

მმართველობითი ანგარიშგება
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“

შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა	2
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	10
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....	12

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

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფის“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 29 აპრილს გაცემულ დასკვნაში გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვიტარებია წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გაცემული აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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



ალექსეი ლოზა

შპს „იუაის“ სახელით

2020 წლის 29 ივნისი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, ყოფილი სს „მ2 უძრავი ქონება“, (შემდგომში „მშობელი კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. მშობელი კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ მოიხსენიება, როგორც „ჯგუფი“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებს შორის არის საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი. 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია არის დიდ ბრიტანეთში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“, რომლის აქციები განთავსებულია პრემიუმ ლისტინგში ლონდონის საფონდო ბირჟაზე.

2018 წელს ჯგუფმა წამოიწყო შიდა რეორგანიზაცია, რათა თავისი შემოსავლიანი სეგმენტი ოფიციალურად გამოეყო ჯგუფის შემოსავლიანი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ადგილობრივი ობლიგაციების გამოშვების მიზნით. 2018 წლის აპრილში მშობელმა კომპანიამ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), რომლის ერთპიროვნული მფლობელიც თვითონ იყო და დაიწყო ჯგუფის სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებისგან ჯგუფის შემოსავლიანი სეგმენტის უძრავი ქონების კომპანიისთვის გადაცემის გეგმის განხორციელება.

2018 წლის დეკემბრიდან 2019 წლის თებერვლამდე ჯგუფმა გამოუშვა და განათავსა ადგილობრივი ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ჯგუფის რეორგანიზაცია დასრულდა 2019 წლის თებერვალში.

კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა 2018 წლის 10 აპრილს (სარეგისტრაციო ნომრით 405263101). 2019 წელს კომპანიას შეეცვალა იურიდიული სახელწოდება და ეწოდა შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია 100%-იან საკუთრებაში ფლობს ორ შვილობილ კომპანიას - 2011 წლის 29 მარტს დაფუძნებულ შპს „კავკაზუს ავტოჰაუსი“ და 2010 წლის 4 მარტს დაფუძნებულ შპს „ვერე უძრავ ქონებას“. ეს შვილობილი კომპანიები კომპანიამ შეიძინა 2019 წელს ჯგუფის რეორგანიზაციის ფარგლებში საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული გარიგებით. ვინაიდან შეძენილი შვილობილი კომპანიები არ აკმაყოფილებენ საწარმოს განმარტებას, მათი შეძენა აღირიცხა, როგორც მშობელი კომპანიის მიერ აქტივების შეტანა.

კომპანია ფლობს სამი ტიპის უძრავ ქონებას: ა) საოფისე, ბ) კომერციული და გ) სასაწყობე - გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. საოფისე და კომერციული ქონების შემთხვევაში, კომპანია იჯარით იღებს გარემონტებულ ან გასარემონტებელ ფართებს.

ზოგიერთი უძრავი ქონების, მეტწილად საწყობებისა და ერთი საოფისე ფართის შემთხვევაში (მელიქიშვილის ბიზნესცენტრი), კომპანია იხდის კომუნალურ გადასახადებს და შესაბამის თანხას ამოიღებს თავისი დამქირავებლებისგან.

კომპანია საიჯარო შემოსავალს ყოველთვიურად იღებს. კომუნალური გადასახადების ანაზღაურება ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება დამქირავებლის მიერ დაკავებული ფართის (კვადრატული მეტრობით), ან წყლისა და ელექტროენერჯის ქვითრების მიხედვით. კომუნალური გადასახადის სახით მიღებული შემოსავალი კომპანიის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება, როგორც იჯარიდან შემოსავლის ნაწილი.

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

ბაზრის ძირითადი პრინციპები

საოფისე და კომერციული უძრავი ქონების განვითარება, მშენებლობა და მიმდინარე ექსპლუატაცია მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე და ქმნის 17,000-ზე მეტ სამუშაო ადგილს (მთლიანი დასაქმების 2.9%). 2018 წელს სექტორის წილი მშპ-ში 11.4% იყო.

