architects of Invention“ და „Architects.ge“, რომლებსაც უკვე შექმნილი აქვთ არქიტექტურული ღირშესანიშნაობები „ლისის მწვანე ქალაქში“. ამგვარი ხედვების მქონე პირების ფართო საზოგადოებისა და პროფესიონალებთან წრისთვის გაცნობა „ლისისთვის“ იყო პრივილეგია და პასუხისმგებლობაც, რაც აძლიერებს მის ვალდებულებას ხელი შეუწყოს არქიტექტურულ დიალოგს საქართველოში.

პარალელურად „ლისმა“ განახორციელა ექსკლუზიური სემინარების ორგანიზება „დიზაინის ინსტიტუტში“, სადაც ეს აღიარებული ფირმები უშუალოდ სტუდენტებთან ურთიერთობდნენ და მომავალი თაობის არქიტექტორებს უზიარებდნენ თავის ცოდნას, გამოცდილებას და შთაგონებას. 15 წლის განმავლობაში „ლისი დეველოპმენტმა“ შექმნა საქართველოს უძრავი ქონების ლანდშაფტი ვიზუალური არქიტექტურით, გონივრული ურბანული დაგეგმვის და მდგრადობის ვალდებულებით. 2010 წელს კომპანიამ დაწერა 80/20

პრინციპი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის 80% მოდის მწვანე საფარზე, და მხოლოდ 20% - შენობა-ნაგებობებზე, დიდი ხნით ადრე, სანამ ეს ინდუსტრიის ტენდენციად გადაიქცეოდა. ვამაყობთ იმით, რომ დღეს მრავალი ორგანიზაცია იყენებს ამ მიდგომას.

„ლისის“ ფილოსოფიის ბირთვია ისეთი სივრცეების შექმნა, რომელიც ახდენს კომფორტის, ბალანსისა და ცხოვრების ხარისხის პრიორიტეტულობას. ჩვენს პროექტს განსაზღვრავს თანმიმდევრული არქიტექტურა, ფუნქციური ინფრასტრუქტურა და უხვი მწვანე ტერიტორია, რაც ოჯახებს დაკავშირების, დასვენების და განვითარების სივრცეს სთავაზობს. ლანდშაფტით მოწყობილი ეზოები და სათამაშო მოედნებიდან საფეხმავლო ბილიკებით და ტერიტორიაზე არსებული ისეთი სერვისებით, როგორიც არის სპორტული დარბაზები, აუზები და მაღაზიები, ყველა ეს დეტალი შექმნილია ადამიანების და მათი ცხოვრების სტილის საჭიროებების მიხედვით.



დაგეგმვის ეტაპიდან „ლისის მწვანე ქალაქის“ არქიტექტურული კონცეფციის ყველა ეტაპი მიმართულია კომფორტული და მწვანე საცხოვრებელი ზონის შექმნისკენ დაბალი სიმჭიდროვით, რომელიც დახრილ რელიეფზეა ინტეგრირებული. კეთილმოწყობის კონცეფცია პარკების ირგვლივ ვითარდება, რომელსაც საცხოვრებელი კორპუსები არტყამს გარს. ყველა კორპუსს საკუთარი უნიკალური იდენტობა აქვს, ერთობლიობაში კი უნიკალურ რაიონს ქმნიან. „ლისის მწვანე ქალაქის“ მთლიანი ხედვა დაბალსართულიან და დაბალი სიმჭიდროვის მქონე განვითარებას ეფუძნება.

დაფუძნებიდან „ლისი დეველოპმენტმა“ დანერგა ინოვაციური 80/20 პრინციპი, რომელშიც მიწის 20% საცხოვრებლად გამოიყენება, ხოლო დარჩენილი 80% რეკრეაციულ ზონებსა და მხარდამჭერ ინფრასტრუქტურაზე მოდის. ქართველი და იტალიელი სპეციალისტების თანამშრომლობით განხორციელდა პარკის და ურბანული ლანდშაფტური ელემენტები, ე.წ. გერმანული გაშენების მეთოდის გამოყენებით. ჩვენი მწვანე ლანდშაფტის არქიტექტორი ხეებისა და ნარგავების ისეთ ჯიშებს არჩევს, რომლებიც შეესაბამება არსებულ რელიეფს და კლიმატს. დარგვის შემდეგ 100-ზე მეტი მეტალისა და მომსახურე პერსონალისგან შემდგარი გუნდი ზრუნავს გამწვანებაზე, მათი წარმატებული ადაპტაციისა და ზრდის უზრუნველსაყოფად.

შედეგად, 2011 წლის შემდეგ წარმატებით გაშენდა 50,000-ზე მეტი ხე და ნარგავი. ისინი გადანაწილებულია ტერიტორიაზე არსებულ შვიდ პარკში, მათ შორის ერთ-ერთი განლაგებულია ყველაზე დიდი დახურული ავტოფარეხის შენობის სახურავზე. ეს არის „ლისის მწვანე ქალაქის ცენტრალური პარკი“. პარკი ბეტონის ნაგებობის

სახურავზე გაშენებულ უმსხვილეს რეკრეაციულ სივრცეს წარმოადგენს რეგიონში.

კომპანია მიწის ქვეშ აგროვებს წვიმის წყალს და მას სარწყავად იყენებს. „ლისი დეველოპმენტი“ პირველი კომპანია იყო საქართველოში, რომელმაც დანერგა ნარჩენების დახარისხება. უძრავი ქონების ტერიტორიაზე განლაგებულია სპეციალური კონტეინერები, რომლებიც მაცხოვრებლებს ნარჩენების განცალკევებაში ეხმარება. ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ხელშეწყობის მიზნით, „ლისის მწვანე ქალაქში“ დამონტაჟებულია ელექტრო ავტომობილების სამუხტი წერტილები, რომლითაც მაცხოვრებლებს უფასოდ შეუძლიათ სარგებლობა. მაცხოვრებლების მობილობის საჭიროებების შემცირების და ტერიტორიაზე გარემოზე ზემოქმედების მინიმიზების მიზნით, დაინერგა ელექტრო ავტობუსების მომსახურება.

ყველა განათება საპროექტო ტერიტორიაზე LED ტექნოლოგიით არის უზრუნველყოფილი. შენობის შესასვლელებში დამონტაჟებული მოძრაობის დეტექტორები ელექტროენერგიის მოხმარებას ამცირებს. ყველა საცხოვრებელ ერთეულში დამონტაჟებულია წყლის ფილტრები, 100%-ით სუფთა წყლის მიწოდების უზრუნველსაყოფად.

80/20 პრინციპი გარდაიქმნა „ლისი დეველოპმენტის“ სახელმძღვანელო იდეოლოგიად, რომელიც კომერციულ ინტერესებს სცდება. პირველივე დღიდან ეს პრინციპი ამოძრავებდა ჩვენს საქმიანობას და კვლავაც შთააგონებს ჩვენს სამომავლო ამბიციებს, რადგან ჩვენ ერთგული ვრჩებით „ლისი დეველოპმენტის“ ძირითადი ღირებულებების მიმართ.

კორპორაციული და სოციალური პასუხისმგებლობა

**700 ტონა შეგროვებული პლასტმასი -
ერთად!**

„ტენესთან“ პარტნიორობით ჩვენ წამოვიწყეთ მწვანე ინიციატივა, რომლის ფარგლებშიც დავამონტაჟეთ პლასტმასის შესაგროვებელი ურნები „ლისის მწვანე ქალაქის“ და ლისის ტბის ტერიტორიაზე. ის, რაც მდგრადობისკენ გადადგმული მარტივი ნაბიჯით დაიწყო, საზოგადოების ძლიერ ძალისხმევად გადაიქცა. ჩვენი მაცხოვრებლების და ვიზიტორების აქტიური მონაწილეობით, 700 ტონაზე მეტი პლასტმასი შეგროვდა - და ეს რიცხვი კვლავ იზრდება. ერთად ჩვენ არა მხოლოდ ვასუფთავებთ გარემოს, არამედ ვქმნით ცნობიერებისა და პასუხისმგებლობის კულტურას.



რეზო გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალი

ჩვენი

საზოგადოება

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქვევის კოდექსის მოთხოვნებს, რომლებიც შედგენილია ადმინისტრაციასა და მაცხოვრებლებს შორის ურთიერთ-შეთანხმების გზით.

ეს კოდექსი ქალაქის ყველა მაცხოვრებელს აერთიანებს მორალთან დაკავშირებული საერთო ღირებულებების და ვალდებულებების ქვეშ, რაც ქმნის ჰარმონიული თანაარსებობის საფუძველს ეკოლოგიურად შეგნებული საზოგადოებისთვის. „ლისი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვაქვს ვალდებულება გავაძლიეროთ ცხოვრების ხარისხი ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის მათი წვლილის, რეკომენდაციებისა და იდეების აქტიურად გათვალისწინების გზით.

გვექონდა პატივი განვლილი 7 წლის მანძილზე ვყოფილიყავით რეზიკო გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალის მასპინძლები. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ იტალიურ ბაღში განსაკუთრებულად აღინიშნება ახალი წელი, სადაც ჩვენი რეზიდენტები იკრიბებიან ოჯახებთან ერთად სიყვარულის და ხალისის გასაზიარებლად.

ამ სასიამოვნო აქტივობების მეშვეობით ჩვენ არ ვაშენებთ მხოლოდ საზოგადოებას, არამედ ვავითარებთ კავშირებს, რომლებიც ჩვენს უბანს სანუკვარ საცხოვრებლად აქცევს.



Traditional Cristmas Event by Lisi Development 2024



Traditional Cristmas Event by Lisi Development 2025



ლოსის ხედვა



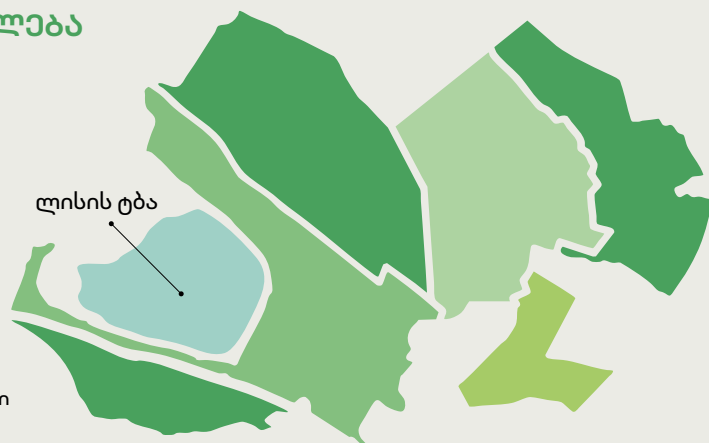
ლისის ტბის ტერიტორია განვითარების ხედვა

„ლისი დეველოპმენტი“ მნიშვნელოვან მიწის ბანკს ფლობს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ. ეს ტერიტორია დაყოფილია რამდენიმე განსხვავებულ ფუნქციურ ზონად. მიწის უმეტესობა (47%) განკუთვნილია მომავალი საცხოვრებელი და შერეული მოხმარების ტერიტორიებისთვის. დაახლოებით 25% სარეკრეაციო ზონაა. 7% უკვე განვითარებულია „ლისი ფოს“ მიერ პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში, ხოლო დარჩენილი 20% გამოყოფილია ვილების უბნისთვის.

იხილეთ გრაფიკი ქვემოთ:

ლისის მიწის გადაანაწილება რუკაზე

47%	161 ჰა განვითარებული
25%	86 ჰა რეკრეაციული ზონა
21%	70 ჰა ვილების უბანი
7%	23 ჰა მჭიდროდ დასახლებული საცხოვრებელი ტერიტორია



ლისი გენერალური გეგმა

დღეისათვის „ლისი“ მუშაობს გრძელვადიანი გენერალური გეგმის შემუშავებაზე ლისის ტბის ტერიტორიისთვის ისეთი ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების და ურბანული დამგეგმავების მონაწილეობით, როგორიც არის: „Felix“, „UN Studio“ და „KCAP“. ისინი აქტიურად არიან ჩართული ამ მნიშვნელოვანი პროექტის განვითარებაში, სინქრონიზებული და კარგად მოფიქრებული პროექტების უზრუნველსაყოფად.

გენერალური გეგმის მთავარი მიზანია 1 მილიონამდე კვადრატული მეტრის სამშენებლო ტერიტორიის უზრუნველყოფა, მწვანე და მდგრადი ორიენტაციის შენარჩუნებით, რომელიც ლისის სტრუქტურას შეესაბამება, ახდენს ჩვენი ვალდებულების დემონსტრირებას განვსხორციელოთ ურბანული განვითარების დაბალანსება გარემოსდაცვითი საკითხების გათვალისწინებით.

წარმატებული გენერალური გეგმის შესაქმნელად, პროექტში მონაწილე არქიტექტორები და ურბანული დამგეგმავები სხვადასხვა ფაქტორებს გაითვალისწინებენ, მათ შორის შემდეგს:

- 01** მდგრადი პროექტი: მდგრადი პრაქტიკების და მწვანე შენობის პრინციპების გამოყენება გარემოზე გავლენის მინიმუმამდე შემცირების, ენერგიის მოხმარების შემცირების და ეკოლოგიურად სუფთა ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 02** კავშირები და მობილობა: გზების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის და ქვეითად მოსიარულეთათვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის კარგად დაკავშირებული ქსელის შექმნა, ტერიტორიაზე ეფექტურად გადაადგილების უზრუნველყოფის მიზნით.
- 03** მწვანე სივრცეები და პარკები: ვრცელი მწვანე სივრცეების, პარკების და სარეკრეაციო ტერიტორიების შექმნა მაცხოვრებლებისთვის ბუნებაზე წვდომის და ჯანსაღი და აქტიური ცხოვრების წესის ხელშეწყობის მიზნით.
- 04** შერეული სარგებლობის განვითარება: მიწათსარგებლობის მრავალფეროვანი დიაპაზონის დაგეგმვა, მათ შორის საცხოვრებელი, კომერციული, საცალო ვაჭრობის და სარეკრეაციო სივრცეების ჩათვლით, ენერგიული და დამოუკიდებელი თემის შექმნის მიზნით.
- 05** ინფრასტრუქტურა და კომუნალური მომსახურებები: ისეთი არსებითი ინფრასტრუქტურის და კომუნალური ქსელების უზრუნველყოფა, როგორიც არის წყალი, ელექტროენერგია, ნარჩენების მართვის სისტემები და შიდა მაღალსიჩქარიანი კომუნიკაცია, შესაძლო ზრდის და განვითარების მხარდაჭერის მიზნით.
- 06** საზოგადოების ჩართულობა ადგილობრივ თემთან და დაინტერესებულ მხარეებთან დაგეგმვის პროცესში ჩართულობა, მათი საჭიროებების, უპირატესობების და უკუკავშირის გამოყენების, საკუთრების გრძნობის და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის გზით.
- 07** არქიტექტურული ესთეტიკა: თანმიმდევრული არქიტექტურული სტილის და დიზაინერული ენის შექმნა, რომელიც ასახავს ტერიტორიის კულტურულ მემკვიდრეობას, თანამედროვე ელემენტების გამოყენებასთან ერთად.



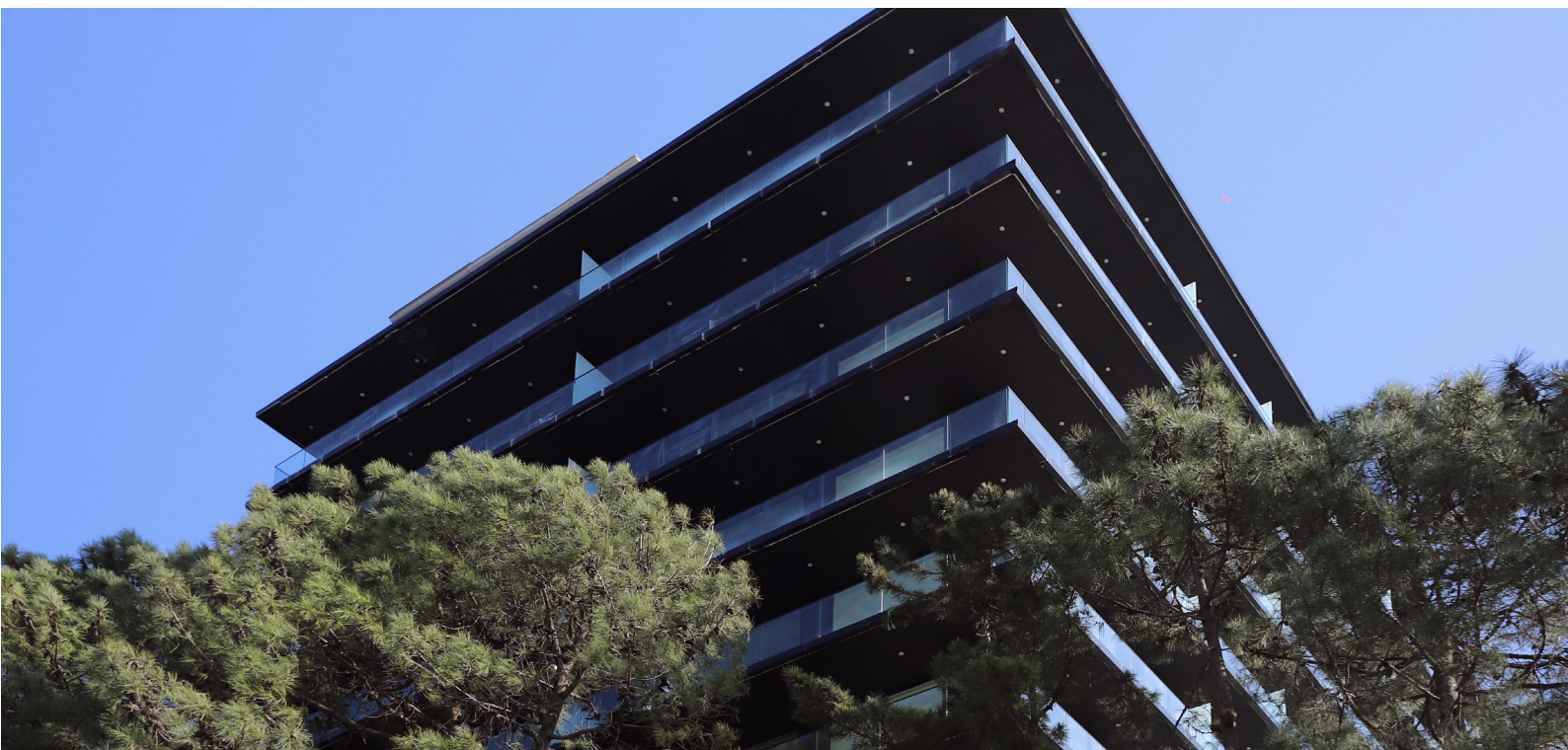
კურორტი ბუკნარი განვითარების ხედვა

ახალი საცხოვრებელი კურორტი

„ლისი დეველოპმენტი“ შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე ქმნის გამორჩეულ პროექტს. სოფელ ბუკნარში, 9-ჰექტარიან სანაპირო ზოლზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე - ბათუმიდან სულ რაღაც 15 წუთის სავალზე და მარტივი წვდომით როგორც ქუთაისის, ისე ბათუმის აეროპორტებთან - მსოფლიო დონის საცხოვრებელი კურორტი იქმნება.

არქიტექტურული კონცეფცია ეკუთვნის „Architects of Invention“-ს, აღიარებულ ბრიტანულ არქიტექტურულ სამსახურს, რომელიც ცნობილია დიდ ბრიტანეთში, გერმანიაში, საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში განხორციელებული მასშტაბური პროექტებით. მათ მიერ შექმნილი პროექტი ზუსტად ასახავს ამ ადგილმდებარეობის არსს: მთასა და ზღვას შორის ჰარმონიულად განთავსებულ სივრცეს, უნიკალური სუბტროპიკული კლიმატით, რომელიც ქმნის მართლაც გამორჩეულ და იშვიათ გამოცდილებას შავი ზღვის სანაპიროზე.

პირველ ეტაპზე წარმოდგენილია სასტუმრო-აპარტამენტების კომპლექსი, რომელიც მოიცავს დახურულ საცურაო აუზს, რესტორანს, სპორტულ სივრცეებსა და გამწვანებულ ზონებს, რაც საფუძველს ქმნის ისეთი ცხოვრების სტილისთვის, რომელიც ბუნებით, კომფორტითა და ელეგანტურობით ხასიათდება. „ლისი დეველოპმენტი“ კიდევ უფრო მეტად დახვეწს 9 ჰექტარზე გადაჭიმული ტერიტორიის ყოვლისმომცველ გენერალურ გეგმას, რაც მომავალ მაცხოვრებლებს ცხადად დაანახებს კურორტის ზრდის შესაძლებლობებს. ამ გეგმის ცენტრშია საცხოვრებელი შენობები B1 და B2, თავისუფალი ფლობის (ე.წ. „freehold“) ფორმატის აპარტამენტებით, უმაღლესი სტანდარტების მშენებლობითა და ინფრასტრუქტურით. თითოეული დეტალის შექმნის მიზანია რეგიონში ბუკნარის ყველაზე გამორჩეულ საცხოვრებელ კურორტად გარდაქმნა.



ბუკნარის სასტუმროს დასრულება

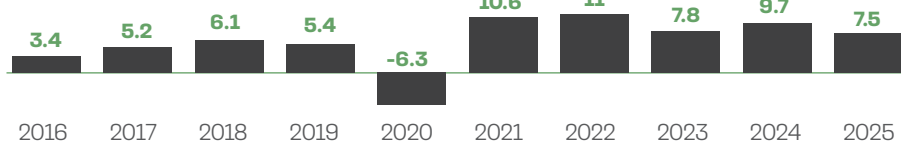
სასტუმრო ბუკნარი „ლისი დეველოპმენტის“ პრიველი პროექტია შავი ზღვის სანაპიროზე. კურორტი მდებარეობს მთებსა და ზღვას შორის არსებულ უნიკალურ სუბტროპიკულ გარემოში. 5-ვარსკვლავიანი კომპლექსი 103 ელევანტურ ოთახს მოიცავს, რომელთა ფართი 35-დან 70 კვადრატულ მეტრამდეა. კომპლექსი განთავსებულია დახურული საცურაო აუზი, რესტორანი, სპა-ცენტრი, სპორტული და მდიდარი მწვანე ზონები.

სასტუმროს პროექტი ასახავს „ლისი დეველოპმენტის“ საავტორო ფილოსოფიას - სუფთა და გამჭვირვალე ესთეტიკა, რომელიც ჰარმონიულად ერწყმის ტყის, მთისა და ზღვის ლანდშაფტებს. კომპანიის პრინციპის 80/20 შესაბამისად, შენობებითი ფარება მიწის მხოლოდ 20%, ხოლო დარჩენილი 80% გამწვანებულ და ღია სივრცეებზე მოდის. „ლისი დეველოპმენტი“ მოლაპარაკებებს აწარმოებს პრესტიჟული საერთაშორისო სასტუმროების ოპერატორებთან, ყველა სტუმრისთვის მსოფლიო კლასის სტუმარმასპინძლობის გამოცდილების შესათავაზებლად.