ბოლო წლებში მოსახლეობის მსყიდველობითი უნარი გაიზარდა, რის შედეგადაც მომხმარებლებმა ღია ბაზრობებიდან უკეთ ორგანიზებულ საცალო ბაზრებსა და სავაჭრო ცენტრებში გადაინაცვლეს. 2015-19 წლებში მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 9,109 ლარიდან 13,428 ლარამდე გაიზარდა. ამასთან, 2019 წელს დასაქმებულთა საშუალო თვიური ანაზღაურება 713 ლარიდან 1,204 ლარამდე გაიზარდა. გაიზარდა ასევე ხელფასის სახით მიღებული შემოსავალი ოჯახის შემოსავალში და ურბანულ დასახლებებში მთლიანი შემოსავლის 54.2%, ხოლო სოფლად 30.2% შეადგინა.

ურბანიზაციის დონე 2019 წელს 58.7% იყო, რაც ევროკავშირის ქვეყნებთან (74.0%), ასევე ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებთან (64.9%) შედარებით, მაინც დაბალია. სოფლის მეურნეობის სტაგნაციური მდგომარეობის და მომსახურების სექტორის (ვაჭრობა, ტურიზმი, ტრანსპორტირება და სხვა) ზრდის პოტენციალის გამო, მოსალოდნელია, რომ ურბანული მოსახლეობის წილი კიდევ უფრო გაიზარდოს.

კომერციული უძრავი ქონება

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული ბაზრები და ღია ბაზრობები, შეზღუდული და უხარისხო სივრცეებით. თუმცა 2012-2017 წლებში აქტიურ ფაზაში შევიდა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა და მომხმარებელიც შოპინგის უფრო თანამედროვე ფორმატით დაინტერესდა. დღეისათვის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები საქართველოს სამ ქალაქშია - თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებს ღია ბაზრები და ბაზრები. 2018 წლისთვის, თბილისს ჰქონდა 1.6 მილიონი კვადრატული მეტრის ფართობის მთლიანი საცალო მარაგი, რომელიც შედგებოდა ბაზრობებისგან (მთლიანი საიჯარო ფართის 46.4%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისგან (24.6%), ქალაქის ცენტრში განლაგებული მაღაზიებისგან (3.2%), სპეციალიზებული ცენტრებისგან (10.8%) და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტებისგან (14.9%). თუმცა, სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდა მხოლოდ და მხოლოდ თანამედროვე ფორმატის სავაჭრო ობიექტების გაფართოებამ განაპირობა და დარწმუნებულები ვართ, რომ ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2007-2017 წლებში გაიხსნა. მსგავს ქვეყნებთან შედარება ცხადყოფს, რომ საქართველო ბოლო ათი წლის განმავლობაში განვითარების ადრეულ სტადიაზე იყო, ვინაიდან თითქმის მთლიანი თანამედროვე სავაჭრო სივრცე ამ პერიოდის განმავლობაში აშენდა. ქალაქს დაემატა თბილისი მოლი, თბილისის ისტ ფონთი, ჰუალინგი მოლი და სითი მოლი გლდანი. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მძლავრი განვითარება წინა წლებში კიდევ უფრო აახლოებს თბილისს ევროპულ სტანდარტებთან. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი საიჯარო ფართი 1,000 სულ მოსახლეზე 2019 წელს 327.0 კვადრატულ მეტრამდე გაიზარდა. ეს მონაცემები რეგიონის საშუალო მონაცემს უახლოვდება. ახალგაზსნილ ცენტრებს შორის არის ისანი მოლი და ჰუალინგი მოლი, რომელიც დღესდღეობით ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრია მთელ კავკასიაში. „გალერია თბილისი“ ბოლო გაიხსნა და მთლიან კომერციულ ფართობს კიდევ 25,000 კვადრატული მეტრი დაემატა.

საშუალო შეწონილი იჯარა თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში ოდნავ მცირდება. საშუალო შეწონილი იჯარა სავაჭრო ცენტრებში 2019 წელს 22.1 აშშ დოლარამდე დაეცა, მაშინ, როცა 2017 წელს 23.2 აშშ დოლარს შეადგენდა. ასეთი ვარდნა გამოიწვია კონკურენციის გაზრდამ და რამდენიმე ფართომასშტაბიანმა იჯარამ (შპს „ბიემსი ჯორჯიამ“ 8,000 კვადრატული მეტრის ფართი აიღო იჯარით ორ სავაჭრო ცენტრში, ხოლო შპს „მაჯიდ ალ ფუტაი“ (კარფური) რამდენიმე სავაჭრო ცენტრში შევიდა). 2017 წელს, ბაზარზე ახალი სავაჭრო ცენტრების (გალერია თბილისი, ისანი მოლი) გამოჩენასთან ერთად, თავისუფალი ფართის წილი ოდნავ შემცირდა 15.0%-მდე და თავდაპირველად ახალი საიჯარო ფართობის მთლიანად ათვისება არ მოხდა.