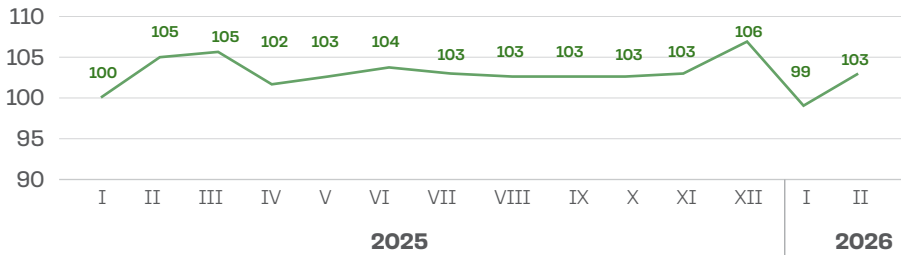
საქმიანობის
აღწერა →

რეალური მშპ-ის ზრდა (%)

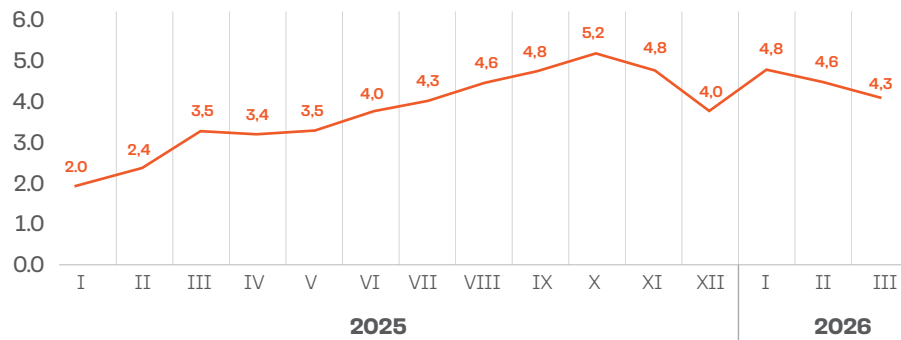


წყარო: საქსტატი

მშენებლობის ხარჯის ინდექსი



ინფლაციის ტემპი



წყარო: „გალთ მ თავართი“



საოპერაციო გარემო

ზრდა

საქართველოს ეკონომიკა 2025 წლის დეკემბერში 7.2%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით. მთლიანობაში, 2025 წელს რეალური მშპ წინა წელთან შედარებით 7.5%-ით გაიზარდა, რაც სრულად შეესაბამება ჩვენს პროგნოზს. დეკემბერში ეკონომიკურ ზრდას ძირითადად განაპირობებდა ძლიერი აქტივობა წარმოების, ინფორმაციული და საკომუნიკაციო ტექნოლოგიების, ტრანსპორტისა და დასაწყობების, ასევე სტუმარმასპინძლობისა და რესტორნების სექტორებში, მაშინ როდესაც სამშენებლო სექტორში შემცირება დაფიქსირდა. ექსპერტები 2026 წლისთვის რეალური მშპ-ის 6.0%-იან ზრდას ელოდებიან.

ინფლაცია:

2025 წლის დეკემბერში საქართველოში წლიურმა ინფლაციამ 4.0%-მდე დაიწია. შემცირება ძირითადად განპირობებული იყო შერეული მოხმარების საქონლის ინფლაციის შენელებით, რომელმაც 2025 წლის დეკემბერში 4.1% შეადგინა წინა წელთან შედარებით (ერთი თვით ადრე 5.8%). ამასთან იმპორტირებული საქონლის ფასები -0.2%-მდე შემცირდა წინა წელთან შედარებით (2025 წლის ნოემბერში 0.8%), შიდა ინფლაცია ზომიერად შემცირდა 6.2%-მდე (2025 წლის ნოემბერში 6.4% წინა წელთან შედარებით). აღსანიშნავია, რომ ძირითადი ინფლაციაც, რომელიც არ მოიცავს სურსათს, ელექტრომომარაგებასა და თამბაქოს, ასევე შემცირდა და 2025 წლის დეკემბერში 1.6% შეადგინა (წინა თვეში 2.3%). ექსპერტები 2026 წლისთვის საშუალო წლიური ინფლაციის 3.0% დონეზე პროგნოზირებენ.

ტურიზმი:

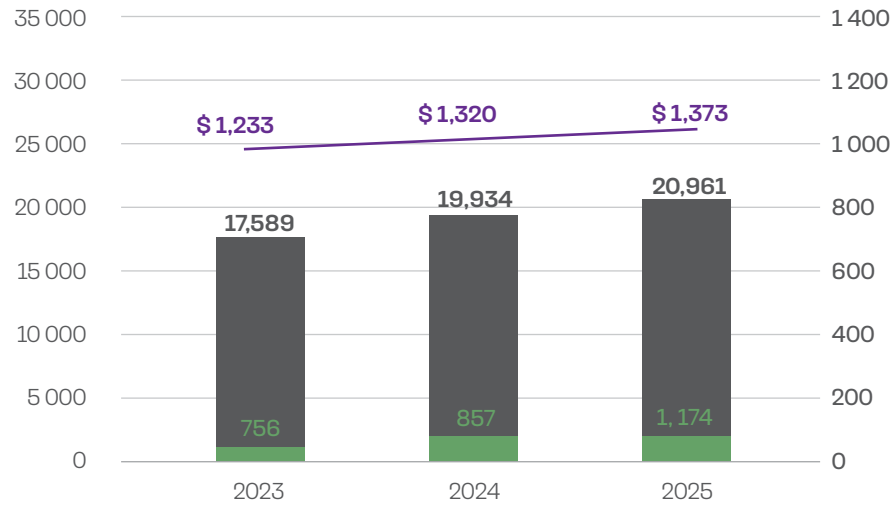
საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით, 2025 წლის მეოთხე კვარტალში ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები წლიურად 9.2%-ით გაიზარდა და 1.1 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა. ჯამურად, 2025 წელს ტურიზმის შემოსავლებმა 4.7 მლრდ აშშ დოლარს მიაღწია (+6.0% წლიურად), რაც მცირედი აღემატება ჩვენს წინასწარ შეფასებას. 2026 წლისთვის ექსპერტები პროგნოზირებენ, რომ ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 5.0 მლრდ აშშ დოლარამდე

გაიზრდება, რაც განახლებული, ზრდაზე ორიენტირებული შეფასებაა წინა პროგნოზთან (4.9 მლრდ აშშ დოლარი) შედარებით.

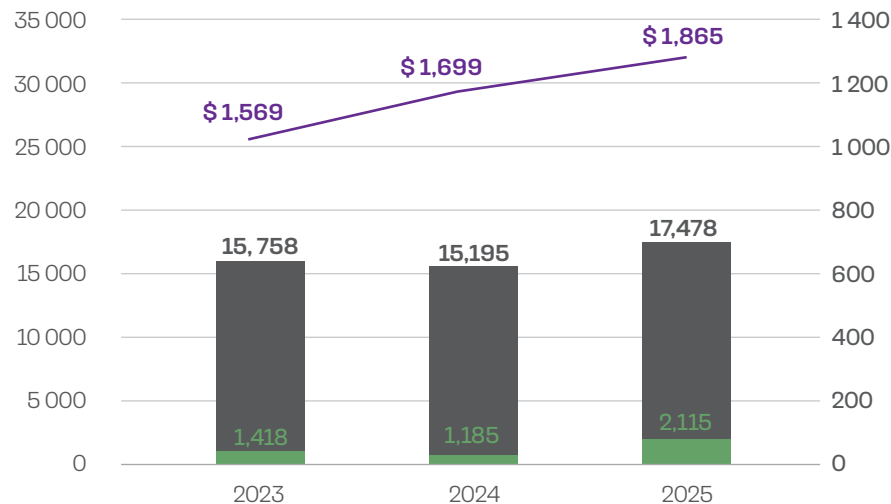
2026 წლის პროგნოზი:

საქართველოს ეკონომიკა აგრძელებს სტაბილურ ზრდას. 2026 წლის მეორე კვარტალიდან ინფლაციის შემცირების ფონზე, წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის შემცირებაა მოსალოდნელი. ძლიერი საგარეო შემოსვლები ხელს შეუწყობს საერთაშორისო რეზერვების უწყვეტ დაგროვებას, ხოლო ლარი სავარაუდოდ შეინარჩუნებს სტაბილურობას. პროგნოზის პესიმისტური რისკები ძირითადად დაკავშირებულია პოლიტიკურ და გეოპოლიტიკურ გაურკვევლობებთან. 2026 წელს მოსალოდნელია ეკონომიკის 6.0%-იანი ზრდა, რაც მხარდაჭერილია უცხოური ვალუტის მდგრადი შემოდინებით, განსაკუთრებით ტურიზმიდან, რომლის მოცულობაც 4.9 მლრდ აშშ დოლარად არის პროგნოზირებული, ლარის სტაბილურობითა და ინფლაციის შენელებით, რაც დამატებით გააძლიერებს როგორც მომხმარებელთა, ისე ინვესტორთა ნდობას. დამატებითი მხარდაჭერა მოსალოდნელია გაზრდილი საჯარო კაპიტალური ხარჯებიდან (+9.4% წლიურად) და მონეტარული პოლიტიკის შერბილებიდან. მოსალოდნელია, რომ საშუალო ვადაში ეკონომიკური ზრდა მიუახლოვდეს თავის პოტენციურ დონეს, დაახლოებით 5.5%-ს. ორი წლის განმავლობაში დაბალი ინფლაციის შემდეგ, 2025 წლის მარტიდან ფასები წნეხმა ზრდა დაიწყო და 2025 წლის ნოემბერში 4.8%-ს მიაღწია (წინა წელთან შედარებით), რაც ძირითადად გამოწვეული იყო სურსათისა და ჯანდაცვის ხარჯების ზრდით. მოსალოდნელია, რომ 2026 წლის მარტიდან ინფლაცია მნიშვნელოვნად შემცირდება, რადგან აღნიშნულ კატეგორიებში ზეწოლა შესუსტდება, რაც ეროვნულ ბანკს (სებ) მისცემს შესაძლებლობას დაიწყოს მონეტარული პოლიტიკის შერბილება. პროგნოზების მიხედვით, 2026 წელს საშუალო წლიური ინფლაცია 3.0%-ს შეადგენს (2025 წლის 3.9%-თან შედარებით), რაც შესაძლებელს გახდის წლის ბოლოსთვის რეფინანსირების განაკვეთის 50 საბაზისო პუნქტით - 7.5%-მდე შემცირებას.

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი



ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარი



■ ახალი ბინების რაოდენობა ■ მაღალი კლასის ბინები □ 1მ2-ის ღირებულება

ინდუსტრიის მიმოხილვა



თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი:

2025 წლის დასაწყისში სუსტმა აქტივობამ გააჩინა შეშფოთება ბაზრის შესაძლო კორექციასთან დაკავშირებით, თუმცა თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარმა წელი დაასრულა მოთხოვნის აღდგენითა და ფასების ზრდის სტაბილიზაციით, მიუხედავად იმისა, რომ ჭარბი მიწოდების რისკი კვლავ მნიშვნელოვანი ფაქტორად რჩება. 2025 წლის დასაწყისში პოლიტიკური განუსაზღვრელობა და ბაზარზე არსებული შედარებით სუსტი განწყობა ზეწოლას ახდენდა მოთხოვნაზე, რადგან ბევრი მყიდველი არჩევდა უძრავი ქონების შეძენის გადავადებას. წლის მეორე ნახევარში, დაგროვილი მოთხოვნის დაბრუნების კვალდაკვალ, ბინების გაყიდვების მოცულობა მნიშვნელოვნად აღდა, რის შედეგადაც წლიურმა ტრანზაქციების რაოდენობამ გადააჭარბა 2023 და 2024 წლების მაჩვენებლებს, თუმცა კვლავ დარჩა 2022 წლის პიკურ დონეზე ქვემოთ. მიწოდების კუთხით, მიუხედავად იმისა, რომ 2025 წლის მეოთხე კვარტალში მკვეთრი შენელების შედეგად წლიურად შემცირება დაფიქსირდა, ნებართვების გაცემის მაჩვენებელი კვლავ ინარჩუნებდა ისტორიულად ჯანსაღ დონეს, რომელიც 2015-2022 წლებში იყო დაფიქსირებული. ფასების ზრდის ტემპი დასტაბილურდა, რადგან ბოლო წლებში გაცემული ნებართვების მაღალი მოცულობა ბაზარზე კონკურენციას ზრდიდა, რაც ამცირებდა ფასების ზრდის დინამიკას და დეველოპერებს უბიძგებდა მომხმარებლებისთვის თავიანთი ყველაზე დახვეწილი შიდა განვადების სტრატეგიების შეთავაზებისკენ.

2026 წლის პერსპექტივაში, მოთხოვნა სავარაუდოდ 2025 წლის დონესთან მიახლოებული მაჩვენებლით შენარჩუნდება, რაც განმტკიცებულია ისეთი

ფუნდამენტური ფაქტორებით, როგორიცაა ურბანიზაცია, ოჯახების ზომის შემცირება და ქირის მიმზიდველი სარგებელი. ფასები მოსალოდნელია გაიზარდოს სტაბილური, ერთნაირი მაჩვენებლით, ხოლო შემდგომი დინამიკა დიდწილად დამოკიდებული იქნება მიწოდების პირობებზე. დაგეგმილმა ფართომასშტაბიანმა განვითარებამ და მშენებლობის ნებართვების გაცემის მაღალი ტემპის გაგრძელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვნად გაზარდოს საბინაო ფონდი, რაც თავის მხრივ ზღვარს დააწესებს ფასების უფრო სწრაფ ზრდაზე.

ბათუმის უძრავი ქონების ბაზარი:

ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი 2025 წელს აღდგა და დაძლია 2024 წელს დაფიქსირებული შენელება. ბინების გაყიდვები გაიზარდა როგორც პირველადი, ისე მეორადი ბაზრის სეგმენტებში და ჯამში 17,478 ერთეულს მიაღწია (+15.0%), ხოლო ბაზრის საერთო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა და 1.3 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა (+23.8%), რაც მიუთითებს ბაზრის აქტივობის განახლებულ აჩქარებაზე. ამ შედეგს ძირითადად განაპირობებდა ახალი, მასშტაბური პროექტების დაწყება, ასევე მეორად ბაზარზე გაზრდილი აქტივობა, რასაც ჰქონდა საცხოვრებელი ფონდის გაფართოების მხარდაჭერა.

პირველადი ბაზრის მხრივ, 2025 წელს გაყიდვებმა წლიური ზრდა აჩვენა; თუმცა, ბაზარი ჯერ ვერ დაუბრუნდა 2023 წელს დაფიქსირებულ რეკორდულ დონეებს. პირველადი გაყიდვები კვლავ ჩამორჩება ამ პიკურ მაჩვენებელს, ხოლო გაუყიდავი ბინების მოცულობა აგრძელებს ზრდას და მრავალი პროექტი კვლავ განვითარების ეტაპზეა. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, მიუხედავად იმისა, რომ ბაზრის აქტივობა გაძლიერდა, არსებული ჭარბი მიწოდება ჯერ სრულად არ არის ათვისებული.

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

EBITDA in 2025	Debt/Assets as of 2025
1 Mn GEL	c.11.65%
50 Mn GEL in 2024	c.7.7% for 2024
Operating cash - flow as of 2025	Earning per share 2025
10.8 Mn GEL	-3.276 GEL
20.2 Mn GEL in 2024	14.593 GEL in 2024

მიწის ბანკი

Land Bank in Tbilisi	Land Bank Batumi	Land Bank
251 Ha	9 Ha	₾ 644 Mn
203 Ha unsecured	In Buknari, on the Black Sea shore	Unsecured value of land bank GEL 513 Mn

პარტნიორობა გლობალურად აღიარებულ კომპანიებთან



ჯგუფის ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ფინანსური ინდიკატორები

2025 წელს კომპანიამ შეამცირა ოპერაციული აქტივობა წინა წელთან შედარებით. ამჟამად იგი გარდამავალ ეტაპზე იმყოფება - ახორციელებს დარჩენილი მარაგის რეალიზაციას და აქტიურად მუშაობს ახალი პროექტების განხორციელებაზე. 2026 წელს ჯგუფი დაიწყებს ორ მსხვილ დეველოპერულ პროექტს თბილისში და ბუკნარში, რაც შექმნის სტაბილურ, 10-წლიან შემოსავლების გენერირების პოტენციალს. ამასთან, კომპანიამ შეცვალა საინვესტიციო ქონების გადაფასების მეთოდოლოგია, რამაც მნიშვნელოვნად იმოქმედა მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაზე. მომდევნო წლიდან კვლავ აღდგება იგივე გადაფასების ინდიკატორი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია EBITDA-ს 1 მილიონ ლარამდე შემცირება (წინა წლის 50 მილიონ ლართან შედარებით). კომპანია გამოიმუშავებდა საოპერაციო ფულად ნაკადებს 10.8 მილიონი ლარის ოდენობით, მაშინ როცა წინა წელს ეს მაჩვენებელი 20.2 მილიონ ლარს შეადგენდა. საოპერაციო ფულადი ნაკადები არ მოიცავს ბუკნარის პროექტის მშენებლობასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რადგან ხელმძღვანელობამ მიიღო გადაწყვეტილება პროექტის დასრულებამდე გაყიდვების გადავადების შესახებ. აღნიშნული ხარჯების ჩართვა მნიშვნელოვნად დაამაზინებდა საოპერაციო ფულადი ნაკადების მაჩვენებლებს. გარდა ამისა,

ბუკნარის პროექტის დაფინანსების მიზნით, კომპანიამ 7.7%-დან 11.65%-მდე გაზარდა ვალისა და აქტივების თანაფარდობა.

მიწის პორტფელი

კომპანიის საინვესტიციო ქონების პორტფელი მოიცავს 251 ჰა მიწას ლისის ტბასთან ახლოს, 9 ჰექტარ მიწას ბუკნარში და რამდენიმე კომერციულ ფართს, რომლებიც განლაგებულია „მწვანე ქალაქში ლისზე“ და ბაკურიანში. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების მთლიანმა ღირებულებამ 644 მილიონი ლარი შეადგინა, საიდანაც 513 მილიონი ლარი მოდიოდა აქტივებზე უზრუნველყოფის გარეშე.

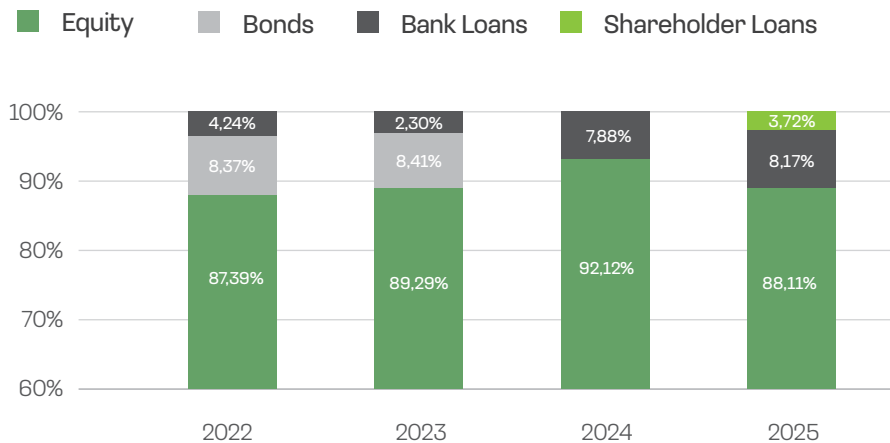
ფასი და გაყიდვების ტენდენცია

კომპანია კვლავ ინარჩუნებს თავის პოზიციას, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი კლასის დეველოპერი თბილისის რეგიონში. ამასთან, 2025 წელს ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 1,957 აშშ დოლარს შეადგენდა, საბურთალოს რაიონის საშუალო 1.613 აშშ დოლართან შედარებით.

ახალი მნიშვნელოვანი პროექტები

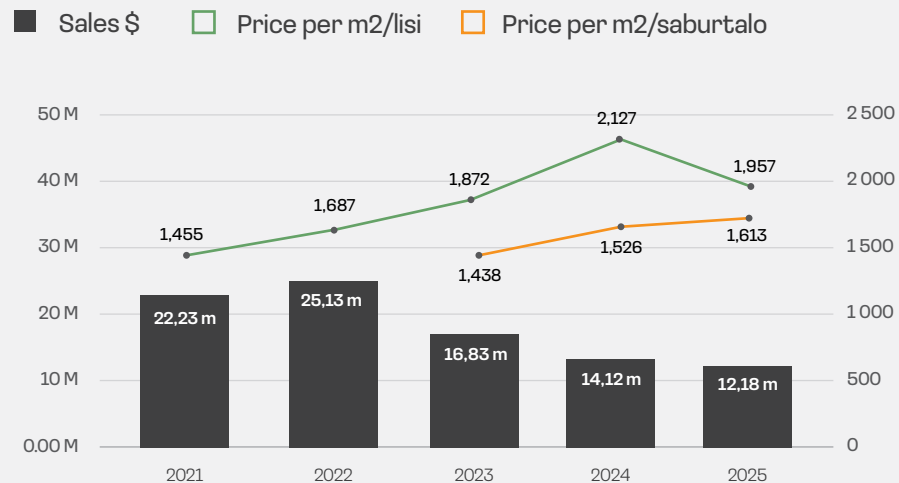
დღეისათვის კომპანია ორ მნიშვნელოვან პროექტზე მუშაობს თბილისში, რითაც თითქმის 10-წლიანი განვითარების პორტფელი შექმნილი.