სავაჭრო ცენტრებისგან მზარდმა კონკურენციამ თბილისის ქუჩის საცალო მოვაჭრეები გამოწვევის წინაშე დააყენა. ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტები, როგორც წესი, იკავებენ საცხოვრებელი კორპუსების პირველ და, ზოგჯერ, მეორე სართულს, რომელთა ნაწილიც თვითონ მაღაზიის მფლობელებს ეკუთვნით. კერძოდ, სავაჭრო ცენტრები, მოხერხებული მისადგომობის, უფასო პარკირების, საკვები პუნქტის და მსხვილი სასურსათო მაღაზიის გამო უზომოდ პოპულარული გახდა მომხმარებლებს შორის.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე დადებითად აისახება მომხმარებლების სავაჭრო ცენტრებზე გადართვა, კარგი ადგილმდებარეობა და ტურისტების მიმოსვლა. ეს ცენტრები ამჟამად, დიდუბის გარდა, თბილისის ყველა უბანშია წარმოდგენილი. მოკლევადიან პერიოდში სავაჭრო ცენტრების შემდგომი გაფართოების მწვავე აუცილებლობა რა იკვეთება, მაგრამ მოველით, რომ ისინი გააგრძელებენ ბაზარზე დომინირებას. ჩვენი პროგნოზით, საცალო ვაჭრობის სექტორს მეტი შესაძლებლობა მიეცემა მომხმარებელთა შემოსავლების ზრდისა და ბაზრობებისა და დაბალი ხარისხის ფართების ჩანაცვლების შედეგად. მსგავსი ქალაქებისგან განსხვავებით, ავტოსადგომების ნაკლებობისა და ფეხით მოსიარულეთა სიმცირის გამო, თბილისი მთავარი ქუჩები საცალო ვაჭრობის ობიექტებისთვის მიმზიდველი არ არის. მხოლოდ რუსთაველის გამზირი ინარჩუნებს მიმზიდველობას ცენტრში მდებარეობისა და ტურისტების რაოდენობის გამო. შესაბამისად, სხვა ცენტრალურ ქუჩებზე იჯარის ღირებულება მცირდება, ხოლო სავაჭრო ცენტრების დატვირთვაც და იჯარაც ოდნავ

იზრდება. აღსანიშნავია, რომ ჭავჭავაძის გამზირზე რამდენიმე ბიზნესცენტრის კონცენტრაციამ შესაძლებელია თბილისში კიდევ ერთი საცალო ვაჭრობის ცხელი წერტილის აღმოცენებას შეუწყოს ხელი.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მიწოდება 2012-2018 წლებში 3.3-ჯერ გაიზარდა მთლიანი საიჯარო ფართის თვალსაზრისით, სადაც თბილისი მთლიანი საბურთალოს მშენებლობა ყველაზე ბოლო მნიშვნელოვანი დამატებაა. ამის შედეგად, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი საიჯარო ფართი 1,000 სულ მოსახლეზე 2019 წელს 327 კვ.მ.-მდე გაიზარდა 2012 წლის 117 კვ.მ.-ის მაჩვენებლიდან. ზრდის მიუხედავად, ეს მაჩვენებელი მაინც დაბალია ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის დედაქალაქების 2018 წლის 524 კვ.მ.-ის მაჩვენებელთან შედარებით.

კომერციული უძრავი ქონებით ვაჭრობას ქვეყნის მშპ-ში ყველაზე დიდი წილი აქვს (14.4%). საბითუმო და საცალო ვაჭრობის სექტორისთვის დამატებული მთლიანი ღირებულება წლიური 15.5%-ით გაიზარდა 6.2 მილიარდ ლარამდე 2019 წელს (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა 2008 წ.) გალტ & თაგარტის მიხედვით, საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად თბილისშია კონცენტრირებული და 2019 წელს დაახლოებით ერთი მილიონი კვ.მ. შეადგინა. იგი თითქმის თანაბრად არის გადანაწილებული მესაკუთრის მიერ დაკავებულ და საიჯარო ოფისებზე. საიჯარო ფართი ასევე აერთიანებს ტრადიციულ (28%) და თანამედროვე (22%) საოფისე მარაგს. 2019 წლისთვის თანამედროვე ოფისების მთლიანი საიჯარო ფართი 215,000 კვ.მ.-ით შეფასდა. თანამედროვე ოფისების დეფიციტის გამო თბილისის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი პრემიუმ კლასის ოფისების იჯარა აქვს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებს შორის. თბილისში პრემიუმ კლასის ოფისებიდან შემოსავალი შეადგენს 11.7%-ს მამინ, როცა საშუალო შემოსავალი ანალოგიურ ქალაქებში, საშუალოდ 7.1%-ია.