კაპიტალის სტრუქტურა

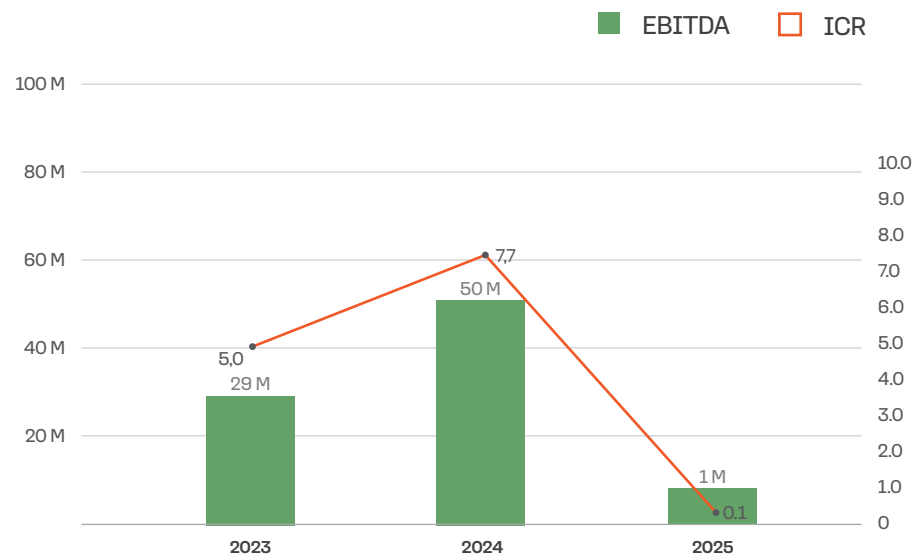


ჯგუფის ფინანსური მარჯვენების მიმოხილვა

გაყიდვების ტენდენციების ანალიზი



EBITDA და პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტის ანალიზი



რისკის მართვა

რისკის ეფექტურად მართვა მნიშვნელოვანია „ლისი დეველოპმენტის“ წარმატებით ფუნქციონირებისთვის. კომპანიის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკები უკავშირდება საქართველოს ეკონომიკის მდგომარეობას და მისი მეზობელი ქვეყნების ბაზრებზე არსებულ პირობებს. „ლისი“ ექვემდებარება საუკეთესო პრაქტიკებს და იყენებს კონსერვატიული რისკის დასაშვებ დონეს რისკის ზომის მინიმუმამდე შესამცირებლად. მთავარი რისკები მოიცავს შემდეგს:

მშენებლობის რისკი

როგორც უძრავი ქონების დეველოპერი, „ლისი“ ბიზნეს მოდელი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის უნარზე, დროულად, ბიუჯეტის ფარგლებში და მაღალი ხარისხით განახორციელოს პროექტები.

„ლისი დეველოპმენტი“ მშენებლობისთვის ყოველთვის იყენებს მესამე მხარე შემსრულებლებს. მშენებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით, კომპანია ცნობილ და საიმედო შემსრულებლებთან თანამშრომლობს. ჩვენ გვაქვს მკაცრი შერჩევის კრიტერიუმები, რასაც მოსდევს ბევრად უფრო რთული სატენდერო პროცესი. ჩვეულებრივ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი ახორციელებს საწყის ბიუჯეტირებას და სამშენებლო ხარჯების შეფასებას. ამის შემდეგ დეტალური სატენდერო პაკეტი ეგზავნება შერჩეულ სულ მცირე სამ მონაწილეს. წინადადებების მიღების შემდეგ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი მოლაპარაკებებს აწარმოებს შემსრულებლებთან და ხურავს ტენდერს.

ტიპური სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს შემდეგს:

ერთიან თანხას, შემსრულებლებთან ფასის მერყეობის რისკის გათვალისწინებით (გარდა რამდენიმე სასაქონლო ერთეულისა, როგორიც არის მაგალითად ფოლადი).

შემსრულებლები წარადგენენ ავანსის თანხის გარანტიას, სამუშაოს შესრულების გარანტიას და ხარისხის გარანტიას.

„ლისი“ მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდი ყოველდღიურად ზედამხედველობს მშენებლობის პროცესს და მშენებლობის გრაფიკს. ისინი ყოველთვიურად იბარებენ შემსრულებლის მიერ განხორციელებულ სამუშაოებს. მშენებლობის პროგრესის და ხარჯების შემოწმებისთვის სათანადო პროცესი ხორციელდება. ზოგიერთი პროექტისთვის, მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდთან ერთად, „ლისმა“ შესაძლოა სამუშაოში ჩართოს მესამე მხარე მშენებლობის ზედამხედველობის მენეჯერი.

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება უაღრესად მნიშვნელოვანი საკითხებია მშენებლობის პროცესისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ „ლისი დეველოპმენტი“ თავად არ ახორციელებს მშენებლობის სამუშაოებს, კომპანია პასუხს აგებს მთლიან პროცესზე. ჯანმრთელობის და უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებული რისკების შემსუბუქების მიზნით, „ლისმა“ დაცვის ორი ფენა შეიმუშავა:

მთავარი რისკი ვრცელდება შემსრულებლებზე. ყველა შემსრულებელი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის (HSE) სტანდარტები და მოთხოვნები, და

ყველა პროექტისთვის, „ლისი“ ქირაობს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის სფეროში ცნობილ კომპანიებს სამშენებლო მოედანზე ამ მიმართულებით ყოველდღიური ზედამხედველობის და ანგარიშგების განსახორციელებლად. ეს კომპანიები ანგარიშვალდებული არიან „ლისის“ მშენებლობის მართვის ხელმძღვანელის წინაშე.

ფინანსური რისკის მართვა

„ლისი დეველოპმენტი“ სხვადასხვა ფინანსურ რისკს გასწავს. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები. ბაზრის და საკრედიტო რისკები არა არსებობს (დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ ფინანსური ანგარიშგების თავში „ფინანსური რისკის მართვა“).

სავალუტო რისკი

კომპანია გასწავს სავალუტო რისკს. საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზაციის მაღალი მაჩვენებლის და ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების ფასები ჩვეულებრივ აშშ დოლარშია კოტირებული, ეს რისკი გარდაუვალია. 2025 წლის დეკემბერში „ლისი დეველოპმენტის“ ღია სავალუტო პოზიცია ფინანსურ აქტივებზე -\$26.6 მილიონი აშშ დოლარი იყო (2024 წელს -\$16.4 მილიონი აშშ დოლარი), რაც იმას ნიშნავს, რომ აშშ დოლარში გამოხატული ვალდებულებები აშშ დოლარში გამოხატულ აქტივებს მითითებული თანხით აღემატებოდა. ჩვენ ვატარებთ სტრეს-ტესტის სცენარებს სავალუტო კურსის მერყეობის გავლენის შესაფასებლად.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 3.45%-ით (2024: 2%) აფასდებოდა ან 7.61%-ით გაუფასურდებოდა (2024: 8.05%), ეს გამოიწვევდა შემდეგ გავლენას კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე:

	2025	2024
გამყარება	919	327
გაუფასურება	(2028)	(1317)

ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს. ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში სათანადო ბალანსების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა



საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროები

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ 2011 წლიდან ავითარებს და ყიდის მიწას და პრემიუმ სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას თბილისის პრესტიჟულ უბანში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს ლოსის ტბის ირგვლივ. ჯგუფი მის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას, მიწას, საიჯარო და სასტუმრო განვითარების ბიზნესებს ცალკე შვილობილი საწარმოს გზით მართავს: შპს „ლოსი ფო“ - საცხოვრებელი უძრავი ქონება და შპს „ლოსი რენტალსი“ - საიჯარო უძრავი ქონება. მიწის განვითარებას თავად სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ ახორციელებს.

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტი“ (LLD)

სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტმა“ დაასრულა ვილების უბნის მშენებლობის 1-ლი და მე-2 ეტაპი, დაახლ. 30 ჰექტარი მიწის ნაკვეთით, რომელიც კერძო მფლობელებზე იყიდება.

შპს „ბლექ სი რიზორთსი“

2017 წელს სს „ლოსი ლეიქ დეველოპმენტმა“ ხელშეკრულება გააფორმა საქართველოს მთავრობასთან, რომლითაც შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი აჭარის რეგიონში (სოფელი ბუკნარი), რომელიც შავი ზღვის პირველ ზოლში მდებარეობს, მრავალფუნქციური პროექტის განვითარების მიზნით, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელ და კომერციულ ერთეულებს. მთავრობამ 100-ნომრიანი სასტუმროს დასრულების ვადა 2025 წლის დეკემბრამდე გაახანგრძლივა. დღეისათვის პროექტი დაუმთავრებელია და მისი დასრულება 2025 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შპს „ლოსი ფო“

შპს „ლოსი ფოს“ ძირითად საქმიანობაა ლოსის ტბასთან ახლოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობა და გაყიდვა, 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე პროექტის „მწვანე ქალაქი ლოსზე“ ფარგლებში. პროექტის „მწვანე ქალაქი ლოსზე“ 1-ლი და მე-2 ეტაპები უკვე დასრულებულია დაახლ. 71 ათასი კვ. მ. წმინდა სარეალიზაციო ფართით. მე-3 ეტაპი ახლა მიმდინარეობს - დაახლოებით 33 ათასი კვადრატული მეტრი წმინდა სარეალიზაციო ფართით.

შპს „ლოსი რენტალსი“

შპს „ლოსი რენტალსი“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა (2019), რომელიც მართავს პროექტთან „მწვანე ქალაქი ლოსზე“ დაკავშირებულ ჯგუფის კომერციულ უძრავ ქონებას. დღეს ოპერირებს სტრატეგიით „ქირაობა-ფლობა“, რომელიც იზიდავს ახალ მოიჯარეებს, როგორც არის „კარფური“, „გასტრონომი“ „ჯი-პი-სი“ და ა.შ. 2022 წლის სექტემბერში „ლოსი რენტალსმა“ შეიძინა „კოხტა მითარბი პლაზა“ - კომერციული საიჯარო ქონება ბაკურიანის სათხილამურო კურორტზე. დღეს ამ ქონებაში ფუნქციონირებს ერთი რესტორანი, სათხილამურო მაღაზია და თხილამურების გაქირავების ობიექტი.

ლისი

რენტალსი

შპს „ლისი რენტალსი“ „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 100%-იანი შვილობილი საწარმოა. კომპანია 2019 წელს შეიქმნა, როგორც სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საიჯარო მიზნით მშენებლობის ბიზნესის ერთ-ერთი შტო. „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ შემუშავებული კომერციული უძრავი ქონების უმრავლესობა შენატანის სახით გადავიდა „ლისი რენტალსში“ სტაბილური საიჯარო ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. „ლისი რენტალსის“ მთავარი ინვესტიციები მოიცავს შემდეგს:

1,700 კვადრატული მეტრი კომერციული ობიექტები „მწვანე ქალაქში ლისზე“, რომელთა 85% დაკავებულია.

ცალკე მდგომი შენობა განლაგებულია კოხტას სათხილამურო საბაგიროს წინ, ინვესტიციის მთლიანი ღირებულებით 2 მილიონი აშშ დოლარი. პლაზა მოიცავს სახურავს, პირველ სართულს (დაახლ. 1,500 მ2) და მიწისქვეშა ავტოსადგომს;

საოფისე ფართები „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ტერიტორიაზე (დაახლ. 1000 მ2)

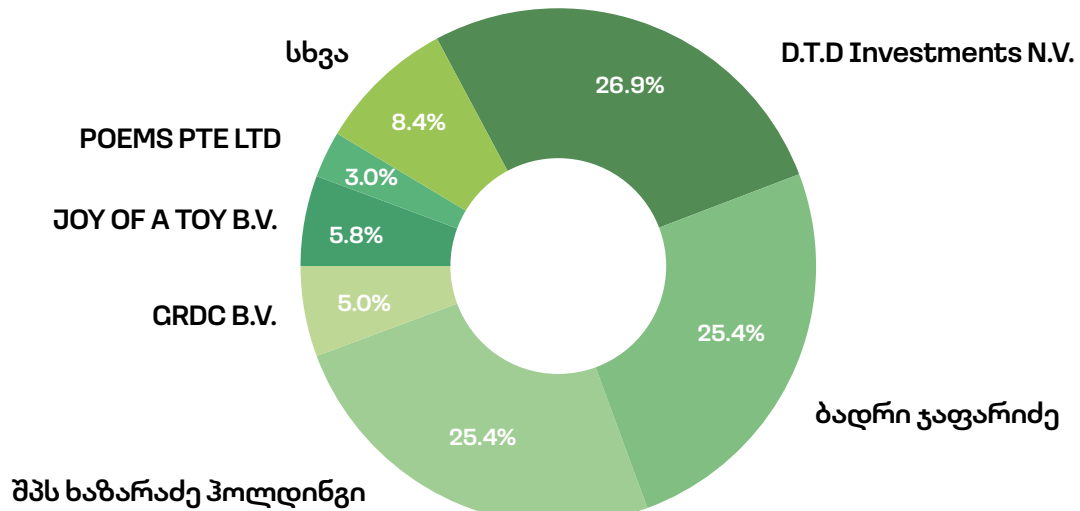
სხვადასხვა უფრო მცირე საიჯარო ქონება ლისის ტბასთან ახლოს.

„ლისი რენტალსის“ ინვესტიციების მთლიანმა ღირებულებამ 2025 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 5,3 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. მომავალში „ლისი დეველოპმენტი“ განაგრძობს საიჯარო ქონების განვითარებაში ინვესტირებას, ძლიერი და სტაბილური საიჯარო შემოსავლის წყაროების უზრუნველყოფის მიზნით.



ძლიერი მფლობელობის სტრუქტურა და ადგილი კაპიტალის ბაზარზე

„ლისი დეველოპმენტს“ ხანგრძლივი ურთიერთობა აქვს საერთაშორისო ინვესტორებთან, ბანკებთან და კაპიტალურ ბაზრებთან. კომპანია სარგებლობს საერთაშორისო და მრავალფეროვანი მფლობელობის სტრუქტურით. კომპანიას 17 საერთაშორისო უმცირესი წილის მფლობელი ჰყავს. აქციების უმრავლესობის მფლობელი აქციონერები გამოცდილი და უაღრესად წარმატებული ქართველი მენარმეები არიან.



„ლისი დეველოპმენტს“ საერთაშორისო განვითარების დაწესებულებებისგან დაფინანსების მოზიდვის, ასევე კაპიტალის ბაზრებზე გრძელვადიანი დაფინანსების მიღების ძლიერი გამოცდილება აქვს. 2024 წელს კომპანიამ სრულად დაფარა თავისი 22 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რითაც გააძლიერა საკუთარი ფინანსური მდგრადობა.

„ლისი დეველოპმენტი“ ინარჩუნებს მნიშვნელოვან ურთიერთობებს ადგილობრივ ბანკებთან. ინდივიდუალური კორპუსის მშენებლობა ჩვეულებრივ ფინანსდება ადგილობრივი ბანკების მიერ, რომლებიც მეთად მოქნილ დაფარვის შესაძლებლობას იძლევიან. მეთად სტრატეგიული და გრძელვადიანი პროექტები ჩვეულებრივ ობლიგაციებით ფინანსდება.





კორპორაციული
მმართველობა



კორპორაციული მმართველობა

ჩვენი ორგანიზაცია იცავს კორპორაციული მმართველობის სრულყოფილ სამდონიან მოდელს, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა გამჭვირვალობას, ანგარიშვალდებულებას და აქციონერთა უფლებების დაცვას. სტრუქტურა, რომელიც კომპანიის წესდებაშია განსაზღვრული და მოიცავს აქციონერთა, სამეთვალყურეო საბჭოს და ხელმძღვანელობის საერთო კრებას. თითოეული მათგანის როლები და პასუხისმგებლობები გარკვევით არის განსაზღვრული, რაც უზრუნველყოფს ეფექტურ გადაწყვეტილების მიღების პროცესს.

აქციონერთა საერთო კრება:

აქციონერთა საერთო კრება ჩვენს ორგანიზაციაში გადაწყვეტილების მიღება უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს. ეს კრება ყოველწლიურად იმართება და ქმნის პლატფორმას აქციონერების მიერ ჯგუფის საქმიანობის შესახებ ინფორმაციის მოსაგროვებლად, მნიშვნელოვანი საკითხების განსახილველად და ისეთი გადაწყვეტილებების მისაღებად, რომლებიც კომპანიის მიმართულებაზე იმოქმედებს. აქციონერები სარგებლობენ უფლებებით და ხელს უწყობენ ორგანიზაციის საერთო მართვას ამ შეხვედრებზე.

სამეთვალყურეო საბჭო:

ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭო, როგორც ზედამხედველი ორგანო, რომლის ამოცანაა ორგანიზაციის სათანადო ფუნქციონირებისა და ყველა საჭირო წესისა და რეგულაციის დაცვის უზრუნველყოფა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული ისეთი ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის განკუთვნილი კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომლებიც საჭიროდ იყიდება. 2023 წელს ევატერიონა მავგულიძე დამოუკიდებელი წევრი სახით შემოუერთდა გუნდს და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ფუნქცია იკისრა, ბატონ ნიკა ხაზარაძესთან, ბატონ ბობ მელიქიძესთან და ქალობაძეს თამარ ჯაფარიძესთან ერთად. ნავარაუდევია პარტნიორთა მომდევნო კრების მიერ დამტკიცების შემდეგ კომპანიაში კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის მიღება.

საბჭო რეგულარულად (სულ მცირე კვარტალში ერთხელ) იკრიბება სტრატეგიული გადაწყვეტილებების მისაღებად, ფინანსური ანგარიშების განსახილველად და მმართველთა საბჭოს საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აქციონერთა ინტერესების დაცვისა და კორპორაციული მმართველობის მაღალი სტანდარტების უზრუნველყოფის მიმართულებით. შეცვლილი შემადგენლობით, სამეთვალყურეო საბჭომ აქტიურად დაიწყო სხვადასხვა პოლიტიკების და პროცედურების მომზადება კორპორაციული მმართველობის უმაღლეს სტანდარტებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. მომზადდა გადასინჯული წესდება, ეთიკის კოდექსი, სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულაცია, დირექტორთა საბჭოს რეგულაცია, აუდიტის კომიტეტის რეგულაცია, დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციების პოლიტიკა, უფლებამონაცვლობის დაგეგმვის პოლიტიკა და ისინი განხილვის ქვეშ იმყოფებიან საბჭოს მიერ შემდგომი

მიღებისა და დამტკიცებისთვის.

საბჭოს დონეზე შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც საბჭოს დაეხმარება ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის განსაზღვრებაში, ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების პროცესის მონიტორინგში, თანამშრომლობს შიდა და გარე აუდიტორებთან და აფასებს მათ ეფექტურობას და ასრულებს აუდიტთან, შიდა კონტროლთან და რისკის მართვასთან დაკავშირებულ სხვა ფუნქციებს. დღეისათვის მთლიანი საბჭო პასუხს აგებს სხვა კომიტეტების, მათ შორის რისკების მართვის კომიტეტის, ანაზღაურების კომიტეტის, კორპორაციული მმართველობის კომიტეტის და სხვათა შესაბამის როლებზე.

ხელმძღვანელობა:

საოპერაციო დონეზე, ჩვენი ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს ორგანიზაციის ყოველდღიური საქმიანობის განხორციელებაზე. მმართველთა საბჭო, რომელსაც გენერალური დირექტორი ხელმძღვანელობს და მხარს უჭერს დირექტორები სხვადასხვა ფუნქციურ სფეროში, როგორიც არის კომერციული, ფინანსური, დეველოპერული, სავაჭრო და მარკეტინგული სფეროები, უზრუნველყოფს კომპანიის უზარვეზო ფუნქციონირებას. ის ასრულებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებს და ფუნქციონირებს აქციონერთა საერთო კრების მიერ დადგენილი ჩარჩოს ფარგლებში. ამ სამდონიანი კორპორაციული მართვის მოდელით, ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ აქციონერთა ჩართულობას, ხელს ვუწყობთ სამეთვალყურეო საბჭოში პასუხისმგებლობიან მიმოხილვას და ვეხმარებით მმართველთა საბჭოს საოპერაციო დავალებების ეფექტურად შესასრულებლად. ეს სტრუქტურა საშუალებას გვაძლევს შევინარჩუნოთ ძლიერი ორიენტაცია დაინტერესებული მხარეების ღირებულებებზე, გრძელვადიან მდგრადობასა და ეთიკური ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფაზე.

ჩვენი გუნდი



„ლისი დეველოპმენტში“ 77-ზე მეტი ადამიანი დასაქმებული, რომელთაგან 25% ქალები არიან. ჩვენ ხელს ვუწყობთ ინკლუზიურობას, გარემოს, სადაც პატივს სცემენ თანაბარ შესაძლებლობებს და აქტიურ მხარდაჭერას პროფესიონალური ზრდისთვის.

ჩვენ გვაქვს ანტი-დისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომელიც მკაცრად კრძალავს დისკრიმინაციის და შევიწროების ნებისმიერ ფორმას სამუშაო ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. თანაბარი დასაქმების შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულება ვრცელდება ყველა დასაქმებულზე და დასაქმების კანდიდატზე, მიუხედავად მათი რასისა, კანის ფერისა, ენისა, ეთნიკური თუ სოციალური წარმომავლობისა, ეროვნებისა, წარმოშობისა, საცხოვრებელი ადგილისა, ასაკისა, სქესისა, სექსუალური ორიენტაციისა, შეზღუდული შესაძლებლობისა, რელიგიური რწმენისა, პოლიტიკური შეხედულებისა ან სხვა დამახასიათებელი თვისებისა, რასაც კანონი იცავს.

ყველა თანამშრომლის ხმას აქვს მნიშვნელობა და ჩვენ აქტიურად წავახალისებთ გადანაცვლების მიღების პროცესში მათ ინიციატივას მონაწილეობისკენ. ჩვენ ვქმნით გარემოს, რომელშიც აფასებენ და პატივს სცემენ მრავალფეროვან პერსპექტივებს. დასაქმებულთა ჩართულობის, მოტივაციის და პროფესიონალიზმის წახალისების მიზნით, ჩვენ მუდმივად ვიკვლევთ ახალ შესაძლებლობებს და ინიციატივებს.

ჩვენი დასაქმებულების უფლებების დაცვას ჩვენთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ჩვენ ვიცავთ მიუკერძოებლობას, სამართლიანობას და მკაცრ გარემოს, რომელიც მხარს უჭერს კონსტიტუციით უზრუნველყოფილ შრომის უფლებებს და ადამიანის

გუნდი ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებას. ჩვენი სამუშაო ხელშეკრულებები სრულად იცავენ ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

ჩვენ უპირატესობას ვანიჭებთ ჩვენი თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და კომფორტული სამუშაო გარემოს შექმნას, რომელიც აღჭურვილია თანამედროვე ტექნოლოგიებით, რაც, თავის მხრივ ამარტივებს ეფექტურ მუშაობას.

ისეთი ბენეფიტებით, როგორიც არის დაზღვევის ღირებულების ანაზღაურება, ჩვენი კომპანია სხვადასხვა სახის დამხმარე პაკეტებს სთავაზობს, რომლებიც ხელს უწყობენ ჩვენი თანამშრომლების ზოგად კეთილდღეობას. ჩვენ ვქმნით შესაძლებლობებს პროფესიონალური განვითარებისთვის სასწავლო კურსების, სემინარების და სხვა შესაბამისი პროგრამების განხორციელების გზით. გარდა ამისა, ჩვენ ვქმნით კოლაბორაციულ და მხარდაჭერა სამუშაო გარემოს, რომელიც წახალისებს გუნდურ მუშაობას, ინოვაციებს და ურთიერთ პატივისცემას.