კომპანია მართავს კომერციული უძრავი ქონების აქტივების პორტფელს, რომლის აკუმულირებას ახდენს მშობელი კომპანიის საბინაო მშენებლობის განვითარების საქმიანობის, ასევე სპონტანური ინვესტიციების მეშვეობით. კომპანია გააგრძელებს თავისი კომერციული აქტივების პორტფელის გაზრდას შემოსავლიანი აქტივების მატებით, რისთვისაც კომერციულ ელემენტებს შეიტანს თავის საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის პროექტებში და ცენტრალური ქუჩების საცალო ვაჭრობის, კომერციული და საოფისე ფართების სპონტანური შესყიდვით და/ან განვითარებით. საიჯარო შემოსავლის გარდა, ამ აქტივებით ასევე შესაძლებელია კაპიტალის ღირებულებების ზრდა. ბიზნესის მიზანი არის საიჯარო შემოსავლის მომტანი კომერციული აქტივების 10%-იანი შემოსავლიანობა და 90%-იანი დატვირთვა. 2019 წლის განმავლობაში ბიზნესმა მიიღო 9.5%-იანი მთლიანი შემოსავალი 44.9 მილიონი აშშ დოლარის კომერციული აქტივების პორტფელზე, 87.1%-იანი დატვირთვის მაჩვენებლით. 2019 წლის განმავლობაში მშობელი კომპანიისგან 49.3 მილიონი ლარი განაწილდა საცხოვრებელი ბინების დასრულებული პროექტების კომერციულ ფართზე, რაც წარმოადგენს დაახლოებით 10%-იან შემოსავლიანობას აშშ დოლარში.

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტირებულია. შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის“ უძრავი ქონება დღეისათვის დაახლოებით 25,000 კვ.მ. კომერციული და საოფისე ფართისგან და 12,000 კვ.მ.-ზე მეტი სასაწყობო

ფართისგან შედგება. ამიტომ კომპანია ამ ეტაპზე კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის უმცირეს წილს ფლობს.

კომპანიის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად იჯარით არის გადაცემული. სხვადასხვა ტიპის უძრავი ქონების ობიექტების ფასები, როგორც წესი, უფრო მაღალია, ვიდრე იჯარის საბაზრო ფასები. კომპანიის საოფისე უძრავი ქონების კვადრატული მეტრის ღირებულება 13-25 აშშ დოლარია, ხოლო საბაზრო ფასი 14 აშშ დოლარიდან 22 აშშ დოლარამდე მერყეობს A- და A კლასის ოფისებისთვის.

არსებული კომერციული ფართების გარდა, კომპანია ფლობს დაუმთავრებელ მშენებლობას, რომლის დიდი ნაწილი მოდის სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელ ფართებზე.

ოფისები

ოფისის იჯარები თბილისში მაღალი რჩება ანალოგიურ ქალაქებთან შედარებით, მიუხედავად იმისა, რომ ქირის ფასი 2012-2019 წლებში თანდათანობით შემცირდა. თანამედროვე ოფისებზე თბილისში მთლიანი საოფისე ფართის მხოლოდ 22% მოდის, სადაც ქვეყნის ბიზნესსაქმიანობა იყრის თავს. ეს გამჭირავებლებს ანიჭებს თავიანთი პირობების კარნახის შესაძლებლობას და განაპირობებს იჯარის მაღალ ფასს, რის გამოც ბევრ კომპანიას ურჩევნია, ოფისს საკუთრებაში ფლობდეს იჯარით აღების ნაცვლად. თუმცა საოფისე ბაზარზე არსებული ვითარება მომდევნო წლებში შეიცვლება, რადგან ოფისების მასშტაბური დამატება იგეგმება, რის შედეგადაც დამჭირავებლები გადაინაცვლებენ უკეთესი ხარისხის ოფისებში და ფასები ხარისხთან შესაბამისობაში მოვა. ახალი სიტუაცია ხელსაყრელი იქნება დამჭირავებლებისთვის, რადგან არსებული პრემიუმ-კლასის ოფისების იჯარის ფასი, სავარაუდოდ, იკლებს. ამასთან, ვაკის პარკის გარშემო ოფისების კონცენტრაცია შეიძლება მიანიშნებდეს ცენტრალური ბიზნეს უბნის ფორმირებაზე, რაც მიმდებარედ საცალო ვაჭრობასაც გააქტიურებს.

თბილისში მთლიანი საოფისე სივრცე თანაბრად არის გადანაწილებული იჯარით აღებულ და მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ფართებზე. მთლიანი ფართი 1.0 მილიონი კვადრატული მეტრია, საიდანაც 51.3% საიჯარო ფართია. საიჯარო ფართი შედგება ტრადიციული (C და D კლასის, სულ 53.9%) და თანამედროვე (A, A-, B +, და B კლასის, სულ 46.1%) საოფისე ფართისგან.

მსხვილი ადგილობრივი კომპანიები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები, ძირითადად, თბილისშია განლაგებული. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივი ფილიალები თანამედროვე საოფისე ფართის ძირითადი მომხმარებლები არიან, ხოლო მდიდარი ადგილობრივი ორგანიზაციები ამჯობინებენ საკუთარი ოფისების ყიდვას ან აშენებას.

საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად კონცენტრირებულია დედაქალაქში, რომელიც საქართველოს ბიზნესცენტრია. თბილისზე საქართველოს მთლიანი ბიზნესსექტორის 73.9% მოდის.

A კლასის საოფისე ფართი შეადგენს მთლიანი საიჯარო თანამედროვე საოფისე სივრცის 19.7%-ს (49,300 კვ.მ.), ხოლო A- კლასის საოფისე სივრცე - 14.6%-ს (35,564 კვ.მ.). A / A- კლასის საოფისე სივრცის უდიდესი ნაწილი უკავიათ საერთაშორისო კორპორაციებს, დიპლომატიურ ორგანიზაციებს და მდიდარ ადგილობრივ კომპანიებს. 2017 წელს კინგ დევიდ ბიზნეს ცენტრის გახსნიდან პრემიუმ კლასის ფართზე მოთხოვნა გაიზარდა. კინგ დევიდი ბაზარზე შემოვიდა საშუალოზე დაბალი იჯარით, რის შედეგადაც, 2017-2019 წლებში მნიშვნელოვნად იკლო A კლასის ფართის 1 კვ.მ.-ის ქირამ 30 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე.

B+ კლასის საოფისე ფართს თანამედროვე საიჯარო ოფისის ფართის უდიდესი ნაწილი - 59.4% უკავია (148,322 კვ.მ.). ამ კატეგორიის ბიზნესცენტრები უფრო ნაკლებად პრესტიჟულ რაიონებში მდებარეობს, ვიდრე A/A- კლასის ოფისები. B კლასის ოფისების ფონდი იმავე კრიტერიუმებს აკმაყოფილებს, როგორც B+ კლასის ოფისები, მაგრამ ისინი, როგორც წესი, ქალაქის გარეუბანში მდებარეობს. დაბალი კლასის საოფისე ფართი (C და D) ყველაზე ნაკლებად განიცდის ზრდას, რადგან სულ უფრო ნაკლები საცხოვრებელი ფართის გადაკეთება ხდება საოფისე ფართად. ბევრი მომცრო კომპანია იღებს იჯარით ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც საბჭოთა პერიოდში აგებულ ძველ ან ურემონტო საცხოვრებელ შენობებში მდებარეობს. C და D კლასის ოფისების წილი, „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიხედვით, 92,250 კვ.მ. და 200,000 კვ.მ.-ია, შესაბამისად.

თბილისის საოფისე ბაზარი მორგებულია ოფისების მფლობელების ინტერესებს. ამ ბაზრებს ახასიათებს შეზღუდული არჩევანი დამქირავებლებისთვის, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგების დადებისას და აკისრებს მათ უფრო მაღალი იჯარის გადახდას.

საშუალო შეწონილი იჯარა A კლასის ოფისებისთვის 2017-2019 წლებში მკვეთრად შემცირდა (30 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე). ეს განაპირობა მიწოდების სწრაფმა ზრდამ, კინგ დევიდ ბიზნეს ცენტრის გახსნის გამო, რომელიც ჯერ სრულად არ არის იჯარით გაცემული და მნიშვნელოვნად გაზარდა A კლასის ოფისების თავისუფალი ფართის წილი.