ჩვენი კორპორაციული კულტურა გამჭვირვალობას, კეთილსინდისიერებას და ანგარიშვალდებულებას ეფუძნება. გვჯერა, რომ თანამშრომლების კეთილდღეობის უპირატესობის, მრავალფეროვნების და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის და დადებითი სამუშაო გარემოს წახალისების გზით, ჩვენ უზრუნველყოფთ მდგრად ზრდას და ვინარჩუნებთ გამორჩეული დამსაქმებლის პოზიციას.

კორპორაციულ კულტურასთან დაკავშირებული ჩვენი ვალდებულებით, ჩვენი მიზანია მუდმივად გავაძლიეროთ დასაქმებულთა კმაყოფილების, ჩართულობის და შესრულების დონე, რაც აისახება მოტივირებულ და მაღალი მაჩვენებლების მქონე სამუშაო ძალაზე.



ნიკა ხაზარაძე

გენერალური დირექტორი

ბატონი ნიკა კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე ის „თიბისი ბანკის“ ვიცე პრეზიდენტი იყო, რომელიც კორპორაციულ სიჭაწსაღეს, განათლებას და ფინანსურ სექტორებს ზედამხედველობდა. 2025 წლიდან ის ასევე ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერი იყო ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში. მისი გამოცდილება მოიცავს თანამდებობებს ისეთ საერთაშორისო დაწესებულებებში, როგორიც არის „UBS Investment Bank“ და „Barclays Capital“. ის ფლობს წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტის (შოტლანდია) მაგისტრის (წარჩინებით) ხარისხს.



რუზი ყურმაშვილი

ფინანსური დირექტორი

კომპანიას 2022 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაინიშნა ფინანსური დირექტორის თანამდებობაზე. ადრე ის ხელმძღვანელობდა ფასს (IFRS) სტანდარტების, ბიუჯეტირებისა და ანალიტიკის დეპარტამენტს (2022-2023). 2016-2022 წლებში ის აუდიტისა და მარწმუნებელი მომსახურების მენეჯერი იყო კომპანიაში „ერნსტ & იანგი საქართველო“, სადაც ის ხელმძღვანელობდა უძრავი ქონების, კომუნალური მომსახურებისა და საცალო ვაჭრობის სფეროში მოღვაწე მნიშვნელოვანი კომპანიების აუდიტს. ის ფლობს ფინანსების ბაკალავრის ხარისხს კავკასიის ბიზნეს სკოლისგან (CSB).



ირაკლი მათუა

განვითარების დირექტორი

„ლისი დეველოპმენტს“ 2023 წელს შემოუერთდა. მანამდე იყო პროექტების მართვის დეპარტამენტის ხელმძღვანელი „Element Construction“-ში (2020-2023). მშენებლობის სექტორში 18-წლიანი გამოცდილებით, ის მნიშვნელოვან პროექტებს ხელმძღვანელობდა, მათ შორის „მერატონ მეტეხი პალასის“ განახლებას, წყალტუბოს პარკის რეაბილიტაციას, იუსტიციის სახლი ზუგდიდში, „პროკრედიტ ბანკის“ და ლილოს განვითარებებს. ის ასევე ზედამხედველობდა „მაკდონალდსის“ სამშენებლო ობიექტებს საქართველოში, როგორც ტექნიკური დეპარტამენტის ხელმძღვანელი. ირაკლი სწავლობდა საინჟინრო ფაკულტეტზე საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში.



აკაკი ჩხიკვაძე

ბიზნესის განვითარების დირექტორი

კომპანიას 2023 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაიკავა ბიზნესის განვითარების დირექტორის თანამდებობა. მანამდე ის წარმატებით მართავდა გასწამდე ოპერაციებს ისეთი რეაბილიტირებული სასტუმროებისთვის, როგორიც არის „რუმს ჰოტელ თბილისი“ და კოხტა, სასტუმრო „სტამბა“ და ჰოსტელი „ფაბრიკა“. აღსანიშნავია, რომ მას ეკავა გენერალური მენეჯერის თანამდებობა რუმს კოხტაში, სადაც ხელმძღვანელობდა 150-ზე მეტ თანამშრომელს. აკაკის გამოცდილება ვრცელდება პროექტის განვითარების განხორციელებაზე, სასტუმროების სტრატეგიულ დაგეგმვასა და უხარვეზო კოორდინაციაზე სამშენებლო პროცესში. აკაკი ოთხ ენაზე - ინგლისურ, რუსულ, იტალიურ და ესპანურ ენებზე საუბრობს.



იოანე მენაბდე

საოპერაციო დირექტორი

კომპანიას 2025 წლის ოქტომბერში შეუერთდა საოპერაციო დირექტორის პოზიციაზე. მან კომპანიას შემატა ლიდერული გამოცდილება როგორც საჯარო, ისე კერძო სექტორებიდან. მისი გამოცდილება მოიცავს მიმართულებებს ფართომასშტაბიანი ურბანული დაგეგმვიდან უძრავი ქონების განვითარებამდე. განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ იგი იკავებდა საქართველოს სივრცითი და ურბანული განვითარების სააგენტოს ხელმძღვანელის პოზიციას. კერძო სექტორში, უძრავი ქონების მიმართულებით, მას აქვს ისეთ კომპანიებში მუშაობის გამოცდილება, როგორიცაა „Colliers International“, „თიბისი ბანკი“ და „New City Development“. იგი ფლობს უძრავი ქონების განვითარების მაგისტრის ხარისხს IE უნივერსიტეტიდან (ესპანეთი) და ორმაგ ბაკალავრის ხარისხს: საერთაშორისო ფინანსებში ბოკონის უნივერსიტეტიდან (იტალია) და ბიზნეს ადმინისტრირებაში CEU ბიზნეს სკოლიდან (უნგრეთი).



ელენე ზამთარაძე მარკეტინგის დირექტორი

ელენე ზამთარაძე „ლიდი დეველოპმენტს“ 2017 წელს შემოუერთდა და ოთხი წელი იმუშავა აქ. 2024 წელს ის მარკეტინგის დირექტორად დაბრუნდა. ელენეს აქვს 15-წლიანი გამოცდილება ინტეგრირებული მარკეტინგის კომუნიკაციებში, საზოგადოებასთან ურთიერთობის, მედიის, ღონისძიებებისა და ციფრული მარკეტინგის მიმართულებით, საჯარო და კერძო სექტორებში. მისი გამოცდილება საქართველოში ევროკავშირის ორწლიან პროექტებს და ქუთაისში ჰოსტელის და რესტორნის „Black Tomato“ გენერალური დირექტორის და დამფუძნებლის პოზიციებს მოიცავს. ელენე ფლობს ბიზნეს მენეჯმენტის ხარისხს ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან.



ეკატერინა შავგულიძე სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ 2023 წელს შემოუერთდა. ეკატერინა არის ინვესტორი და არააღმასრულებელი დირექტორი სასაზღვრო ბაზრებზე, სტარტაპებში ინვესტიციების და ოპერაციების გამოცდილებით FTSE 250-ის მიხედვით. ადრე ეკატერინას ეკავა პორტფელის არააღმასრულებელი დირექტორის და ინვესტიციების დირექტორის თანამდებობა „საქართველოს კაპიტალში“, იყო საქართველოში ჯანდაცვის სექტორში წამყვანი კომპანიის გენერალური დირექტორი, ხელმძღვანელობდა მას მნიშვნელოვანი ათმაგი ზრდის პერიოდში, იყო ბიზნესის განვითარების, ინვესტორთან ურთიერთობის და დაფინანსების დირექტორი „საქართველოს ბანკში“. ამასთან ის ასრულებდა ასოცირებული ფინანსური დირექტორის ფუნქციას ბელგიაში და ეკავა ფინანსური დირექტორის თანამდებობა ყაზახეთში, კომპანიაში „AstraZeneca“ ცენტრალური აზიის ოპერაციებზე. ეკატერინა ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA) ხარისხს პენსილვანიის უნივერსიტეტის ვარტონის სკოლისგან, ფინანსების და მენარმეობის ორმაგი სპეციალიზაციით.



ბატონი ბობ მეიერი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. იგი, ასევე, არის საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (CRDC) ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი, დირექტორი და საბჭოს წევრი 2004 წლიდან. ბატონმა მეიერმა საქართველოში ინვესტირება 1992 წელს დაიწყო. 1992 წელს მან დააფინანსა „ბორჯომის“ რეკონსტრუქცია, ხოლო 1992-1999 წლებში იყო „ბორჯომის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.



ზურაბ ჭარბაძე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს „თიბისი ბანკში“, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი. ბატონი ზურაბი ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში, ასევე არის ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრი (MBA) თბილისის ბიზნეს სკოლისგან (ESM). 2023 წლის დეკემბერში დაინიშნა კომპანიის გენერალურ დირექტორად.



თამარ ჯაფარიძე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 2021 წელს შეუერთდა თავმჯდომარის მოადგილის სახით. მანამდე ეს თანამდებობა ბადრი ჯაფარიძეს ეკავა. სანამ სს „ლიდი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი გახდებოდა, ქალბ. თამარი მუშაობდა „თიბისი ბანკის“ ბრენდ მენეჯერისა და ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტის სამენარმეო ცენტრის ხელმძღვანელის თანამდებობებზე. მან დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მართვის მეცნიერებათა ბაკალავრი).

დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ



მმართველობის ანგარიშება და ფინანსური ანგარიშება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

ფინანსური ანგარიშების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ისინი ზუსტად და სამართლიანად ასახავენ კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.

შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშება: მმართველობის ანგარიშებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პირობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.

შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევა: მმართველობის ანგარიშებაც და ფინანსური ანგარიშებაც სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქცეონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი

დათქმა პასუხისმგებლობის შესახებ



მმართველობის ანგარიშგება და ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ისინი ზუსტად და სამართლიანად ასახავენ კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.

შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშგება: მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პრობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.

შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევა: მმართველობის ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგებას სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქცეიონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე
აღმასრულებელი დირექტორი

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. კორპორაციული ინფორმაცია	5
2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები	26
4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	29
5. ადმინისტრაციული ხარჯები	30
6. სხვა ხარჯები	30
7. სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	31
8. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	31
9. ძირითადი საშუალებები	31
10. საინვესტიციო ქონება	32
11. მარაგები	34
12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	35
13. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	36
14. სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ინვესტიციები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	36
15. კაპიტალი და რეზერვები	37
16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	37
17. სესხები და ნასესხები სახსრები	38
18. ცვლილება ვალდებულებებში	39
19. ფინანსური რისკის მართვა	40
20. სამართლიანი ღირებულება	43
21. კაპიტალის მართვა	45
22. პირობითი ვალდებულებები	45
23. ვალდებულებები	46
24. დაკავშირებული მხარეები	46
25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	47

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ აქციონერებს და სამეთვალყურეო საბჭოს

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

ჯგუფის 2025 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2025 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ვალდებულები ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

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

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

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



ანა კუსრაშვილი (SARAS-A-169041)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2026 წლის 9 ივნისი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი (რეკლასიფიცირე- ბული)*
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	4	35,492	76,528
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება		(25,538)	(53,658)
საერთო მოგება		9,954	22,870
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებაზე	10	3,975	37,028
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაყიდვაზე	10	1,257	2,010
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(2,716)	(2,209)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(8,603)	(8,661)
ქონების გადასახადის ხარჯი		(1,198)	(1,012)
გაცემული სესხების აღდგენა		–	4,652
სხვა შემოსავალი		286	229
სხვა ხარჯები	6	(3,821)	(5,421)
საოპერაციო (ზარალი)/მოგება		(866)	49,486
ფინანსური შემოსავალი		251	1,971
ფინანსური დანახარჯები	18	(6,928)	(6,417)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)		1,877	(3,972)
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	13	238	277
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		266	–
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	7	(3,911)	(1,108)
(ზარალი)/მოგება დაბეგვრამდე		(9,073)	40,237
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის (ზარალი)/მოგება და მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(9,073)	40,237

*კონკრეტული თანხები არ შეესაბამება 2024 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს რეკლასიფიკაციების მიხედვით განხორციელებულ ცვლილებებს, მე-2 შენიშვნის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია 2026 წლის 9 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ნიკა ხაზარაძე
აღმასრულებელი დირექტორი

რუზი ყურმაშვილი
ფინანსური დირექტორი

5-47 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი (რეკლასიფიცირე- ბული)*
ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი	4	35,492	76,528
გაცივებული საქონლის თვითღირებულება		(25,538)	(53,658)
საერთო მოგება		9,954	22,870
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების			
გადაფასებაზე	10	3,975	37,028
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გაცივებაზე	10	1,257	2,010
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები		(2,716)	(2,209)
ადმინისტრაციული ხარჯები	5	(8,603)	(8,661)
ქონების გადასახადის ხარჯი		(1,198)	(1,012)
გაცემული სესხების აღდგენა		–	4,652
სხვა შემოსავალი		286	229
სხვა ხარჯები	6	(3,821)	(5,421)
საოპერაციო (ზარალი)/მოგება		(866)	49,486
ფინანსური შემოსავალი		251	1,971
ფინანსური დანახარჯები	18	(6,928)	(6,417)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)		1,877	(3,972)
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	13	238	277
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		266	–
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	7	(3,911)	(1,108)
(ზარალი)/მოგება დაბეგვრამდე		(9,073)	40,237
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის (ზარალი)/მოგება და მთლიანი სრული (ზარალი)/შემოსავალი		(9,073)	40,237

*კონკრეტული თანხები არ შეესაბამება 2024 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს რეკლასიფიკაციების მიხედვით განხორციელებულ ცვლილებებს, მე-2 შენიშვნის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცებულია 2026 წლის 9 ივნისს შემდეგი პირების მიერ:

ნიკა ხაზარაძე

აღმასრულებელი დირექტორი

რუზი ყურმაშვილი

ფინანსური დირექტორი

5-47 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	4,924	5,088
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	4	679	999
საინვესტიციო ქონება	10	655,907	652,552
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	13	3,622	3,384
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ინვესტიციები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	14	5,678	5,678
სულ გრძელვადიანი აქტივები		670,810	667,701
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	11	56,959	43,339
სახელშეკრულებო აქტივები	4	3,990	5,886
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	18,095	17,497
გაცემული სესხები		–	23
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	8	19,291	8,875
სულ მოკლევადიანი აქტივები		98,335	75,620
სულ აქტივები		769,145	743,321
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი:			
ჩვეულებრივი აქციები კლასი A	15	310	310
ჩვეულებრივი აქციები კლასი B	15	1,894	1,867
საემისიო შემოსავალი	15	55,441	52,973
გაუნაწილებელი მოგება	15	605,845	614,918
სულ საკუთარი კაპიტალი		663,490	670,068
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და ნასესხები სახსრები	17	22,161	6,360
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		22,161	6,360
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	5,926	5,607
გადასახდელი დივიდენდები		220	230
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	4	8,468	8,653
სესხები და ნასესხები სახსრები	17	67,414	50,973
საგადასახადო ვალდებულებები		1,466	1,430
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		83,494	66,893
სულ ვალდებულებები		105,655	73,253
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		769,145	743,321

5-47 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	სააქციო კაპიტალი		საემისიო შემოსავალი	გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ
	აქციები კლასი A	აქციები კლასი B			
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	574,681	629,831
წლის მოგება	–	–	–	40,237	40,237
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	–	40,237	40,237
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	310	1,867	52,973	614,918	670,068
წლის ზარალი	–	–	–	(9,073)	(9,073)
წლის სხვა მთლიანი სრული ზარალი	–	–	–	(9,073)	(9,073)
სააქციო კაპიტალის გაცემა (2.3 შენიშვნა)	–	27	2,468	–	2,495
ნაშთი 2025 წლის 31 დეკემბერს	310	1,894	55,441	605,845	663,490

5-47 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

ათას ლარში	შენიშვნა	2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი	2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წელი
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები		42,048	76,796
სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებლებისთვის გადახდილი თანხები		(50,717)	(36,455)
პერსონალზე გაწეული დანახარჯები		(4,668)	(5,037)
საბროკერო მომსახურების გადახდილი საფასური		(371)	(790)
არქიტექტურული და საპროექტო სამუშაოებში გადახდილი თანხები		(1,427)	(1,341)
წამახალისებელ და მარკეტინგულ მომსახურებებში გადახდილი თანხები		(1,768)	(945)
მიმწოდებლებისთვის განხორციელებული სხვა გადახდები		(462)	(831)
გადახდილი გადასახადები		(277)	(4,479)
სხვა გადახდები		(1,903)	(4,394)
		(19,545)	22,524
გადახდილი პროცენტი	18	(6,334)	(6,462)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(25,879)	16,062
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შეძენა		(150)	(339)
შემოსულობა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან		2,315	2,817
საინვესტიციო ქონების შეძენა		—	(108)
მსესხებლების მიერ დაფარული გაცემული სესხები		—	4,652
გაცემული სესხები		(7)	(7)
მიღებული პროცენტი		282	1,810
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში		—	(138)
უკუგება ინვესტიციაზე		266	—
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		2,706	8,687
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
გადახდილი დივიდენდები		—	(13)
შემოსულობა სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან	18	50,264	47,639
სესხების და ნასესხები სახსრების დაფარვა	18	(16,275)	(7,133)
ობლიგაციების დაფარვა	18	—	(62,173)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული/(საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		33,989	(21,680)
წმინდა ზრდა ბანკში არსებულ ნაღდი ფულის ნაშთში		10,816	3,069
საკუროს სხვაობის ეფექტი		(400)	(158)
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის დასაწყისში		8,875	5,964
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში წლის ბოლოს	8	19,291	8,875

5-47 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის სააქციო კომპანია, რომელიც თბილისში (საქართველო) დაფუძნდა 2010 წლის მარტის თვეში, საქართველოში უძრავი ქონების შეძენის, განვითარების და მართვის მიზნით. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანია სააქციო საზოგადოებას წარმოადგენს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის პარტნიორების შემადგენლობა 2025 წლის 31 დეკემბრისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	2025 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი
„ხაზარაძე ჰოლდინგი“	25.37%	25.33%
ბადრი ჯაფარიძე	25.38%	25.34%
D.T.D. INVESTMENTS IN.V (ა)	26.94%	–
ბობ მეიერი (ა)	–	26.91%
„Joy of a Toy B.V“	5.83%	5.86%
„GRDC Holding B.V“	5.04%	5.06%
სხვა აქციონერები	11.44%	11.50%
სულ	100.00%	100.00%

(ა) 2025 წლის 19 დეკემბერს ბობ მეიერმა თავისი მთლიანი საკუთრების წილი გადასცა კომპანიას „Lightmore Nederland B.V.“, რომლის ერთადერთი აქციონერია ბობ მეიერი. იმავე თარიღში კომპანიამ „Lightmore Nederland B.V.“ იგივე წილი გადასცა თავის 100%-იან შვილობილ საწარმოს „D.T.D. INVESTMENTS IN.V“

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო, თბილისი, კომერციული ფართი №1, ტირიფების ქ. №2, ხოლო მისი შემოსავლების სამსახურის რეგისტრაციის ნომერია 404857534.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს (ერთად მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“). კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებს 2025 წლის 31 დეკემბრისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

საკუთრება/ზმის უფლება				დაფუძნების თარიღი	საქმიანობის სფერო
2025 წლის 31 დეკემბერი	2024 წლის 31 დეკემბერი	ქვეყანა			
შვილობილი საწარმოები					
შპს „ლისი ფო“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 16 აპრილი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	100%	საქართველო	2012 წლის 6 ივნისი	მმართველი კომპანია
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 5 ივლისი	ქონების რესტავრაცია
შპს „ლისი გრინსი“	100%	100%	საქართველო	2014 წლის 14 აპრილი	მცენარეების მოყვანა
შპს „ლისი ფიშინგი“	80%	80%	საქართველო	2015 წლის 30 აპრილი	დროებით უმოქმედო
შპს „ბლექ სი რიზორტსი“	100%	100%	საქართველო	2016 წლის 25 ნოემბერი	უძრავი ქონების განვითარება
შპს „ლისი ოზ“	100%	100%	საქართველო	2010 წლის 9 აგვისტო	დროებით უმოქმედო
შპს „ლისი რენტალსი“	100%	100%	საქართველო	2019 წლის 5 დეკემბერი	უძრავი ქონების მართვა
შპს „ლისის ტბა“ (ა)	100%	–	საქართველო	1995 წლის 28 დეკემბერი	დროებით უმოქმედო

(ათას ლარში)

1. კორპორაციული ინფორმაცია (გაგრძელება)**მეკავშირე საწარმო**

სს „ამერიკული აკადემია“	28%	28%	საქართველო	2001 წლის 25 იანვარი	განათლება
შპს „ლისის აბანოები“	50%	50%	საქართველო	2012 წლის 27 მარტი	ველნესი

(ა) 2025 წლის 18 ივლისს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ შეიძინა შპს „ლისის ტბის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204876615) 100%-იანი წილი.

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა**2.1. მომზადების საფუძველი****განცხადება შესაბამისობაზე**

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე („ბასს“) მიერ გამოცემული ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით, რომ ჯგუფი ოპერირებს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების საფუძველზე. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ჯგუფის უნარი განაგრძოს ოპერირება ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე და ის კმაყოფილია იმ ფაქტით, რომ ორგანიზაცია ფლობს რესურსებს განაგრძოს საქმიანობა განჭვრეტად მომავალში წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში.

შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების და საინვესტიციო ქონების გამოკლებით, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით არის აღრიცხული. აქტივების და ვალდებულებების თითოეული კატეგორიის შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია წინამდებარე შენიშვნებში ქვემოთ.

სამუშაო ვალუტა და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი (შემდგომში „ლარი“), რომელიც კომპანიის და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტა, რადგან ეს ვალუტა საუკეთესოდ ასახავს საბაზისო მოვლენების და ჯგუფის ოპერაციების ეკონომიკურ არსს.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში და მოცემული ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე (თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული).

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.2. ფუნქციონირებადი საწარმო

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას აქვს დაუფარავი სასესხო ვალდებულება კომერციული ბანკის მიმართ 41,124 ლარის ოდენობით, საიდანაც 35,910 ლარი 2026 წელს იფარება. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფმა წარმატებით განახორციელა ვალდებულების მნიშვნელოვანი ნაწილის რეფინანსირება კერძო ვალის განთავსებებით. რეფინანსირებული ნასესხები სახსრების საპროცენტო განაკვეთია 8% აშშ დოლარში გამოხატული სესხებისთვის და 6% ევროში გამოხატული სესხებისთვის, სამწლიანი სახელშეკრულებო დაფარვის ვადით. მთლიანმა შემოსულობამ კერძო სესხის განთავსებიდან 20,754 ლარი შეადგინა, რომლის 79% არსებული კომერციული სესხის რეფინანსებაზე მოდიოდა. 2026 წლის 22 მაისის მდგომარეობით ვალდებულების დაუფარავი ნაშთი 14,200 ლარამდე შემცირდა. მომდევნო პერიოდში ხელმძღვანელობა დაახლოებით 4,000 ლარით შემცირებას მოელის, 2026 წლის 22 მაისის სავალუტო კურსის გამოყენებით. რეფინანსირების ოპერაციამ მნიშვნელოვნად შეამცირა ჯგუფის მოკლევადიანი ლიკვიდობის წნეხი და გააუმჯობესა თავისი ნასესხები სახსრების ვადიანობის პროფილი.