თბილისის საოფისე ბაზარს ახასიათებს ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ფასი ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებს შორის. მაღალი ქირა შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც ხელსაყრელია ოფისების მფლობელებისთვის.

2018 წლის მეორე ნახევარში m2-მა დაასრულა ახალი საცხოვრებელი კომპლექსი ჭავჭავაძის გამზირზე, რითიც 752 კვ.მ. დაემატა საიჯარო საცალო ვაჭრობის სივრცეს. მოდის კატეგორიის მიერ დაკავებული ფართობის წილი 6%-ით შემცირდა - 2017 წელს 27%-ს შეადგენდა, ხოლო 2018 წელს - 21%-ს. ამასთან, სერვისების მიმწოდებლების მიერ დაკავებული საცალო ფართის წილი გაიზარდა და 2018 წელს 21%-ს გაუტოლდა. მეორე უმსხვილესი კატეგორია თბილისის ცენტრალური უბნების სავაჭრო ობიექტებს შორის არის კვების ობიექტები (19%). 2019 წელს კომპანიის პორტფელს დაემატა 7,770 კვ.მ.-ის ოფისები და 1,537 კვ.მ.-ის საცალო ვაჭრობის სივრცე, როდესაც ყაზბეგის გამზირზე ახალი საცხოვრებელი კომპლექსი აიგო.

გეოგრაფიულად, აქტივების უმეტესობა თბილისშია კონცენტრირებული, ხოლო გარკვეული კომერციული აქტივები მდებარეობს გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულში. კომერციული აქტივები უფრო დიდი და უკეთესი ხარისხისაა თბილისში. მაგალითად,

მელიქიშვილის ბიზნესცენტრს ეკუთვნის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ხარისხის საოფისე შენობა თბილისში.

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ასახული საყურადღებო ინფორმაცია

საერთო მოგება საოპერაციო იჯარიდან 2019 ფინანსურ წელს წლიური 40.8%-ით გაიზარდა კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო, რაც განაპირობა შენობის დატვირთვის მაღალმა კოეფიციენტებმა. კომერციული პორტფელი 76.5%-ით გაიზარდა და 2019 წელს 44.9 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (2018 წ.: 25.3 მილიონი აშშ დოლარი), ხოლო დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი 87.1%-ს (2018 წ.: 90.1%) და 9.5%-ს (2018 წ.: 9.9%) გაუტოლდა, შესაბამისად. პორტფელის ეს ზრდა განაპირობებს სტაბილურ დატვირთვის და შემოსავლიანობას მომდევნო პერიოდებში. მთლიანი კომერციული აქტივების პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის, ხოლო დარჩენილი 20% - საცხოვრებელ და საწარმოო ფართს.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული პერიოდის აუდიტის გასამრჯელო შეადგენდა 20,350 აშშ დოლარს (56,050 ლარი).

ბალანსში ასახული საყურადღებო ინფორმაცია

2019 წელს კომპანიამ ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა 30 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით. ობლიგაციები უზრუნველყოფილია კომერციული შენობებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავლით. 2019 წელს კომპანიამ შეიძინა მიწის ორი ნაკვეთი 6,882 ლარად საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან. 2019 წელს, მშენებლობის დასრულებისთანავე, 58,156 ლარის შემოსავლიანი აქტივები მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა.

სამომავლო სტრატეგია

კომპანიის მთავარი სტრატეგიაა საიჯარო შემოსავლის ეფექტური მართვა ხანგრძლივი ვადით და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა. ამ მიზნის მისაღწევად მშობელი კომპანია აქტიურად მართავს უძრავი ქონების არსებულ პორტფელს და გაზრდის ოპერაციების პროდუქტულობას.

მართვის ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიამ თავისი საოპერაციო პროცესები გადასცა მშობელ კომპანიას. ამ მომსახურების ღირებულება მიბმულია იჯარიდან მიღებულ შემოსავალთან და ყოველთვიურად გადაიხდება. კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებში, მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი მომსახურების ღირებულების გარდა, ასახულია შემდეგი დანახარჯები: ქონების დაზღვევა, ოფისის კომუნალური ხარჯები, ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებისა და დაცვა-უსაფრთხოების ხარჯები, ტექნიკური დანახარჯები (მცირე ყოველდღიური ხარჯები, გარდა საბაზისო კაპიტალური დანახარჯებისა), ქონების გადასახადი და სავალო ფასიან ქალაქებზე კუპონის გადასახადი.