2026 წელს ჯგუფი დაიწყებს ორ მნიშვნელოვან პროექტს თბილისსა და ბუკნარში. მოსალოდნელია, რომ ეს პროექტები სტაბილური ამონაგების გენერირებას მოახდენს მომდევნო 10 წლის განმავლობაში. ჯგუფი ფლობს დაახლოებით 204 ჰექტარ მიწას უზრუნველყოფის გარეშე. მიწის ნაკვეთები ლიკვიდურია და შესაძლოა გაიყიდოს ნაღდი ფულის დეფიციტის შემთხვევაში ან გამოყენებულ იქნას დამატებითი კომერციული ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით.

მიუხედავად იმისა, რომ 2025 წელს ჯგუფმა მიიღო 9,073 ლარის წმინდა ზარალი და მისი საოპერაციო ფულადი სახსრების წმინდა გადინებამ, პროცენტებისა და გადასახადების გადახდამდე, 19,545 ლარი შეადგინა, 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიმდინარე აქტივები მიმდინარე ვალდებულებებს 14,841 ლარით აღემატებოდა.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ზემოთ აღწერილი ფაქტორების კომბინაცია ჯგუფს საჭირო ლიკვიდობით უზრუნველყოფს 2026 წლის შემდეგ ფუნქციონირების გასაგრძელებლად.

2.3. კონსოლიდაციის საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შედგება კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებისგან 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კონტროლის მიღწევა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი ექვემდებარება ან აქვს უფლება ცვლად უკუგებაზე ინვესტირებულ საწარმოში ჩართულობით და შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ უკუგებებზე, ინვესტირებულ საწარმოში თავისი უფლებამოსილების საფუძველზე. კონკრეტულად, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტირებულ საწარმოს, მხოლოდ მაშინ, თუ ჯგუფს:

- ▶ უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოზე (მაგ. არსებული უფლებები, რომლებიც მას ანიჭებს მიმდინარე უნარს წარმართოს შესაბამისი აქტივობები ინვესტირებულ საწარმოში);

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.3 კონსოლიდაციის საფუძველი (გაგრძელება)

- ▶ ცვლად უკუგებაზე დაქვემდებარება და უფლებები ინვესტირებულ საწარმოში თავისი ჩართულობიდან.
- ▶ თავისი უფლებამოსილებით სარგებლობის უნარი ინვესტირებულ საწარმოზე თავისი უკუგებაზე ზემოქმედებით.

ჯგუფი ხელახლა შეაფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტირებულ საწარმოს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდირება იწყება მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასული შვილობილი საწარმოს აქტივები, უფლებები, შემოსავალი და ხარჯები შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც ჯგუფი შეიძენს კონტროლს, შვილობილ საწარმოზე ჯგუფის კონტროლის შეწყვეტის თარიღამდე.

მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი ჯგუფის მშობელი საწარმოს აქციონერებს განეკუთვნება.

საჭიროების შემთხვევაში შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება კორექტირდება, სააღრიცხვო პოლიტიკის ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. ყველა ჯგუფს შიდა აქტივი და ვალდებულება, საკუთარი კაპიტალი, ხარჯები და ფულადი ნაკადები, რომლებიც უკავშირდება ოპერაციებს ჯგუფის წევრებს შორის, სრულად ელიმინირდება კონსოლიდირების პროცესში.

აქტივის ან აქტივების ჯგუფის შეძენა, რომელიც არ წარმოადგენს ბიზნესს

2025 წლის ივლისში ჯგუფმა შეიძინა შპს „ლისის ტბის“ 100% აქციების გადაცვლის ოპერაციების ფარგლებში. რადგან შეძენის დროს შპს „ლისის ტბა“ არ აკმაყოფილებდა ბიზნესის განმარტებას, შესყიდვა არ ჩათვლილა საწარმოთა გაერთიანებად და აღირიცხა, როგორც აქტივის შეძენა. ჯგუფის აქციების გამოშვების ფარგლებში ანაზღაურებული და მიწისა და კომერციული უძრავი ქონების დამოუკიდებელი შეფასების საფუძველზე განსაზღვრული გარიგების ფასი შეძენილ აქტივებზე გადანაწილდა. განუსაზღვრელი მომავალი სარგებლობისთვის ფლობილი მიწა და იჯარით გასაცემად ფლობილი კომერციული უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონებად არის კლასიფიცირებული (მე-10 შენიშვნა).

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ა) ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში

მნიშვნელოვანი გავლენის განსაზღვრაში გამოყენებული მოსაზრებები ჰგავს შვილობილ საწარმოებზე კონტროლის განსაზღვრისთვის საჭირო მოსაზრებებს. ჯგუფის ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში და ერთობლივ საწარმოში აღირიცხება წილობრივი მეთოდით.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

წილობრივი მეთოდის ფარგლებში, ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში თავდაპირველად თვითღირებულებით აღირიცხება. ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად კორექტირდება, რომ ასახოს მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მიერ ფლობილ წმინდა აქტივებში შეძენის თარიღიდან მომხდარი ცვლილებები.

მოგებისა და ზარალის ანგარიშგება ასახავს ჯგუფის წილს მეკავშირე საწარმოს ოპერაციების შედეგებში. ნებისმიერი ცვლილება მეკავშირე საწარმოების სხვა სრულ შემოსავალში წარმოდგენილია, როგორც ჯგუფის სხვა სრული შემოსავლის ნაწილის სახით.

მეკავშირე საწარმოში ჯგუფის მოგების ან ზარალის წილის მთლიანი თანხა ნაჩვენებია მოგებისა და ზარალის ანგარიშგების დასაწყისში, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგების გარეთ და ის წარმოადგენს მოგებას ან ზარალს გადასახადით დაბეგვრის შემდეგ და არამაკონტროლებელ პაკეტს მეკავშირე საწარმოს შვილობილ საწარმოებში.

მეკავშირე საწარმოს ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იგივე საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც წარმოდგენილია ჯგუფის ანგარიშგებაში.

წილობრივი მეთოდის გამოყენების შემდეგ, ჯგუფი განსაზღვრავს საჭიროა თუ არა გაუფასურების ზარალის აღიარება მის მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციაზე. თითოეულ საანგარიშგებო თარიღში, ჯგუფი განსაზღვრავს არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ მეკავშირე საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია გაუფასურებულია. თუ არსებობს ამგვარი მტკიცებულება, ჯგუფი დაიანგარიშებს გაუფასურების ოდენობას მეკავშირე საწარმოს ანაზღაურებად ღირებულებასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის განსხვავების სახით და შემდეგ ზარალს მოგებაში ან ზარალში აღიარებს, როგორც 'მეკავშირე საწარმოს და ერთობლივი საწარმოს მოგების წილს.

მეკავშირე საწარმოზე მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივ საწარმოზე ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის შემთხვევაში, ჯგუფი ახდენს გაუნაწილებელი ინვესტიციის შეფასებასა და აღიარებას სამართლიანი ღირებულებით. მნიშვნელოვანი გავლენის ან ერთობლივი კონტროლის დაკარგვის მომენტისთვის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივი საწარმოს საბალანსო ღირებულებასა და გაუნაწილებელი ინვესტიციისა და გასვლის ამონაგების სამართლიან ღირებულებას შორის ნებისმიერი სხვაობის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში.

ბ) აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად

ჯგუფი აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად/გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ მისი ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ან

- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში.

ყველა სხვა აქტივი გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ნორმალური საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ მისი ფლობა უპირატესად ხდება ვაჭრობის მიზნით;
- ▶ მისი დაფარვის ვადა დგება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან თორმეტი თვის განმავლობაში.

ან

- ▶ არ არსებობს ვალდებულების დაფარვის გადავადების უპირობო უფლება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებიდან სულ მცირე თორმეტი თვის განმავლობაში.

ვალდებულების პირობები, რომლებიც, კონტრაქტის გადაწყვეტილებით იწვევს მის დაფარვას წილობრივი ინსტრუმენტების გამოცემის გზით, არ მოქმედებენ მის კლასიფიკაციაზე.

ჯგუფი ყველა სხვა ვალდებულებას გრძელვადიანად განსაზღვრავს.

ჯგუფის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ ის თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი აღიარება ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული დაუმთავრებელი ქონება და შესაბამისი გადავადებული ამონაგები მოკლევადიანად კლასიფიცირდება, თუ შესაბამისი პროექტის მოსალოდნელი დაწყების თარიღი საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის ვადაში ხდება. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია. ყველა სხვა აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანად კლასიფიცირდება.

გ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ისეთ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორიც არის სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახულ ინვესტიციებს და არაფინანსურ აქტივებს, მაგალითად საინვესტიციო ქონებას სამართლიანი ღირებულებით აფასებს ბალანსის ყოველი თარიღში.

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომლის მიღებაც მოხდებოდა აქტივის გასაყიდად ან ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით ოპერაციაში ვალდებულების გადასაცემად. სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება ვარაუდს, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება ხდება:

- ▶ აქტივების ან ვალდებულებების ძირითად ბაზარზე;

ან

- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე აქტივების ან ვალდებულებისთვის.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ძირითადი ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ჯგუფისთვის.

ჯგუფი იყენებს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება, და რომლებშიც მაქსიმალურად გამოიყენება ემპირიული და მინიმალურად - არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

ჯგუფი იყენებს ნე-3 დონის შეფასების ტექნიკას თავისი საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად.

ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შეფასებაში, როგორიც არის საინვესტიციო ქონება, გარე შემფასებლები არიან ჩართული.

დ) ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

იმის განსასაზღვრად, აღიაროს თუ არა ამონაგები, ჯგუფი 5-ეტაპიან პროცესს გადის:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიცირება;
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა;
4. შესასრულებელ ვალდებულებაზე გარიგების ფასის მინიჭება;
5. ამონაგების აღიარება შესასრულებელი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების შემდეგ.

ამონაგების აღიარება ხდება დროის იმ მონაკვეთში, როდესაც ჯგუფი შეასრულებს შესასრულებელ ვალდებულებებს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემის გზით.

ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს დაუკმაყოფილებელ შესასრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით მიღებული საზღაურისთვის და კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ამ თანხებს აღიარებს, როგორც *სახელშეკრულებო ვალდებულებები*.

ამის მსგავსად, იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფი შესასრულებელ ვალდებულებას დააკმაყოფილებს მანამდე, სანამ ის მიიღებს საზღაურს, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივს ან მოთხოვნას ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, იმის საფუძველზე, მოთხოვნილი იქნება თუ არა დროის გასვლა საზღაურის გადახდის დროისთვის.

ამონაგები ფასდება გარიგების ფასის გამოყენებით. ჯგუფი ითვალისწინებს ხელშეკრულების პირობებს და მის სამომხმარებლო ბიზნეს პრაქტიკებს გარიგების ფასის განსასაზღვრად. გარიგების ფასი არის საზღაურის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებაც აქვს ჯგუფს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის და სერვისების სანაცვლოდ, მესამე მხარეს სახელით მიღებული თანხების (მაგალითად გაყიდვების გადასახადები) გამოკლებით. მომხმარებლებთან ჯგუფის ხელშეკრულებაში დაპირებული საზღაური მეტწილად ფიქსირებულ თანხებს წარმოადგენს.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ისეთი ხელშეკრულებებისთვის, რომლებიც მოიცავს განვითარებადი ქონების გაყიდვას და აკმაყოფილებს ამონაგების დროის განმავლობაში აღიარების კრიტერიუმებს, ჯგუფის შესრულების მაჩვენებელი ფასდება რესურსების მეთოდის გამოყენებით, მთლიან მოსალოდნელ ამოსავალ მონაცემებთან დაკავშირებულ შესასრულებელი ვალდებულების (ე.ი. ქონების დასრულება) დაკმაყოფილების ამოსავალი მონაცემების ასახვის გზით. ჯგუფი იყენებს გაწეული ხარჯების მეთოდს მისი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების შესრულების შესაფასებლად, რადგან ეს მეთოდი საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის შესრულების მაჩვენებლებს. პროგრესის შეფასების მეთოდის ფარგლებში, დასრულების პროგრესის მასშტაბი ფასდება მოცემული თარიღისთვის გაწეული ხარჯების თანაფარდობით შესასრულებელი ვალდებულების შესრულებისას მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან. პროფესიული განსჯის გამოყენებით ხელმძღვანელობა ამზადებს და რეგულარულად ამოწმებს დანახარჯების შიდა შეფასებებს კონკრეტული პროექტის დასამთავრებლად, სახელშეკრულებო შეთანხმებებში (გენერალურ კონტრაქტორთან ან სხვა მომწოდებლებთან) ფაქტიური ან მოსალოდნელი ცვლილების და სხვა ხარჯებზე მოქმედი ფაქტორების საფუძველზე, გაცვლითი კურსის ჩათვლით.

i) ამონაგები საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან

ამონაგები ჯგუფის მიერ საკუთარ მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის (კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების და მთლიანი მოსალოდნელი საპროექტო დანახარჯები თანაფარდობა) გამოყენებით.

ამონაგების თანხის შესაფასებლად, რომელიც უნდა აღიარდეს, ჯგუფი იყენებს კონკრეტულ თარიღში გაწეული დანახარჯების პროცენტულ თანაფარდობას პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან.

დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი აღიარდება, როდესაც ის არსებითია, გრძელვადიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან მიმართებაში და აისახება გადავადებულ ამონაგებში (ამონაგებში შემდგომი ზრდით მოგებასა და ზარალში) და ფინანსურ დანახარჯებში ნამატის სახით. როდესაც ხელშეკრულებაში აღიარებული დაგროვილი ამონაგები აჭარბებს კონკრეტულ თარიღში მიღებული ავანსების თანხას, ჯგუფი აღიარებს სახელშეკრულებო აქტივებს.

ii) ამონაგები ისეთი მიწის გაყიდვიდან, რომელზე მიყვანილია კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და არის ინფრასტრუქტურული სისტემები

ჯგუფი ასევე ყიდის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც, მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად, ჯგუფს აქვს ვალდებულება მიწის ნაკვეთებამდე მიიყვანოს კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელები და მათ ირგვლივ ააშენოს გზა და ინფრასტრუქტურა.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობა თვლის, რომ ასეთ ხელშეკრულებებში არსებობს ერთი შესასრულებელი ვალდებულება, რომელიც კლიენტს უნდა სთავაზობდეს მიწის ნაკვეთს ყველა დაპირებული კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემებით. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიწის ნაკვეთი და კომუნალური სისტემა/ინფრასტრუქტურა დიდად არის ურთიერთდაკავშირებული, რადგან კომუნალური სისტემის/ინფრასტრუქტურის მშენებლობა მიწის ნაკვეთების ირგვლივ მნიშვნელოვნად ავითარებს მიწის ნაკვეთებს. ხელმძღვანელობა ასევე მიიჩნევს, რომ რადგან (ა) მიწის ნაკვეთები და (ბ) კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემები შესაძლოა იყოს განსხვავებული, ეს მუხლები არ უნდა აღირიცხოს განცალკევებით, რადგან ეს არ გამოიწვევს საწარმოს მაჩვენებლების ზუსტ გამოსახვას კომუნალური და საკომუნიკაციო ქსელებით და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ხელშეკრულებებში.

ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის გასვლის შემდეგ, რესურსების მეთოდის გამოყენებით (კონკრეტულ თარიღში გაწეული ხარჯების თანაფარდობა პროექტის მთლიან მოსალოდნელ დანახარჯებთან). კომუნალური/ინფრასტრუქტურული სამუშაოების დანახარჯები ინდივიდუალური ხელშეკრულებისთვის (ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთი) გადანაწილდება ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთის ფარდობითი ზომის საფუძველზე სამშენებლო ტერიტორიის მთლიან კეთილმოწყობილ ფართობზე.

iii) ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან

თუ ჯგუფი გაყიდის მის საინვესტიციო ქონებას, ამონაგები ამგვარი გაყიდვიდან აღიარდება დროის ისეთ მომენტში, როდესაც ჯგუფი აქტივების საკუთრების უფლებას მომხმარებელს გადასცემს.

iv) ამონაგები ქონების მართვიდან

ჯგუფი ასევე იღებს ამონაგებს ქონების მართვის მომსახურებიდან. ეს ამონაგები დაკმაყოფილდა დროთა განმავლობაში იმის გათვალისწინებით, რომ მომხმარებელმა ერთდროულად მიიღო და გამოიყენა ჯგუფის მიერ შემოთავაზებული ბენეფიტები.

v) ხელშეკრულების მიღების ხარჯი

ჯგუფი იხდის გაყიდვების საკომისიოს საბროკერო კომპანიას ხელშეკრულებებისთვის, რომლებსაც ისინი იღებენ ქონების კონკრეტული ერთეულების გასაყიდად და ახდენს ხელშეკრულების მიღების ზღვრული დანახარჯების აღიარებას, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს (IFRS) 15-ის მოთხოვნებს. ეს დანახარჯები ამორტიზირდება წრფივი მეთოდით იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ქონება გადაეცემა მომხმარებელს (დროთა განმავლობაში), რაც ჩვეულებრივ 24-დან 36 თვეს შეადგენს. ამგვარი ხელშეკრულებების მისაღებად კაპიტალიზებული დანახარჯები წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ხელშეკრულების მიღების თვითღირებულების მუხლში, ხოლო მისი ამორტიზაცია შესულია კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯების მუხლში.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ე) საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა ხდება დროულად, ეფექტური საპროცენტო შემოსავლის გამოყენებით, რაც დისკონტირებას უკეთებს სამომავლო ფულადი ნაკადების შემოძინებას ფინანსური აქტივის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში ამ აქტივის წმინდა საბალანსო ღირებულებით.

ვ) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით შესაბამისი იჯარის ვადის პროპორციულად.

ზ) უცხოური ვალუტა

(i) უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში („ლარი“), რომელიც ასევე მშობელი საწარმოს სამუშაო ვალუტაა. ჯგუფი ყოველი საწარმოსთვის განსაზღვრავს სამუშაო ვალუტას და თითოეული მათგანის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული მუხლები ფასდება ამ სამუშაო ვალუტის გამოყენებით.

(ii) ოპერაციები და ნაშთები

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები თავიდან ჯგუფის საწარმოების მიერ აღირიცხება, შესაბამისი სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით იმ თარიღში, როდესაც პირველად მოხდა გარიგების აღიარება. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების გადაანგარიშება ხდება სამუშაო ვალუტის სპოტ-კურსით საანგარიშგებო თარიღში არსებული გაცვლითი კურსით. ფულადი მუხლების ანგარიშსწორების ან კონვერტაციის ოპერაციების შედეგად წარმომდგარი ნებისმიერი სხვაობა აისახება მოგებაში ან ზარალში

არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი ოპერაციების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფულადი მუხლები გადაანგარიშდება, იმ თარიღის გაცვლითი კურსით, როდესაც განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულება. დადგენა. არაფულადი მუხლების კონვერტაციის შედეგად მიღებული შემოსულობა თუ ზარალი აღირიცხება მუხლის სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით განპირობებული შემოსულობის და ზარალის აღიარების შესაბამისად (ანუ თუ მუხლების სამართლიანი ღირებულების შემოსულობა ან ზარალი აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში ან მოგებაში ან ზარალში, შესაბამისად, მათზე საკუროსო სხვაობაც სხვა სრულ შემოსავალსა თუ მოგებაში ან ზარალში აისახება).

სპოტ გაცვლითი კურსის განსაზღვრისას, რომელიც დაკავშირებული აქტივის, ხარჯის ან შემოსავლის (ან მისი ნაწილის) საწყისი აღიარებისას გამოიყენება ავანსის გადახდასთან დაკავშირებული არაფულადი აქტივის ან არაფულადი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის დროს, გარიგების თარიღი არის თარიღი, როდესაც ჯგუფი თავდაპირველად აღიარებს ავანსის გადახდიდან წარმოშობილ არაფულად აქტივს ან არაფულად ვალდებულებას. თუ ადგილი აქვს რამდენიმე გადახდას ან ავანსის მიღებას, ჯგუფი განსაზღვრავს გარიგების თარიღს თითოეული გადახდისთვის ან ავანსის თანხის მიღებისთვის.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გარიგების დღეს მოქმედი გაცვლითი კურსით.

თ) დივიდენდები

ჯგუფი აღიარებს დივიდენდის გადახდის ვალდებულებას, როდესაც ხდება განაწილების ავტორიზაცია და განაწილება აღარ წარმოადგენს ჯგუფის შეხედულების საგანს. საქართველოს კორპორაციული კანონმდებლობის თანახმად, განაწილების ავტორიზაცია ხდება მისი აქციონერების მიერ დადასტურებისას. შესაბამისი თანხის აღიარება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში ხდება.

ი) ძირითადი საშუალებები

ყველა ძირითადი საშუალება თვითღირებულებით აღირიცხება, დაგროვილი ცვეთის და ნებისმიერი დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს მშენებლობის ან შესყიდვის ფასს, მათ შორის იმპორტის გადასახადებს და არა ანაზღაურებად შესყიდვის გადასახადებს და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს. თუ ძირითადი საშუალებების ერთეულს და მნიშვნელოვანი კომპონენტების მქონე აღჭურვილობას სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალებების ცალკე ერთეულებად.

იჯარის და ადმინისტრაციული, ან ჯერ განუსაზღვრელი მიზნებისთვის არსებული დაუმთავრებელი ქონება თვითღირებულებით აღირიცხება, ნებისმიერი აღიარებული გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. თვითღირებულება მოიცავს პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებს, ტერიტორიის მომზადების, მონტაჟის და აწყობის დანახარჯებს და პროფესიულ გასამრჯელოს.

ძირითადი საშუალებების მუხლის გასვლით ან ჩამოწერით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც სხვაობა გაყიდვებიდან შემოსულობას და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება პერიოდის შედეგში.