კომპანიის გეგმით, EBITDA-ს (შემოსავალი პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე) მარჟა 77%-ის ფარგლებში უნდა იყოს. საიჯარო შემოსავლის ზრდა არ არის მოსალოდნელი, გარდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან

დაკავშირებული ზრდისა, რომლის შესაბამისად გაიზრდება საიჯარო ფართი, ასევე გაიზრდება არსებული უძრავი ქონების დატვირთვის მაჩვენებელი და საიჯარო შემოსავალი. ეს ზრდა საიჯარო შემოსავალში შეესაბამება კომპანიის სამომავლო სტრატეგიას, რომელშიც შედის არსებული აქტივების აქტიური მართვა და პროდუქტულობის ზრდა.

კომერციული უძრავი ქონების შემოსავალმა იმატა 67.7%-ით, ძირითადად, პორტფელის 73%-იანი წლიური ზრდის გამო, რამაც 2020 წლის 31 მარტისთვის 151 მილიონი ლარი (46 მილიონი აშშ დოლარი) შეადგინა და განპირობებული იყო დატვირთვის მაღალი კოეფიციენტებით. ამ პერიოდის განმავლობაში, მშობელმა კომპანიამ გაანაწილა 31 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-ნი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი შეადგენდა 91.6%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 83.5%) და 9.8%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 9.0%), შესაბამისად.

შესაძლებელია ცენტრალური ბიზნეს უბნის დაარსება. დღესდღეობით ბიზნესცენტრები მთელ ქალაქშია გაფანტული და ცენტრალური ბიზნეს უბანი არ არსებობს. თუმცა, მომავალი ახალი ცენტრების გახსნის გამო, შეიძლება ვაკის პარკის შემოგარენში ცენტრალური ბიზნეს უბანი გაშენდეს. კერძოდ, 2020 წელს m2 ხსნის A კლასის სამ ბიზნესცენტრს 40,000 კვ.მ. საერთო საიჯარო ფართით. აღსანიშნავია, რომ ცენტრალური ბიზნეს უბნის დაარსება სარგებელს მოუტანს მიმდებარე სავაჭრო ობიექტებსაც, ვინაიდან ქირის ფასი აიწევს. ჩვენი აზრით, ეს უარყოფითად აისახება შედარებით დაბალი ხარისხის ოფისების დატვირთვის მაჩვენებელზე. 2020 წელს ახალი დამქირავებლების სიმცირისა და მომატებული მიწოდების გამო, შეიძლება უფრო დაბალი ხარისხის ოფისებში თავისუფალი ფართის წილი გაიზარდოს, რადგან კომპანიები უფრო მაღალი ხარისხის სივრცეში გადაინაცვლებენ.

COVID-19-ის შესაძლო გავლენა კომერციულ უძრავ ქონებაზე

ახალმა კორონავირუსმა (COVID-19) მთელი მსოფლიოს ეკონომიკაზე მოახდინა გავლენა. ქვემოთ მოცემულია ზოგიერთი შესაძლო ეფექტი კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესზე:

- დამქირავებლების რაოდენობის შემცირება, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება და ახალი კომერციული ფართის მიწოდება უარყოფითად მოქმედებს საიჯარო შემოსავალზე (აშშ დოლარი)
- რთულდება ახალი დამქირავებლების მოზიდვა, რაც ზრდის არსებული დამქირავებლების უპირატესობას ქირაზე მოლაპარაკების პროცესში
- ქირის შემცირებასთან ერთად, მოსალოდნელია წლიური საიჯარო შემოსავლის (აშშ დოლარი) შემცირება 25%-ით სუპერმარკეტებიდან, 30%-ით საყოფაცხოვრებო ნივთებისა და ელექტროსაქონლის მაღაზიებიდან, 35%-ით ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის მაღაზიებიდან
- საოფისე ცენტრის ბრუნვა (აშშ დოლარი), სავარაუდოდ, შემცირდება წლიური 25%-ით, თუმცა მაღალი კლასის სეგმენტი უფრო გამძლე შეიძლება აღმოჩნდეს. საიჯარო შემოსავლის კლება გამოწვეულია დატვირთვის უფრო დაბალი მაჩვენებლით და არა ქირის შემცირებით