ძირითადი საშუალების მუხლის კომპონენტის გამოცვლის ხარჯი, რომელიც ცალკე აღირიცხება, კაპიტალიზდება ჩამოწერილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულებით. სხვა შემდგომი ხარჯი კაპიტალიზდება, თუ ხარჯიდან წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის რემონტის და ტექმომსახურების ხარჯები, გაწევისთანავე აღიარდება პერიოდის შედეგში.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

წლიურ შედეგზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ინდივიდუალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადაზე. ცვეთის დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც აქტივები გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი ხდება. სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადებია:

შენობა-ნაგებობები	30 წელი
მანქანა-დანადგარები და აღჭურვილობა	15 წელი
ავეჯი, ავტოსატრანსპორტო საშუალებები. კომპიუტერული ტექნიკა	5-10 წელი

კ) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ისეთი აქტივის შემენისთვის, მშენებლობისთვის ან წარმოებისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანახარჯები ხარჯში გატარდება იმ პერიოდში, როდესაც ისინი წარმოიშობა. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს საპროცენტო და სხვა დანახარჯებს, რომლებსაც საწარმო გასწევს ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებით.

ლ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი საოპერაციო დანახარჯებსაც მოიცავს. საწყისი აღიარების შემდგომ, საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რაც ასახავს საანგარიშგებო თარიღში ბაზრის მდგომარეობას. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი შესულია იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც ისინი წარმოიშვება, შესაბამისი საგადასახადო ეფექტის ჩათვლით. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება წლიური შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტირებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი, საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელის გამოყენებით.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC) თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. თვითღირებულება ჩვეულებრივ წარმოადგენს დეველოპერისთვის ქონების ასაშენებლად გადახდილ ფასს, ნებისმიერ პირდაპირ მიკუთვნებად დანახარჯებთან ერთად, რომელიც უკავშირდება აქტივის ისეთ მდგომარეობაში მოყვანას, რაც საჭიროა მისი ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული ფორმით ფუნქციონირებისთვის.

დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, როგორც კი სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხელმისაწვდომი გახდება.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

გადატანები

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება. საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ან საინვესტიციო ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის პირობითი ღირებულება არის გამოყენებული ცვლილების თარიღში განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულება. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ან მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღიარებს ძირითადი საშუალებების ან მარაგების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

საინვესტიციო ქონების მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებაში გადატანის პროცესში გამოყენებული კრიტერიუმები და მნიშვნელოვანი განსჯა განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

მ) ფინანსური ინსტრუმენტები

(i) ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება ხდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებს და ჯგუფის იმ ბიზნეს-მოდელს, რომელიც მათ მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ჯგუფი თავდაპირველად ფინანსურ აქტივს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, რომელსაც ემატება საოპერაციო დანახარჯები, თუ ფინანსური აქტივები არ არის აღრიცხული სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. სავაჭრო მოთხოვნები, რომლებიც არ მოიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა არ გამოიყენა პრაქტიკული მიდგომა, ფასდება ნაწილში „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ განსაზღვრული გარიგების ფასით.

ფინანსური აქტივების სამართავად ჯგუფის ბიზნესმოდელი გულისხმობს იმას, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით. ბიზნეს-მოდელი განსაზღვრავს იმას, თუ როგორ წარმოიშობა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებიდან, ფინანსური აქტივების გაყიდვიდან ან ორივედან. ამორტიზებული ღირებულებით კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება ფინანსური აქტივების ფლობის მიზნით, სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად, ხოლო სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში კლასიფიცირებული და შეფასებული ფინანსური აქტივები ბიზნესმოდელში ინახება სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით.

ფინანსური აქტივების ისეთი ყიდვა-გაყიდვა, როდესაც საჭიროა მათი ჩაბარება ნორმატიული აქტებით ან ბაზარზე დამკვიდრებული პრაქტიკით (გარიგების სტანდარტული პროცედურა) გათვალისწინებულ ვადაში, აღიარდება გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფი იღებს აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულებას.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები აღიარების შეწყვეტისთანავე კუმულაციური შემოსულობის და ზარალის გადანაწილებით (წილობრივი ინსტრუმენტები);
- ▶ მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდგომ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით (EIR) და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობა და ზარალი მოგება-ზარალში აღიარდება მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

ჯგუფის ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტები მოიცავს სესხებს და ნასესხებ სახსრებს და გაცემულ სესხებს, რომლებიც ფლობილია მოკლე და გრძელვადიანი აქტივების და ვალდებულებების ფარგლებში, შესაბამისად.

მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

სამართლიანი ღირებულებით აღიარდება, მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით აღიარებული წმინდა ცვლილებების გათვალისწინებით.

ეს კატეგორია მოიცავს ინვესტიციებს, რომლებიც ჯგუფს გამოუხმობად არ შეურჩევია სხვა სრულ შემოსავალში სამართლიანი ღირებულებით კლასიფიკაციისთვის. წილობრივ ინვესტიციებზე დივიდენდების აღიარება ხდება როგორც სხვა შემოსავალი მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა

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

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების ვადა.

ან

- ▶ მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) ჯგუფმა გადასცა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

თუ ჯგუფმა გადასცა აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან გააფორმა ამაზე 'გადაცემის' ხელშეკრულება, იგი აფასებს, შეინარჩუნა თუ არა მან ან რამდენად შეინარჩუნა ამ აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული რისკები და სარგებელი. თუ ჯგუფმა არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, და ასევე არ გადასცა აქტივზე კონტროლი, კომპანია აგრძელებს გადმოცემული აქტივის აღიარებას ამ აქტივში მისი მონაწილეობის შენარჩუნების გზით. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებასაც აღიარებს. გადმოცემული აქტივი და მასთან დაკავშირებული ვალდებულება ფასდება ჯგუფის მიერ შენარჩუნებული უფლება-მოვალეობების საფუძველზე.

გაუფასურება

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

სავაჭრო მოთხოვნებისა და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, ჯგუფი ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის. ჯგუფმა შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი საპროგნოზო ფაქტორების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები ვადაგადაცილებულია 180 დღით. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, ჯგუფმა შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ სავარაუდოდ ჯგუფი სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჯგუფის ოპერაციების და ამონაგების სახელშეკრულებო ვადების საფუძველზე, ამონაგების ხელშეკრულებებიდან მიღებული მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ წარმოადგენს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საგანს, იმ ფაქტის გამო, რომ ნებისმიერ მოცემულ მომენტში ჯგუფს აქვს გადახდის სამართლებრივი უფლება, ამასთან გაყიდული აქტივი შესაძლოა დაბრუნდეს და განმეორებით გაიყიდოს სხვა მომხმარებელზე, დეფიციტური გაყიდვის შემთხვევაში (როდესაც თავდაპირველი გაყიდვის ხელშეკრულების თანხა განმეორებით გაყიდვის ფასზე ნაკლებია) თავდაპირველ მომხმარებელს სხვაგვარი თანხა დაერიცხება.

(ii) ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგებაში ან ზარალში ასახვით, სესხები და ნასესხები სახსრები, ვალდებულებები ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განისაზღვრება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს, ვითარებიდან გამომდინარე.

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხების, ნასესხები სახსრებისა და ვალდებულებების შემთხვევაში, აკლდება მათთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი საოპერაციო დანახარჯები.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სესხებსა და ნასესხებ სახსრებს, მათ შორის საბანკო ოვერდრაფტების, და წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნით, ფინანსური ვალდებულებები ორ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება მოგება-ზარალში ასახვით;
- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები).

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება (სესხები და ნასესხები სახსრები)

ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულების კლასიფიკაცია ხდება, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება. საწყისი აღიარების შემდეგ პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალში ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის, აგრეთვე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაციის პროცესში. ამორტიზებული ღირებულება დაანგარიშდება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურების თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზაცია მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში შესულია ფინანსური დანახარჯების მუხლში. ეს კატეგორია ზოგადად მოიცავს პროცენტიან სესხებს და ნასესხებ სახსრებს (მე-17 შენიშვნა).

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება. როდესაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ჩანაცვლდება სხვა ვალდებულებით იმავე სესხის გამცემისგან არსებითად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები არსებითად შეიცვლება, ამგვარი გადაცვლა ან მოდიფიცირება ჩაითვლება, როგორც საწყისი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა შესაბამის საბალანსო ღირებულებაში აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში.

ნ) ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა მოხდება და წმინდა თანხა აისახება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული კანონი იძლევა აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის უფლებას და არსებობს აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვის ან ერთდროულად აქტივის გაყიდვისა და ვალდებულებების დაფარვის სურვილი.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ო) მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება გამოითვლება, როგორც სავარაუდო გასაყიდ ფასს გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის სავარაუდო ხარჯებს.

მარაგების თვითღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდს და მოიცავს შემდეგს:

- ▶ მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, რეკლასიფიკაციის თარიღში მიწის სამართლიანი ღირებულება გახდება მარაგების თვითღირებულება;
- ▶ მიწაზე შენობების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თვითღირებულება, რომლებიც შემდგომი გაყიდვისთვის არის განკუთვნილი.

მოგება-ზარალში აღიარებული გაყიდული საქონლის თვითღირებულება განისაზღვრება პირდაპირი დანახარჯების საფუძველზე, რომელთა გაწევა ხდება გაყიდულ ქონებაზე და ასევე არაპირდაპირი ხარჯებით, რომლებიც გაყიდული ქონების შესაბამისი ფართობის საფუძველზე გადანაწილება მთლიანი კეთილმოწყობილი ტერიტორიის ფართობთან თანაფარდობით, რომელიც მარაგებად არის აღიარებული.

პ) ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

ფულადი და მოკლევადიანი ანაზრები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოიცავს ნაღდი ფულის ნაშთს ბანკში და სალაროში და მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ანაზრებს სამთვლიანი ან ნაკლები დაფარვის ვადით, რომლებიც მარტივად კონვერტირდება ფულადი სახსრების ცნობილ ოდენობად და გასწევნ ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

ჟ) ანარიცხები

ანარიცხი აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როდესაც ჯგუფს ექნება სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება განვლილი მოვლენის შედეგის სახით, და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეფექტი არსებითია, ანარიცხები განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით დაბეგვრამდე განაკვეთით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და, შესაბამის შემთხვევაში, ვალდებულების შესაბამის რისკებს.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

რ) მოგების გადასახადი

საქართველოში მოქმედი საგადასახადო მოდელით 2017 წლის 1 იანვრიდან (მოგების გადასახადით დაბეგვრის ესტონური მოდელი) მოგების გადასახადის განაკვეთი განისაზღვრა ნულოვანი განაკვეთით და 15%-იანი კორპორაციული საგადასახადო განაკვეთი განაწილებულ მოგებაზე მაშინ, როცა ძველი მოდელის მიხედვით, კომპანიების მოგება იბეგრებოდა, მიუხედავად იმისა, ეს მოგება გაიცემოდა დივიდენტად, თუ კომპანიაში რჩებოდა გაუნაწილებელი მოგების სახით. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იბეგრებიან მოგების გადასახადით, თუ მოხდება მოგების განაწილება (აქციონერებზე დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება) და ასევე, მოგების გადასახადით იბეგრება ისეთი ტრანზაქციები ინდივიდუალურ პირებთან, რომელიც დაკავშირებულია მოგების მიღებასთან (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაინტერესებულ მხარეებთან, რომლებიც არ ხორციელდება გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით და სხვ.).

დივიდენდების განაწილებით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების განაწილება. საგადასახადო განაკვეთია წმინდა განაწილების თანხის 15/85.

ახალი და გადასინჯული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა კონკრეტული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2025 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული ყოველწლიური პერიოდებისთვის (თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული). ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია რომელიმე სხვა სტანდარტი, ინტერპრეტაცია ან ცვლილება, რომელიც გამოშვებულია, მაგრამ ძალაში არ არის შესული.

„ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობის არარსებობა“ – ცვლილებები ბასს (IAS) 21-ში

2025 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური ანგარიშგების პერიოდებისთვის, „ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობის არარსებობა“ - ბასს (IAS) 21-ის „უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული შედეგები“ ცვლილებებით დაკონკრეტდა, როგორ უნდა შეაფასოს საწარმომ, არის თუ არა ვალუტა ურთიერთგაცვლადი და როგორ უნდა განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კურსი, როდესაც ურთიერთგაცვლა შეუძლებელია. ცვლილებები ასევე მოითხოვს იმ ინფორმაციის გამჟღავნებას, რომელიც ფინანსური ანგარიშგებების მომხმარებლებს საშუალებას მისცემს, გაერკვნენ იმაში, თუ როგორ მოქმედებს ან სავარაუდოდ როგორ იმოქმედებს ვალუტა, რომელიც არ არის ურთიერთგაცვლადი სხვა ვალუტაში, საწარმოს ფინანსურ შედეგებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ფულად ნაკადებზე.

ცვლილებებს არსებითი გავლენა არ ჰქონიათ ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ახალი და გადასინჯული სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ქვემოთ განსაზღვრულია ახალი და გადასინჯული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც უკვე გამოიცა, მაგრამ ძალაში არ არის შესული ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღისთვის. ჯგუფი ამ ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას გეგმავს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ფასს (IFRS) 18 - „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები“

2024 წლის აპრილის თვეში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოსცა ფასს (IFRS) 18, რომელიც ჩაანაცვლებს ბასს (IAS) 1-ს („ფინანსური ანგარიშგებების წარდგენა“). ფასს (IFRS) 18 ადგენს მოგებისა და ანგარიშგების ფარგლებში ინფორმაციის წარდგენის, მათ შორის ჯამების და ქვეჯამების მითითების ახალ მოთხოვნებს. გარდა ამისა, საწარმოები ვალდებული არიან მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში განახორციელონ ყველა შემოსავლისა და ხარჯის კლასიფიცირება ხუთი კატეგორიიდან ერთ-ერთით: საოპერაციო, საინვესტიციო, საფინანსო, მოგების გადასახადი და შეწყვეტილი ოპერაციები, საიდანაც პირველი სამი ახალი კატეგორიაა.

სტანდარტი მოითხოვს ახლად განსაზღვრული ხელმძღვანელობის მიერ არჩეული შესრულების მაჩვენებლების საზომების - შემოსავლისა და ხარჯების ქვეჯამების გამჟღავნებას, ასევე ახალ მოთხოვნებს ფინანსური ინფორმაციის აგრეგირების და დეზაგრეგირების შესახებ, პირველად ფინანსურ ანგარიშგებასა და განმარტებით შენიშვნებში გამოვლენილი „როლების“ საფუძველზე.

ამასთან, მცირემასშტაბიანი ცვლილებები განხორციელდა ბასს (IAS) 7-ში („ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“), რაც მოიცავს ოპერაციებიდან ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საწყისი წერტილის ცვლილებას არაპირდაპირი მეთოდის ფარგლებში, „მოგება-ზარალიდან“ „საოპერაციო მოგება-ზარალზე“; ასევე ფულადი ნაკადების ანაზრებიდან და პროცენტიდან კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული შერჩევითობის გაუქმებას. ამასთან, განხორციელდა რამდენიმე სხვა სტანდარტის შედეგობრივი ცვლილებები.

ფასს (IFRS) 18 და სხვა სტანდარტების ცვლილებები ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. დასაშვებია ვადაზე ადრე მიღება, რაც აუცილებლად უნდა იყოს გაცხადებული. ფასს (IFRS) 18-ის გამოყენება რეტროსპექტულად მოხდება.

დღეისათვის ჯგუფი მუშაობს ცვლილებების ყველა გავლენის გამოვლენაზე, რომლებსაც შესაძლოა გავლენა ჰქონდეთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებზე.

(ათას ლარში)

2. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

2.4 არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სხვა სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც გამოცემულია, მაგრამ ძალაში არ არის შესული:

- ▶ ფასს (IFRS) 19 - შვილობილი საწარმოები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები - (ძალაშია 2027 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის);
- ▶ „ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციისა და შეფასების შესწორებები“ (ფასს (IFRS) 9 და ფასს (IFRS) 7-ის ცვლილებები) (ძალაშია 2026 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის);
- ▶ ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ყოველწლიური გაუმჯობესებები მე-11 ტომი (ძალაშია 2026 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის);
- ▶ „ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებები“ (ფასს (IFRS) 9 და ფასს (IFRS) 7-ის ცვლილებები (ძალაშია 2026 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღით დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის)).

მოსალოდნელი არ არის რომ ამ სტანდარტებსა და ცვლილებებს არსებითი გავლენა ექნებათ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

რეკლასიფიკაცია

ჯგუფმა განახორციელა შესადარისი ინფორმაციის რეკლასიფიკაცია 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, მიმდინარე პერიოდის წარდგენის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. შესაბამისად, 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის შესადარისი ინფორმაციაში განხორციელდა შემდეგი რეკლასიფიკაცია:

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და

სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული
წლისათვის

	ადრე გაცხადებული რაოდენობით	რეკლასიფიკაციის ეფექტი	რეკლასიფიცირ- ბული ოდენობით
ადმინისტრაციული ხარჯები	9,673	(1,012)	8,661
ქონების გადასახადის ხარჯი	–	1,012	1,012
საოპერაციო მოგება	49,486	–	49,486
წლის მოგება	40,237	–	40,237

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები

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

განსჯა

გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან

ჯგუფი მნიშვნელოვან განსჯას იყენებს იმის განსაზღვრაში, ქონება არის თუ არა კლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ან ძირითად საშუალებებად:

- ▶ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ არის არსებითად დაკავებული გამოსაყენებლად ჯგუფის მიერ ან მის ოპერაციებში და არც გასაყიდად ჩვეული საქმიანობის პროცესში, თუმცა მათი ფლობის უპირატესი მიზანია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავება, კაპიტალის აფასება ან მომავალი განვითარება, სანამ არ განისაზღვრება გამოყენების ზუსტი მიზანი;
- ▶ მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება მოიცავს ქონებას, რომელიც გასაყიდად არის გამოჩნული ჩვეული საქმიანობის პროცესში;
- ▶ ძირითადი საშუალებები მოიცავს მფლობელის მიერ დაკავებულ შენობა-ნაგებობებს, საოფისე აღჭურვილობას, კომპიუტერულ ტექნიკას, ტრანსპორტს და საიჯარო გაუმჯობესებებს, რომლებიც გამოიყენება ჯგუფის მხარდასაჭერად ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობებში.

მიწის შესყიდვას, ამ მიწის მოსალოდნელი გამოყენების განსაზღვრას და მიწის კეთილმოწყობის ფაქტობრივად დაწყებას შორის მნიშვნელოვანი დროა საჭირო. განვითარებული მიწის და მასზე განვითარებული ქონების კლასიფიკაციის განსაზღვრა მნიშვნელოვან განსჯას საჭიროებს პროექტის მიმდინარეობის პროცესში, მათ შორის მნიშვნელოვან დროს ქონების რეკლასიფიკაციისთვის აქტივების სხვადასხვა კატეგორიებს შორის, ფასს (IFRS) სტანდარტების შესაბამისი რეკლასიფიკაციის კრიტერიუმების საფუძველზე.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა შემდეგი კონკრეტული კრიტერიუმები მიწის ნაკვეთის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად რეკლასიფიკაციისთვის:

საბინაო კომპლექსის მშენებლობისთვის:

ჯგუფი აშენებს საბინაო კომპლექსებს. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთებს მათზე რამდენიმე საცხოვრებელი შენობის და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, საცხოვრებელი შენობების და კომერციული ფართების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მისი ოფიციალური გადაწყვეტილება და ხელშეკრულების გაფორმება არქიტექტორთან კომპლექსის დასაპროექტებლად წარმოადგენს მნიშვნელოვან მტკიცებულებას მიწის რეკლასიფიკაციისთვის, რომელიც საჭიროა კომპლექსის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

ვილების მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობისთვის:

ჯგუფი ახორციელებს ვილების მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობას. რადგან ჯგუფი განავითარებს მიწის ნაკვეთს რამდენიმე კერძო ვილას და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთების გაყიდვის მიზნით. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ მის მიერ მიღებული ოფიციალური გადაწყვეტილება და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ადგილობრივი მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენა სათანადო მტკიცებულებას წარმოადგენს ვილების უბნის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ ქონებად ცვლილებისთვის.

მიწის კეთილმოწყობა, რომელიც არ მოქმედებს რეკლასიფიკაციაზე

მიწის ღირებულების ზრდაზე გაწეული დანახარჯები არ არის გათვალისწინებული საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიკაციის ზრდაში, სანამ არ დაკმაყოფილდება ზემოთ მოცემული კრიტერიუმები. ამგვარი ხარჯები შესაძლოა მოიცავდეს (მაგრამ არ შემოიფარგლებოდეს) შემდეგს:

- ▶ საერთო კონცეფციის საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები;
- ▶ ზონირების და განლაგების საცდელ-საკონსტრუქტორო სამუშაოთა დანახარჯები;
- ▶ სახელმწიფო ნებართვების მიღება ზონირებასა და ზოგადი სარგებლობის ნებართვებზე;
- ▶ მიწის გაუმჯობესებების (კომუნალური ქსელები, მისასვლელი გზები და სხვ.) მშენებლობა.

შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფი აფასებს და აკეთებს დაშვებებს მომავალთან დაკავშირებით. შედეგად მიღებული სააღრიცხვო შეფასებები შესაძლოა განსხვავდებოდეს დაკავშირებული ფაქტორების შედეგებისგან. ქვემოთ აღწერილია შეფასებები და დაშვებები, რომლებმაც შეიძლება მომდევნო ფისკალურ წელს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი კორექტირებების შეტანის აუცილებლობა გამოიწვიოს.

დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და სამომხმარებლო კანონმდებლობა ცვლილებების საგანია და საგადასახადო კანონმდებლობის ჯგუფის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს უწყებების ინტერპრეტაციებისგან, გარიგებები შესაძლოა ეჭვ ქვეშ დააყენონ საგადასახადო უწყებებმა და შედეგად ჯგუფი შესაძლოა გახდეს დამატებითი გადასახადების, ჯარიმების და პროცენტის დარიცხვის საგანი. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ვალდებულებებს აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი გადასახადების შეფასებისთვის, საგადასახადო დავის შედეგად, იმ შეფასებების საფუძველზე, არის თუ არა სავარაუდო დამატებითი გადასახადების დაკისრება. როდესაც ამ საკითხების საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავდება თავდაპირველად აღრიცხული თანხებისგან, ამგვარ განსხვავებას გავლენა ექნება საგადასახადო ანარიცხებზე იმ პერიოდში, როდესაც ამგვარი განმარტებები კეთდება.

(ათას ლარში)

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო განსჯა, შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)

სავაჭრო მოთხოვნების ამოღებადობა

ჯგუფი აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების მიღების ალბათობას, მისი გამოცდილების და მომავალი მოლოდინების საფუძველზე. მოთხოვნების ფაქტობრივი დაბრუნების მაჩვენებლები შესაძლოა განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის მიმდინარე შეფასებისგან (მე-12 შენიშვნა).

საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. (მე-10 შენიშვნა).

სამშენებლო ხელშეკრულების ამონაგები

რადგან ამონაგები სამშენებლო ხელშეკრულებიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში, საანგარიშგებო პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხა დამოკიდებულია შესასრულებელი ვალდებულების დაკმაყოფილების მასშტაბზე. სამშენებლო ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგების და დაკავშირებული მოთხოვნების აღიარებული თანხები ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ თითოეული ხელშეკრულების შედეგის და დასრულების ეტაპის საუკეთესო შეფასებას. მეტად კომპლექსური ხელშეკრულებებისთვის, მათი შესრულების და მომგებიანობის დანახარჯები შეფასების მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობის საგანია (მე-4 შენიშვნა).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების მეთოდებს, რათა განსაზღვროს ფინანსური ინსტრუმენტების (როდესაც ხელმისაწვდომი არ არის აქტიური ბაზრის კოტირებები) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულება. ეს მოიცავს შეფასებების და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება ბაზრის მონაწილეების მიერ ინსტრუმენტის შეფასებას. ხელმძღვანელობა მის დაშვებებს მაქსიმალური შესაძლებლობის ფარგლებში აფუძნებს ემპირიულ მონაცემებზე, თუმცა ეს ყოველთვის არ არის ხელმისაწვდომი. ასეთ შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა იყენებს საუკეთესო ხელმისაწვდომ ინფორმაციას. მოსალოდნელი სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ფასებისგან, რომლებიც შესაძლოა მიღწეული იყოს გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით საანგარიშგებო თარიღში (მე-20 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

4. ამონაგები და საიჯარო შემოსავალი

	2025	2024
ამონაგები მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება		
საცხოვრებელი ტერიტორია	23,024	35,252
მიწის ნაკვეთი (ვილები)	8,067	32,133
ავტოსადგომის ტერიტორია	1,263	1,136
სამირკველი	198	786
ამონაგები ქონების მართვიდან	184	601
საცურაო აუზი და სპა-ცენტრი	–	4,752
სხვა ამონაგები	186	169
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	32,922	74,829
საიჯარო შემოსავალი	2,570	1,699
სულ ამონაგები	35,492	76,528
დროთა განმავლობაში აღიარებული	35,492	76,528

ჯგუფმა აღიარა 5,441 ლარის ამონაგები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში, რომელიც უკავშირდება 1 იანვრის მდგომარეობით გადავადებულ ამონაგებში შესული სახელშეკრულებო ვალდებულებების გადატანას (2024 წ.: 11,524 ლარი).

ამონაგები, რომლის აღიარება მოსალოდნელია მომხმარებლებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე მომავალში 2027 წლის ბოლომდე პერიოდებში უკავშირდებოდა შესასრულებელ ვალდებულებებს, რომლებიც არ იყო დაკმაყოფილებული საანგარიშგებო თარიღში და შეადგენდა 12,498 ლარს (2024 წ.: 21,540 ლარი).

31 დეკემბრის მდგომარეობით შესასრულებელ ვალდებულებებზე (შეუსრულებელი ან ნაწილობრივ შეუსრულებელი) განაწილებული გარიგების ფასი იყოს შემდეგი:

	2025	2024
1 წლის განმავლობაში	3,901	12,303
1 წლის შემდეგ, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლისა	8,597	9,237
	12,498	21,540

ჯგუფმა აღიარა ამონაგებთან დაკავშირებული შემდეგი სახელშეკრულებო აქტივები, სავაჭრო მოთხოვნები, ხელშეკრულების მიღებასთან დაკავშირებული დანახარჯები და სახელშეკრულებო ვალდებულებები:

	2025	2024
სავაჭრო მოთხოვნები (მე-12 შენიშვნა)	6,463	6,486
სახელშეკრულებო აქტივები	3,990	5,886
ხელშეკრულების მიღების ხარჯი	679	999
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	8,468	8,653

	სახელშეკრულებო აქტივები		სახელშეკრულებო ვალდებულებები	
	2025	2024	2025	2024
საცხოვრებელი, ავტოსადგომები, სარდაფები	3,335	5,262	6,689	7,549
ვილები	655	624	1,779	1,104

(ათას ლარში)

5. ადმინისტრაციული ხარჯები

	2025	2024 (რეკლასიფიცი- რებული)*
ხელფასი	4,764	5,099
მარწმუნებლის ანაზღაურება (ა)	1,328	1,181
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული საზღაური	600	476
საოფისე აღჭურვილობა	442	332
ცვეთა	413	540
დაცვის მომსახურების ხარჯი	162	245
საბანკო დანარიცხები და საკომისიო	211	101
ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	111	223
სამივლინებო ხარჯი	53	28
სხვა	519	436
სულ ადმინისტრაციული ხარჯები	8,603	8,661

*კონკრეტული თანხები არ შეესაბამება 2024 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ასახავს რეკლასიფიკაციების მიხედვით განხორციელებულ ცვლილებებს, მე-2 შენიშვნის შესაბამისად.

ჯგუფის 2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის კომპანიის აუდიტორის საფასური 219 ლარს (დღგ-ის გამოკლებით) შეადგენდა (2024 წ.: 218 ლარი, დღგ-ის გამოკლებით).

(ა) მარწმუნებლის ანაზღაურება მოიცავს სახელფასო და სხვა მოკლევადიანი სარგებლის ხარჯებს, რომლებიც ირიცხება სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებზე და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობაზე.

6. სხვა ხარჯები

	2025	2024
ინფრასტრუქტურის დანახარჯები	3,821	5,421
სულ სხვა ხარჯები	3,821	5,421

ინფრასტრუქტურული დანახარჯები მეტწილად მოიცავს ლისის ტბაზე პარკებსა და სარეკრეაციო ტერიტორიებთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, მიწის არა კაპიტალური ხასიათის ზოგად გაუმჯობესებებს, რომლებიც ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე, ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელი ვალდებულების ნაწილს გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე და პირდაპირ აღირიცხება კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. მთლიანი ინფრასტრუქტურული დანახარჯებიდან, 3,125 ლარი უკავშირდება მაღალი ძაბვის ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებას ვილების უბანში და სხვა ინფრასტრუქტურულ დანახარჯებს (2024 წ.: 3,209 ლარი).

(ათას ლარში)

7. სხვა არასაოპერაციო ხარჯები

	2025	2024
ავანსების ჩამოწერა	597	–
ინფრასტრუქტურის სხვა დანახარჯები (ა)	–	1,108
სხვა	3,314	–
სულ სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	3,911	1,108

(ა) 2024 წლის განმავლობაში ჯგუფმა ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების კონკრეტული პროექტები განახორციელა, მათ შორის ლისის ტბის მთლიან დასახლებაში 1,600 მ² სათადარიგო წყლის რეზერვუარის მშენებლობის და საცხოვრებელი პირობებისა და მომსახურების საიმედოობის გაუმჯობესების ჩათვლით. ეს დანახარჯები ვერ გადანაწილდება სამშენებლო პროექტებზე და ისინი არ წარმოადგენს ჯგუფის შესასრულებელ ვალდებულებას ნასყიდობის ხელშეკრულებების ფარგლებში. ისინი არარეგულარულად მიიჩნევა და არ ასახავენ ჯგუფის საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმს. შესაბამისად, დაკავშირებული დანახარჯები კლასიფიცირებულია სხვა არასაოპერაციო ხარჯების ქვეშ.

8. ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

31 დეკემბრის მდგომარეობით ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში იყო შემდეგი:

	2025	2024
მიმდინარე ანგარიშები ბანკებში	19,291	8,875
სულ	19,291	8,875

2025 წელს საპროცენტო შემოსავალმა ანაზღაურა 251 ლარი შეადგინა (2024 წ.: 1,299 ლარი).

9. ძირითადი საშუალებები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების თვითღირებულებამ 7,771 ლარი (2024 წ.: 7,522 ლარი), ხოლო დაგროვილმა ცვეთამ 2,847 ლარი (2024 წ.: 2,434 ლარი) შეადგინა, რაც მეტწილად საოფისე შენობას მოიცავდა. ძირითადი საშუალებების შეძენა 2025 წლის განმავლობაში შეადგენდა 249 ლარს (2024 წ.: 408 ლარი). 2025 და 2024 წლების განმავლობაში გასვლებმა ნული ლარი შეადგინა. ცვეთის ხარჯი 2025 წლის განმავლობაში 413 ლარს შეადგენდა (2024 წ.: 540 ლარი). ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,257 ლარის (2024 წ.: 3,392 ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2025 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით. ჯგუფს არ უდიარებია ძირითადი საშუალებების გაუფასურება 2025 წლისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ცვეთის ხარჯი შესულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება

	2025				
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	მიწა (ბუკნარი)	დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC) (გ)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	609,051	32,804	5,955	4,742	652,552
შემოსვლები (დ)	2,489	–	94	22	2,605
მარაგებიდან გადატანა (ბ)	520	–	–	–	520
მარაგებში გადატანა (ა)	(746)	–	–	–	(746)
გასვლა	(2,999)	–	–	–	(2,999)
შემოსულობა/(ზარალი)					
გადაფასებიდან	5,823	(640)	(1,197)	(11)	3,975
31 დეკემბერს	614,138	32,164	4,852	4,753	655,907

	2024				
	მიწა (ლისის ტერიტორია)	მიწა (ბუკნარი)	დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება (IPUC)	კომერციული ფართობი	სულ
1 იანვარს	575,301	31,610	5,730	3,990	616,631
შემოსვლები	–	–	225	–	225
მარაგებიდან გადატანა	–	1,752	–	–	1,752
მარაგებში გადატანა (ა)	(1,390)	(765)	–	–	(2,155)
გასვლა	(929)	–	–	–	(929)
შემოსულობა გადაფასებიდან	36,069	207	–	752	37,028
31 დეკემბერს	609,051	32,804	5,955	4,742	652,552

- (ა) ჯგუფმა 746 ლარის (2024 წ.: 2,155 ლარი) ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე საინვესტიციო ქონება მარაგებში გადაიტანა სააღრიცხვო პოლიტიკის (2.4 შენიშვნა) შესაბამისად, საცხოვრებელი ტერიტორიის განვითარების დაწყებისთანავე;
- (ბ) გეგმების ცვლილების შედეგად განაშენიანების ტერიტორია შემცირდა და განხორციელდა შესაბამისი მიწის ნაკვეთი კვალიფიკაციის საინვესტიციო ქონებად ცვლილება;
- (გ) დაუმთავრებელი საინვესტიციო ქონება მოიცავს კომერციულ ფართებს კობტაში (ბაკურიანი);
- (დ) შემოსავლებმა საინვესტიციო ქონებიდან 2,605 ლარი შეადგინა, მათ შორის 2,495 ლარი შპს „ლისის ტბის“ შესაძენად, რომელიც არ წამოადგენდა ბიზნესს და აღირიცხა, როგორც აქტივის შეძენა აქციების გაცვლის ოპერაციის ფარგლებში (2.3 შენიშვნა).

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს მიწის ნაკვეთებს, რომლისთვისაც ხელმძღვანელობას არ აქვს მიმდინარე განვითარების გეგმები.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 252 ჰა (2024 წ. 253 ჰა) მიწის ნაკვეთებს თბილისში ლისის ტბის ირგვლივ, 1,011 კვადრატულ მეტრ (2024 წ.: 698 კვადრატული მეტრი) კომერციულ ფართებს და 8,5 ჰა (2024 წ.: 8.5 ჰა) მიწის ნაკვეთს ბუკნარში.

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 115,688 ლარის (2024 წ.: 107,374 ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2025 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით.

ბუკნარში მიწების შესყიდვა მოხდა საქართველოს მთავრობისგან და მათზე ვრცელდებოდა საინვესტიციო ვალდებულებები 20,000 ლარის ოდენობით, რომლებიც 2026 წლის ბოლომდე უნდა შესრულებულიყო. ეს ვალდებულებები უკვე შესრულდა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (23-ე შენიშვნა).

ჯგუფის საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა შეფასების საფუძველზე, რომელიც ჩატარდა შესაბამის თარიღში ჯგუფისგან დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზრის შესადარისი მიდგომის საფუძველზე მიწებისთვის, რომლებიც არ ასახავს მიმდინარე გარიგების ფასს მსგავსი ქონებისთვის, ჯგუფის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ლიკვიდობის კორექტირებით და შემოსავლის მიდგომის გამოყენებით კომერციული ფართებისთვის.

საბაზრო მიდგომა

ეს მეთოდი ეფუძნება შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულების ცვლილება განისაზღვრება სხვაობით სამიზნე ქონების მდგომარეობასა და ადგილმდებარეობაში, საცნობარო ქონებასთან შედარებით.

შემოსავლის მიდგომა

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

(ათას ლარში)

10. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების გაცხადების მიზნით, ჯგუფმა საინვესტიციო ქონების ორი კლასი გამოავლინა - მიწის ნაკვეთი და კომერციული ფართები. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია მნიშვნელოვანი შეფასების არაემპირიული ამოსავალი მონაცემების და ამოსავალი მონაცემების მგრძნობელობის აღწერა.

ქონების კლასი	სამართლიანი სამართლიანი ღირებულება ღირებულება		შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2025 წ.	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი) 2024 წ.
	2025	2024				
მიწის ნაკვეთი - ლისის ტბის ტერიტორია (მე-3 დონე)	614,138	609,051	საბაზრო	1 მ ² -ის ღირებულება, აშშ დოლარი	37-699 (91)	34 – 679 (85)
მიწის ნაკვეთი - ბუკნარის ტერიტორია (მე-3 დონე)	32,164	32,804	საბაზრო	1 მ ² -ის ღირებულება, აშშ დოლარი	145 (145)	142 (142)
მიწა - პარკები (მე-3 დონე)	–	–	საბაზრო	1 მ ² -ის ღირებულება, აშშ დოლარი	–	–
კომერციული ფართები (მე-3 დონე)	4,753	4,742	შემოსავალი	1 მ ² -ის იჯარის ღირებულება, აშშ დოლარი, დისკონტირების განაკვეთი	2,311-2,950 (2,634) 10%	2,384 – 2,662 (2,520) 11%
სულ	651,055	646,597				

11. მარაგები

	2025	2024
ნაშთი 1 იანვარს	43,339	61,804
შემოსვლები	43,054	39,295
საინვესტიციო ქონებიდან რეკლასიფიცირებული მარაგები (მე-10 შენიშვნა)	746	2,155
საინვესტიციო ქონებად რეკლასიფიცირებული მარაგი (მე-10 შენიშვნა)	(520)	(1,752)
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები	(25,482)	(52,986)
სხვა ცვლილებები	(4,178)	(5,177)
ნაშთი 31 დეკემბერს	56,959	43,339

დანახარჯები მარაგებად კლასიფიცირდება, რადგან განვითარება ხორციელდება განვითარებული უძრავი ქონების შემდგომი გაყიდვის მიზნით, და არა წარმოებაში გამოყენების, საქონლის მიწოდების ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით.

გაყიდული საქონლის თვითღირებულება 2025 და 2024 წლებში მოიცავდა შემდეგს:

გაყიდული საქონლის თვითღირებულება მოიცავდა მარაგების თვითღირებულებას 25,482 ლარის ოდენობით და მომსახურების თვითღირებულებას 56 ლარის ოდენობით, როგორც არის დასაქმებულ პირთა ხელფასები და სხვა მოკლევადიანი სარგებელი და სხვა პირდაპირი დანახარჯები 2025 წელს (2024 წ.: 52,986 ლარი და 672 ლარი, შესაბამისად).

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2025	2024
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,463	6,486
არაფინანსური აქტივები		
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	6,345	6,022
ავანსად გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	5,287	4,989
სულ	18,095	17,497

მოთხოვნების ვადიანობა ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით და შესაბამისი რეზერვი 2025 წლისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2025 წლის 31 დეკემბერი	<180 დღე ვადაგადაცილება	180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	2,079	4,348	6,427
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	36	36
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	0%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	2,079	4,384	6,463

მომხმარებლებთან სახელშეკრულებო პირობების საფუძველზე, ჯგუფს აქვს იურიდიული უფლება მიიღოს გადახდები, მათ შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. მომხმარებლის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ჯგუფი იტოვებს უფლებას დაესაკუთროს საიჯარო აქტივს და გადაყიდოს ის სხვა მომხმარებელზე. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ ჯგუფის სახელშეკრულებო პირობებისა და დანაკარგის გამოცდილების გათვალისწინებით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითია.

2024 წლის 31 დეკემბერი	180 დღემდე ვადაგადაცილება	180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	სულ
სავაჭრო მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	6,474	6,474
სხვა მოთხოვნების მთლიანი საბალანსო ღირებულება	–	12	12
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე, %	0%	0%	
მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასს (IFRS) 15-ის საფუძველზე	–	–	–
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი, %	0%	0%	
სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
წმინდა საბალანსო ღირებულება	–	6,486	6,486

(ათას ლარში)

13. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

	2025	2024
1 იანვარი	3,384	2,969
ინვესტიცია	–	138
წილი მეკავშირე საწარმოების მოგებაში	238	277
31 დეკემბერი	3,622	3,384

შეჯამებული ფინანსური ინფორმაცია შვილობილი საწარმოების შესახებ მოცემულია ცხრილში ქვემოთ:

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება/ზარალი
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	14,845	4,508	7,722	(175)
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,934	119	1,122	574
2025 წლის 31 დეკემბერი		17,779	4,627	8,844	399

	საკუთრების უფლება	სულ აქტივები	სულ ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება
სს „ამერიკული აკადემია“	28%	14,580	3,939	7,648	87
შპს „ლისის აბანოები“	50%	2,127	21	1,005	485
2024 წლის 31 დეკემბერი		16,707	3,960	8,653	572

14. სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ინვესტიციები მოგებაში ან ზარალში ასახვით

2025 წლისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ინვესტიციები მოიცავდა „GRDC Holding B.V.“-ის აქციებს, რომლებიც ჯგუფმა 2019 წელს შეიძინა.

„GRDC Holding B.V.“ არის კერძო ჯგუფი, რომელიც უძრავი ქონების ბიზნესშია ჩართული საქართველოში. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ „GRDC Holding B.V.“-ის აქტივების წმინდა სააღრიცხვო ღირებულება მისი აქციების სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო შეფასებაა. ჯგუფის აქციონერები ასევე არიან „GRDC Holding B.V.“-ის აქციონერები. ფლობის ხასიათიდან და კონტროლის ნაკლებობიდან გამომდინარე, „GRDC Holding B.V.“ არ წარმოდგენს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეს ფასს (IFRS) სტანდარტების შესაბამისად.

(ათას ლარში)

15. კაპიტალი და რეზერვები

15.1 სააქციო კაპიტალი და საემისიო შემოსავალი

ჯგუფის კაპიტალი აქციების ორ კატეგორიად არის დაყოფილი: A კლასის აქციები და B კლასის აქციები. ერთი A კლასის ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0,0001 აშშ დოლარი, ხოლო ერთი B კლასის ჩვეულებრივი აქციის ღირებულებაა 0,001 აშშ დოლარი. ყველა ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქცია მის მფლობელს ანიჭებს ერთი ხმის უფლებას ყველა საკითხზე, რომელზეც კენჭისყრა ჩატარდება ჯგუფის აქციონერებს შორის.

ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებს აქვთ დივიდენდების მიღების უფლება მათი შესაბამისი აქციების რაოდენობის პროპორციულად, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სამართლებრივად ხელმისაწვდომი სახსრებიდან. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ჩვეულებრივი (A კლასი და B კლასი) აქციების მფლობელებზე გასანაწილებლად ხელმისაწვდომი ყველა აქცია გადანაწილდება მათზე, კაპიტალში შესაბამისი ფლობის პროპორციულად, იმის გათვალისწინებით, რომ B კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს ექნებათ უპირატესობა A კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული იყო 1,732,985 A კლასის და 1,024,082 B კლასის აქცია.

2025 წელს ჯგუფმა გამოუშვა 12,838 ახალი B კლასის აქცია შპს „ლისის ტბის“ აქციების გადაცვლის ოპერაციის ფარგლებში შეძენის საზღაურის სახით. ემისიის შედეგად სააქციო კაპიტალი გაიზარდა გამოშვებული აქციების ნომინალური ღირებულებით, ხოლო ნომინალურ ღირებულებაზე შეთანხმებული გარიგების ფასის ზედმეტობა საემისიო შემოსავლად აღიარდა.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული იყო 1,732,985 A კლასის და 1,036,920 B კლასის აქცია.

საემისიო შემოსავალი მეტწილად მოიცავს სხვაობას აქციონერების მიერ 2021 წელს საკუთარ კაპიტალში შეტანილი მიწების საბაზრო ფასებს და ფლობილი აქციების ნომინალურ ღირებულებას შორის.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ვალდებულებები სამშენებლო მომსახურების პროვაიდერების მიმართ

სხვა ვალდებულებები

სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2025	2024
4,049	5,083
1,877	524
5,926	5,607

(ათას ლარში)

17. სესხები და ნასესხები სახსრები

	კონვერტირე- ბადი ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის ვადა	2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
უზრუნველყოფილი					
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	იან-25	–	1,066
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	ივლ-26	852	5,612
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	მარ-25	–	1,620
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	ივლ-26	191	2,810
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6%	დეკ-27	3,561	847
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	10.5%	თებ-26	10,018	5,513
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	11.5%	იან-27	31,106	34,250
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 5.5%	ივლ-26	747	5,615
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 7.2%	დეკ-26	2,592	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 6.3%	დეკ-38	10,041	–
კომერციული ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	SOFR + 7.7%	ნოე-27	2,417	–
უზრუნველყოფის გარეშე					
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	ივლ-26	2,382	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	აგვ-26	2,805	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	ოქტ-26	3,265	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	იან-26	987	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	აგვ-26	2,785	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	ნოე-26	3,268	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	ივლ-26	2,370	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	აგვ-26	2,773	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	ოქტ-26	3,271	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.5%	იან-26	1,410	–
აქციონერის სესხი	აშშ დოლარი	8.0%	დეკ-28	2,734	–
სულ				89,575	57,333
				2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
მოკლევადიანი წილი				67,414	50,973
გრძელვადიანი წილი				22,161	6,360

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები საბალანსო ღირებულებით 3,257 ლარი (2024 წ.: 3,392 ლარი) და ჯგუფის საინვესტიციო ქონება საბალანსო ღირებულებით 115,688 ლარის (2024 წ.: 107,374 ლარი) ოდენობით დაგირავებული იყო ადგილობრივი კომერციული ბანკის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის სახით ჯგუფის სესხებსა და ნასესხებ სახსრებზე 2025 წლის 31 დეკემბრით მდგომარეობით (მე-9 შენიშვნა და მე-10 შენიშვნა).