- დამატებითი საოფისე ფართის მიწოდება უარყოფითად აისახება ფასებზე 2020 წელს; თუმცა გახსნის თარიღების გადაწევას საკმაოდ მაღალი რისკი უკავშირდება
- დისტანციურად მუშაობამ შეიძლება ხანგრძლივი ვადით შეამციროს მოთხოვნა საოფისე ფართზე.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის ოპერაციებს მართავს მშობელი კომპანია მხარეებს შორის გაფორმებული მართვის ხელშეკრულების საფუძველზე. თვითონ კომპანიას ცალკე მმართველი ორგანოები და დამხმარე ფუნქციები არ აქვს. შესაბამისად, კორპორაციული მართვის ანგარიში თანაბრად ვრცელდება მშობელ კომპანიასა და კომპანიაზე. კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

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

კომპანია იმართება მშობელი კომპანიის საბჭოს მიერ, რომელიც აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ოთხი დირექტორისგან. ესენი არიან: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. მშობელ კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი 15 მოადგილე. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 15 მოადგილიდან რვა ქალია და მათი ასაკი 26-დან 49 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის მიუხედავად.

მშობელი კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ირჩევიან ოთხი წლის ვადით აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან დუმილი კომპანიის კონფიდენციალურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

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

რისკის მართვა

კომპანიას არ აქვს საკუთარი რისკის მართვის სისტემები და ამ მხრივ მშობელ კომპანიას ეყრდნობა.

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

მშობელ კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან.

მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია თავისი მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

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

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

საიჯარო გადასახადის შეგროვება - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 13%-ს (2018 წ.: 16%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ თვითონ არ არის ჩართული სოციალურ აქტივობებში, მაგრამ არის „საქართველოს უძრავი ქონების ჯგუფის“ წევრი, რომლის საქმიანობაც ქვემოთ არის აღწერილი.

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

საბინაო მშენებლობა ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „M2“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. M2-ს ჯერჯერობით 10 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს

ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მოიჯარეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m2-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m2-მა დაიწყო სრულიად ახალი უბნის „m3 საბურთალოს“ მშენებლობა, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის დასრულება 2023 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m2 რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. 2019 წელს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების სატრენინგო საათების რაოდენობამ დაახლოებით 120 საათი შეადგინა. გარდა ამისა, m2 აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m2-ის სამუშაო ობიექტებზე.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაციის ინიციატივის ფარგლებში, m2 გახდა „საქართველოს რაგბის კავშირის“ გენერალური სპონსორი. 2019 წელს m2-მა და საქართველოს რაგბის კავშირმა თანამშრომლობის მემორანდუმი გააფორმეს. m2 უკვე რამდენიმე წელია, აფინანსებს რაგბის კლუბ „ლელოს“ და ასევე რეგიონულ ფეხბურთს თელავსა და ზუგდიდში.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში m2-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან 2017 წელს გაფორმებული თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, ყოველწლიურად 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/მუშაკს. m2 კოლეჯის კურსდამთავრებულების უმეტესობის დასაქმებას თავის სამშენებლო ბიზნესში აპირებს.

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2019 წელს m2-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

2017 წელს m2-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m2-ის ყველა შენობა მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 100,000 ლარი ახალ კორონავირუსთან (COVID-19) საბრძოლველად. „m2 დეველოპმენტი“ ასევე დაეხმარა ოჯახებს, რომლებმაც დაკარგეს სამუშაო ადგილი და მათ საკვები პროდუქტები და პირველადი მოხმარების სხვა ნივთები გადასცა.

გარემოსდაცვითი საკითხები

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

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

2019 წელს m2-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო დაახლოებით 500 ხე მდინარე მტკვრის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე მწვანე

ლანდშაფტის კამპანიის ფარგლებში. კამპანიის მონაწილეებმა ქალაქის დამატებით ერთი ჰექტარი ფართობი გაამწვანეს.

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

გენდერული მრავალფეროვნება

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

2016 წლის ბოლოს m2-მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში. m2-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m2-მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად m2-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2019 წლისთვის 22.95%-ს შეადგენდა (2018 წ.: 6.94%).

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

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

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შვეიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;

- საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა

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

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

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-03/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი

ნატო ბოჭორიშვილი

2020 წლის 29 ივნისი