2025 წელს ჯგუფმა კონკრეტული საბანკო ნასესხები სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით დააგირავა თავისი 100%-იანი საკუთრების წილი შპს „ბლექ სი რიზორტსში“. დაგირავებული წილები უზრუნველყოფის ფუნქციას ასრულებენ შესაბამისი სესხის ხელშეკრულებების ფარგლებში. შვილობილი საწარმოს საკუთრებისა და კონტროლი უფლება კვლავ ჯგუფს შეუნარჩუნდა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2025 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მიიღო სესხები აქციონერებისგან. სესხები აშშ დოლარშია გამოხატული, ერიცხება პროცენტი 8-8,5%-ის ოდენობით, ხოლო დაფარვის ვადა ერთიდან სამ წლამდე მერყეობს. მხარეების შეთანხმების შემთხვევაში, სესხი შესაძლოა კაპიტალად დაკონვერტირდეს. სესხის ხელშეკრულებების შესაბამისად, სესხები ჯგუფის კაპიტალად კონვერტირება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საგანს წარმოადგენს.

(ათას ლარში)

17. სესხები და ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

კონკრეტული გრძელვადიანი სესხები ადგილობრივი საფინანსო დაწესებულებებისგან, რომელთა საბალანსო ღირებულება 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 19,852 ლარს შეადგენდა, ჯგუფის კონკრეტულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინდიკატორებზე მიბმულ პირობებს ექვემდებარებიან (ფინანსური წლის ბოლოსთვის მთლიანი პროცენტიანი სესხებისა და ნასესხები სახსრების ზღვარი) სესხების დაფარვის პერიოდის განმავლობაში. საკრედიტო პირობების ტესტირება ხდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ამ სესხების დაფარვის თარიღამდე. ფინანსური პირობების დაკმაყოფილების პროცესში დარღვევები ბანკს საშუალებას მისცემს სასწრაფო წესით გამოიხმოს სესხები და ნასესხები სახსრები. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფი შესაბამისობაში იყო ამ სესხის ხელშეკრულებების ფინანსურ ვალდებულებებთან. არ არსებობს მითითებები იმისა, რომ მას სირთულეები შეექმნება ამ პირობების დაკმაყოფილებაში 2026 წლის განმავლობაში.

18. ცვლილება ვალდებულებებში

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>გამოშვებული ობლიგაციები</i>	<i>სულ</i>
2025 წლის 1 იანვარი	57,333	–	57,333
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	50,264	–	50,264
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(16,275)	–	(16,275)
საპროცენტო ხარჯი	6,928	–	6,928
გადახდილი პროცენტი	(6,334)	–	(6,334)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა	(2,341)	–	(2,341)
2025 წლის 31 დეკემბერი	89,575	–	89,575

	<i>სესხები და ნასესხები სახსრები</i>	<i>გამოშვებული ობლიგაციები</i>	<i>სულ</i>
2024 წლის 1 იანვარი	16,224	59,292	75,516
შემოსულობა ნასესხები სახსრებიდან	47,639	–	47,639
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(7,133)	(62,173)	(69,306)
საპროცენტო ხარჯი	2,056	4,361	6,417
გადახდილი პროცენტი	(1,967)	(4,495)	(6,462)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული ზარალი	514	3,015	3,529
2024 წლის 31 დეკემბერი	57,333	–	57,333

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი სხვადასხვა რისკს გასწევს ფინანსურ ინსტრუმენტებთან მიმართებით. რისკის მთავარი ტიპებია საბაზრო რისკი, საკრედიტო რისკი და ლიკვიდობის რისკი. ჯგუფი აქტიურად არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში სპეკულაციური მიზნებისთვის, და ის არ ყიდის ოფციონებს. ქვემოთ აღწერილია ჯგუფის წინაშე მდგარი ყველაზე მნიშვნელოვანი ფინანსური რისკები.

ფინანსური რისკ-ფაქტორები**ა) საბაზრო რისკი**

ჯგუფი გასწევს საბაზრო რისკს ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო და კონკრეტულად საკრედიტო რისკს და საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რომლებიც გამოწვეულია მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობებით.

სავალუტო რისკი

ჯგუფის სავაჭრო ხელშეკრულებებში ფასები აშშ დოლარშია განსაზღვრული (კლიენტები გადახდას ახორციელებენ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის თარიღში განსაზღვრული გაცვლითი კურსის შესაბამისი ეკვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში. ჯგუფი ახორციელებს კონკრეტულ ოპერაციებს, რომლებიც სხვა ვალუტებშია გამოხატული და შესაბამისად წარმოიქმნება გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული რისკი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ჯგუფს სავალუტო რისკს წარმოუქმნის, განხილულია ქვემოთ:

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**აშშ დოლარი**

ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	11,418
სავაჭრო მოთხოვნები	6,463
სულ ფინანსური აქტივები	17,881
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(89,575)
სავაჭრო ვალდებულებები	(130)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(89,705)
წმინდა პოზიცია	(71,824)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**აშშ დოლარი**

ფინანსური აქტივები	
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	7,065
სავაჭრო მოთხოვნები	6,486
სულ ფინანსური აქტივები	13,551
ფინანსური ვალდებულებები	
სესხები და ნასესხები სახსრები	(57,333)
სავაჭრო ვალდებულებები	(3,033)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(60,366)
წმინდა პოზიცია	(46,815)

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ფინანსური რისკ-ფაქტორები (გაგრძელება)**

ქვემოთ მოცემული ანალიზი ითვლის ლარის მიმართ სავალუტო კურსების სავარაუდო ცვლილებების ეფექტს სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე, ყველა სხვა ცვლადის მუდმივობის შემთხვევაში. ცხრილში უარყოფითი რიცხვები ასახავს პოტენციურ ნეტო შემცირებას სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ან საკუთარ კაპიტალში, ხოლო დადებითი რიცხვები - პოტენციურ ნეტო ზრდას.

2025	ცვლილება სავალუტო კურსში, %	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-3.45% / 7.61%	2,478	(5,466)
2024	ცვლილება სავალუტო კურსში, %	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-2% / 8.05%	936	(3,769)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიქმნება იმ შემთხვევაში, თუ ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთებში იმოქმედებს ფინანსური ინსტრუმენტების მომავალ ფულად ნაკადებზე ან სამართლიან ღირებულებაზე. ჯგუფის დაქვემდებარება ბაზრის საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების რისკზე უპირატესად უკავშირდება ჯგუფის ნასესხებ სახსრებს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთებით. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო სარგებლის მქონე აქტივია საბანკო ანაზღაურებები, რომლებიც ფიქსირებულგანაკვეთიანია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია საპროცენტო განაკვეთებში გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ცვლილების მგრძნობელობა გავლენის ქვეშ მყოფი სესხების და ნასესხები სახსრების წილზე. ყველა სხვა ცვლადის უცვლელობის პირობებში, ჯგუფის დაბეგვრამდე მოგებაზე მოქმედებს მცოცავი სავალუტო კურსის მქონე ნასესხები სახსრები, შემდეგი სახით:

2025	საბაზისო პუნქტის ზრდა/(შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-102 / 437	208	(892)
2024	საბაზისო პუნქტის ზრდა/(შემცირება)	დაბეგვრამდე მოგების ეფექტი	
აშშ დოლარი	-9 / 441	16	(775)

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს რისკ იმისა, რომ კონტრაქტები ვერ შეასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს, რაც ჯგუფისთვის ფინანსურ ზარალს წარმოშობს.

ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთის საკრედიტო რისკი უმნიშვნელოდ ითვლება, ვინაიდან კონტრაქტები წარმოადგენენ სანდო ბანკებს, რომელთაც აქვთ 'Ba2/NP' (FC) და 'Ba2/NP' (LC), ასევე 'Ba3/NP' (FC) რეიტინგები სარეიტინგო სააგენტოსგან „Moody's“ და 'B+'-დან 'BB'-მდე რეიტინგი „Fitch Ratings“-ისგან.

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**ბ) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს და გაცემულ სესხებს შიდა საკრედიტო შეფასება არ აქვთ. ჯგუფს შეუძლია გაყიდული ქონების დასაკუთრება მომხმარებლის მიერ გადახდის ვალდებულებების გადაუხდელობის შემთხვევაში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების სახელშეკრულებო აქტივებთან დაკავშირებით. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები უზრუნველყოფილი არ არის.

2025 და 2024 წლებში ჯგუფმა შექმნა ნულოვანი რეზერვი სავაჭრო მოთხოვნებზე მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ან სხვა მოთხოვნებიდან. მიზეზები დეტალურად აღწერილია მე-12 შენიშვნაში.

გ) ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს.

ჯგუფის პოლიტიკა გულისხმობს ლიკვიდობის გონივრულად მართვის პოლიტიკის გატარებას შესაბამისი ფულადი სახსრების და ბანკებში ნაღდი ფულის ნაშთების, ასევე ძალიან ლიკვიდური აქტივების ფლობის გზით, ყველა საოპერაციო და ვალის მომსახურებასთან დაკავშირებული გადახდების დროულად განხორციელების მიზნით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები მის არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე შეთანხმებული დაფარვის პერიოდებით. ცხრილში ნაჩვენებია ფინანსური ვალდებულების არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები ჯგუფისგან გადახდის მოთხოვნის უადრესი თარიღის საფუძველზე. ცხრილში შესულია როგორც პროცენტის, ისე ძირითადი თანხის ფულადი ნაკადები.

ფინანსური ვალდებულებები**2025 წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	1-5 წელი	>5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	11,278	59,667	20,257	14,105	105,307
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,926	–	–	–	5,926
საგადასახადო ვალდებულებები	1,466	–	–	–	1,466
გადასახდელი დივიდენდები	220	–	–	–	220
სულ	18,890	59,667	20,257	14,105	112,919

ფინანსური ვალდებულებები**2024 წლის 31 დეკემბრის**

მდგომარეობით	<3 თვე	3-12 თვე	1-5 წელი	>5 წელი	სულ
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	4,115	50,345	6,587	–	61,047
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,607	–	–	–	5,607
საგადასახადო ვალდებულებები	1,430	–	–	–	1,430
გადასახდელი დივიდენდები	230	–	–	–	230
სულ	11,382	50,345	6,587	–	68,314

(ათას ლარში)

20. სამართლიანი ღირებულება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში შეჯამებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივების და ვალდებულებების ან ისეთი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზი, რომელთა სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით. ის ასევე მოიცავს ჯგუფის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებისა და სამართლიანი ღირებულების შედარებას, რომლებიც კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაშია აღრიცხული. ცხრილი არ მოიცავს თვითღირებულებით ასახული არაფინანსური აქტივების და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებას:

	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2025	საბალანსო ღირებულება 2025	არაღიარებული შემოსულობა / (ზარალი) 2025
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	655,907	655,907	655,907	–
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ინვესტიციები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება გამჟღავნებულია	–	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	6,463	–	6,463	6,463	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	19,291	–	19,291	19,291	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება გამჟღავნებულია	–	–	–	–	–	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	90,485	–	90,485	89,575	(910)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	5,926	–	5,926	5,926	–

	1-ლი დონე	მე-2 დონე	მე-3 დონე	სულ სამართლიანი ღირებულება 2024	საბალანსო ღირებულება 2024	არაღიარებული შემოსულობა / (ზარალი) 2024
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
საინვესტიციო ქონება	–	–	652,552	652,552	652,552	–
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ინვესტიციები მოგებაში ან ზარალში ასახვით	–	–	5,678	5,678	5,678	–
აქტივები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება გამჟღავნებულია	–	–	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	–	6,486	–	6,486	6,486	–
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	–	8,875	–	8,875	8,875	–
ვალდებულებები, რომლისთვისაც სამართლიანი ღირებულება გამჟღავნებულია	–	–	–	–	–	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	–	57,898	–	57,898	57,333	(565)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	–	5,607	–	5,607	5,607	–

(ათას ლარში)

20. სამართლიანი ღირებულება (გაგრძელება)

ჯგუფი საწყისი აღიარების შემდეგ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული და 1-დან მე-3 დონეებში დაჯგუფებული მისი აქტივების და ვალდებულებების ანალიზს ატარებს, იმ ხარისხის საფუძველზე, რომელზეც სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ემპირიულ ინფორმაციას. დონეები ქვემოთ არის აღწერილი:

- დონე 1: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება იდენტური აქტივებისა და ვალდებულებების კოტირებულ ფასებს (არაკორექტირებული) მოქმედ ბაზარზე;
- დონე 2: სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება აქტივის ან ვალდებულების პირველ დონეში შესული კოტირებული ფასების გარდა სხვა პირდაპირ (ანუ ფასების სახით) ან არაპირდაპირ (ანუ ფასებიდან მიღებული) საბაზრო მონაცემებს; და
- დონე 3 სამართლიანი ღირებულების შეფასება ეფუძნება შეფასების მეთოდს, რომელიც მოიცავს ამოსავალ მონაცემებს აქტივებისა თუ ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება ემპირიულ საბაზრო მონაცემებს (არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები).

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული არაფინანსური აქტივები

საინვესტიციო ქონების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს განეკუთვნება. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება ფასდება ქონების დამოუკიდებელი, პროფესიონალი და საჭირო ლიცენზიების მფლობელი შემფასებლების მიერ ჩატარებული შეფასების საფუძველზე.

მნიშვნელოვანი ამოსავალი მონაცემები და დაშვებები შემუშავდა ხელმძღვანელობასთან კონსულტაციების საფუძველზე. ქვემოთ მოცემულია დამატებითი ინფორმაცია.

მიწა (მე-3 დონე)

შეფასება ჩატარდა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ემპირიულ ფასებს ბაზარზე ბოლო დროს განხორციელებული ოპერაციებისთვის, მსგავსი ფუნქციებით და მოიცავს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების ცვლილებებს, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ზომას, ადგილმდებარეობას, ვალდებულებებით დატვირთვას და დანიშნულებას. მიწის ნაკვეთი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადაფასდა.

მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები წარმოადგენს სამიზნე მიწის დამახასიათებელი ფაქტორების კორექტირებას. ამ კორექტირების მასშტაბი და მიმართულება დამოკიდებულია ემპირიული საბაზრო ოპერაციების რაოდენობასა და მახასიათებლებზე, მსგავს ქონებაში, რაც შეფასების საწყის წერტილად გამოიყენება. რადგან ამგვარი ამოსავალი მონაცემები სუბიექტურ განსჯას წარმოადგენს, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს, რომ საერთო შეფასებაზე არსებითად არ იმოქმედებს გონივრულ ფარგლებში შესაძლო ალტერნატიული დაშვება.

კომერციული ფართები (მე-3 დონე)

ქონების ტიპის გათვალისწინებით, გამოიყენებოდა გაყიდვების შედარებადი და შემოსავლის მიდგომები, როგორც ყველაზე მეტად შესაფერისი მეთოდი კომერციული ფართების შეფასებისთვის. რადგან სამიზნე ქონება წარმოადგენს საიჯარო ქონებას, შემფასებელმა ასევე უნდა გამოიყენოს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მიდგომა (შემოსავლის მიდგომის ერთ-ერთი მეთოდი), რათა განსაზღვროს საბაზრო ღირებულება საიჯარო თანხის პროცენტის საფუძველზე. ქონების ღირებულების შეფასება დისკონტირებული წმინდა შემოსავლის (გადასახადის გადახდის შემდეგ) და საბოლოო ღირებულების დისკონტირებული ღირებულების დამატების გზით.

(ათას ლარში)

21. კაპიტალის მართვა

ჯგუფი მართავს კაპიტალს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მან შეძლოს განაგრძოს ოპერირება, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და უზრუნველყოს ადეკვატური უკუგება დაინტერესებული მხარეებისთვის.

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალიზებული პოლიტიკა და ის არ ექვემდებარება გარე კაპიტალის რეგულაციებს. ხელმძღვანელობა აფასებს ჯგუფის კაპიტალის მოთხოვნებს ეფექტური დაფინანსების სტრუქტურის შენარჩუნების მიზნით, ამავდროულად გადაჭარბებული ბერკეტის თავიდან არიდების გზით. ჯგუფი მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და შესწორებები შეაქვს ეკონომიკური სიტუაციის და საიჯარო აქტივების რისკის ფაქტორების გათვალისწინებით. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან დაკორექტორების მიზნით, ჯგუფმა შესაძლებელია შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების მოცულობა, უკან დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერებს, გამოუშვა ახალი აქციები ან გაყიდა აქტივები ვალის შესამცირებლად.

22. პირობითი ვალდებულებები

22.1 საგადასახადო დავა

საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა. მისი საგადასახადო კანონმდებლობა მუდმივი გაუმჯობესებების და მთავრობის როგორც აღმასრულებელ, ისე - იურიდიულ შტოებში საგადასახადო პრაქტიკის ფორმირების პროცესს გადის. შესაბამისად, მისი ზოგიერი დებულება შესაძლოა განსხვავებულად იყოს ინტერპრეტირებული. საგადასახადო კანონმდებლობის ხელმძღვანელობისეული ინტერპრეტაცია შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო უწყებისეული განმარტებებისგან.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, არსებობს საგადასახადო დავა საქართველოს სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და ჯგუფის შვილობილ საწარმოს - შპს „ლისი ფო“ შორის. კომპანიაში შპს „ლისი ფო“ ჩატარდა საგადასახადო ინსპექტირება, რომელიც მოიცავდა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე პერიოდს. ამ ინსპექტირების შედეგად, საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა მოითხოვა დამატებითი გადასახადები და ჯარიმები 2,287 ლარის ოდენობით. ხელმძღვანელობა არ ეთანხმება შეფასებას და გაიარა განხილვების და აპელაციების სერია შემოსავლების სამსახურსა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული გასაჩივრების პროცესში. შედეგად, საერთო მოთხოვნა 1,093 ლარამდე შემცირდა. ჯგუფმა დამატებით გაასაჩივრა მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში, სადაც საქმე დღესაც განიხილება. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ სარჩელიდან ზარალის მიღების ალბათობა 50%-ზე ნაკლებია და შესაბამისად არ აღიარა ანარიცხი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

22.2 დაზღვევა

ჯგუფს არ აქვს მისი ობიექტების, საქმიანობის შეწყვეტის ან მესამე მხარის ვალდებულების სადაზღვევო უზრუნველყოფა ჯგუფის ოპერაციების მიერ ქონებისთვის ან გარემოსთვის ზიანის მიყენებასთან დაკავშირებით. სანამ ჯგუფი არ მიიღებს ადეკვატურ სადაზღვევო პირობებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ კონკრეტული აქტივების დაკარგვას ან განადგურებას არსებითი ნეგატიური გავლენა ექნება ჯგუფის ოპერაციებზე ან ფინანსურ პოზიციაზე.

(ათას ლარში)

23. ვალდებულებები

23.1 სახელმწიფოსგან შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული საინვესტიციო ვალდებულებები

2017 წლის 29 ნოემბერში ჯგუფის შვილობილმა საწარმომ შპს „ბლექ სი რიზორთსმა“ გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, ციხისძირში, სოფელ ბუკნარში (აჭარა, საქართველო) 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის 13,650 ლარად (ეკვივალენტი აშშ დოლარში 5,013 აშშ დოლარი, 2017 წლის 29 ნოემბრის მდგომარეობით მოქმედი გაცვლითი კურსით) შესყიდვასთან დაკავშირებით.

ხელშეკრულება მოიცავს ვალდებულებას აშენდეს სულ მცირე 100-ნომრიანი სასტუმრო, რომელშიც იქნება რესტორნები, შეხვედრის ოთახები, საკონფერენციო დარბაზები, პარკირების ადგილები და სპორტული ობიექტები. შპს „ბლექ სი რიზორთს“ უნდა განეხორციელებინა დამატებითი ინვესტიცია პროექტში 20,000 ლარის ოდენობით. თავდაპირველი ხუთწლიანი სახელშეკრულებო პერიოდი 2025 წლის 31 დეკემბრამდე გახანგრძლივდა 2022 წლის ივნისის თვეში.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით BSR-ის მიერ განხორციელებულმა ინვესტიციამ 20,000 ლარს გადააჭარბა და ინვესტიცია გაგრძელდა 2026 წლის პერიოდში. 2025 წლის 2 დეკემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ინვესტიციის დასრულების ვადა 2026 წლის 30 სექტემბრამდე გაახანგრძლივა.

ხელშეკრულებაში არის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან გვიან შესრულებისთვის ფულადი ჯარიმების დაკისრებასთან დაკავშირებული დებულება და უკიდურეს შემთხვევაში, თუ ჯგუფი ვერ დააკმაყოფილებს ვალდებულებებს ინვესტირების ვადების გახანგრძლივების შემდეგ, როდესაც გამყიდველს (სახელმწიფო) შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ჯგუფის მიერ გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების გარეშე. ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით ეს ვადები დაცული იქნება.

24. დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას.

24.1 კონტროლის ურთიერთობები

2025 წლის 31 დეკემბრის და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არცერთი ფიზიკური პირი აქციონერი არ იყო მაკონტროლებელი მხარე (1-ელი შენიშვნა).

(ათას ლარში)

24. დაკავშირებული მხარეები (გაგრძელება)**24.2 ოპერაცია დაკავშირებულ მხარეებთან**

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში, ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან და საანგარიშგებო თარიღის მდგომარეობით მას ჰქონდა შემდეგი დაუფარავი ნაშთები.

	აქციონერები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სავაჭრო მოთხოვნები	24	–
სესხები და ნასესხები სახსრები	28,050	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	70	34
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	753	180
ფინანსური დანახარჯი	642	–

	აქციონერები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
სახელშეკრულებო აქტივები	47	–
სავაჭრო მოთხოვნები	573	–
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	119	189
ოპერაციები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის		
ამონაგები მარაგებიდან, რომელიც დროთა განმავლობაში აღიარდება	322	556
გადახდილი დივიდენდები	13	–

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც მოიცავდა დასაქმებულ პირთა ანაზღაურებას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა მოიცავს ხელმძღვანელობას და სამეთვალყურეო საბჭოს და ის 7 ფიზიკური პირისგან შედგება.

	2025	2024
ხელფასი	2,263	1,964
ფულადი ბონუსი	107	1,169
სულ	2,370	3,133

25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2025 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ, ჯგუფმა აქციონერებისგან მიიღო უზრუნველყოფილი სესხები 20,754 ლარის ოდენობით, რომელთა დაფარვის ვადაა 2028 წელი.