

მმართველობის ანგარიშგება

შპს „მ2 კომერციული ქონებები“

სარჩევი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა2
2. კორპორაციული მმართველობა9
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....11

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

2018 წელს სააქციო საზოგადოებამ „m2 უძრავი ქონება“ დაიწყო კორპორაციული რეორგანიზაცია იმისათვის, რომ სამართლებრივად გამოეყო შემოსავლის მომტანი სემენტი მისი და მისი შვილობილი კომპანიებისგან (შემდგომში ერთად მოიხსენიებიან როგორც „m2 უძრავი ქონების ჯგუფი“) ცალკე მდგომ 100%-იან შვილობილზე, რომელიც შემდგომ თავისმხრივ გამოუშვებდა ობლიგაციებს, რომლის დაფარვის წყაროც იქნებოდა შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების პორტფელის მიერ დაგენერირებული ფულადი ნაკადები.

შპს „m2 კომერციული ქონებები“ (შემდგომში „კომპანია“) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია 2018 წლის 10 აპრილს. კომპანია დაფუძნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომერი 405263101. კომპანიის იურიდიული მისამართია ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საინვესტიციო ქონების მართვა, კერძოდ კომერციული ფართების, ოფისების და საწყობების პორტფელის მართვა. სს „m2 უძრავი ქონება“ კომპანიის 100% წილის მფლობელია. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს ღია საჯარო კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობით „საქართველოს კაპიტალი“, ბირჟაზე დაშვებული და გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია.

საქმიანობის აღწერა

„კომპანია“ ახორციელებს უძრავი ქონების სამი ტიპის ოპერირებას: ა) საოფისე ბ) სავაჭრო და გ) სასაწყობო – გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. საოფისე და სავაჭრო ქონების შემთხვევაში „კომპანია“ იჯარით გაცემს გარემონტებულ ან გაურემონტებელ ფართებს. გაურემონტებელი ფართების იჯარით გაცემის შემთხვევაში, რემონტის განმავლობაში, „კომპანია“ მოიჯარეს აძლევს საშეღავათო პერიოდს (შესაძლოა 1-დან 12 თვემდე). აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეები იხდიან ნაკლებ ყოველთვიურ გადასახადს (პირობები დამოკიდებულია მოლაპარაკებაზე მხარეებს შორის). თუ რემონტს ახორციელებს „კომპანია“, მოჯარე „კომპანიას“ უხდის რემონტის მთლიან საფასურს ერთჯერადად ან აღნიშნული თანხა გადანაწილდება მოიჯარის მიერ გადასახდელ ყოველთვიურ გადასახადზე.

ზოგიერთი ქონების შემთხვევაში, უმეტესად საწყობებისთვის და ერთი საოფისე ფართისთვის (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი), კომპანია იხდის კომუნალურ გადასახადებს და აგროვებს შესაბამის თანხებს თავისი მოიჯარეებისგან.

იჯარის შემოსავლის მიღება „კომპანიის“ მიერ ხდება ყოველთვიურად. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში (რომელიც მხოლოდ აშშ დოლარია), შემოსავალი აისახება ადგილობრივ ვალუტაში იჯარის გადასახადის თანხის და საქართველოს ეროვნული ბანკის გაცვლის კურსის გათვალისწინებით. ადგილობრივ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში, შემოსავლის ასახვა ხდება ხელშეკრულებაში მოცემული თანხით. კომუნალური გადასახადების ხარჯების ანაზღაურება ასევე აისახება ადგილობრივ ვალუტაში მოიჯარის მიერ დაკავებული

კვადრატული მეტრების ან წყლის და ელექტროენერჯის მრიცხველების ჩვენებების მიხედვით. კომპანიის მოგება-ზარალის უწყისში კომუნალური გადასახადების სახით მიღებული შემოსავლები აისახება საიჯარო შემოსავლის ნაწილში.

კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

ბაზრის ძირითადი პრინციპები

2004-2007 წლების ეკონომიკური აღმავლობა კომერციული უძრავი ქონების განვითარების კატალიზატორი იყო საქართველოში, რადგან მზარდი ეკონომიკა მეტ საოფისე და სავაჭრო სივრცეებს საჭიროებდა. მზარდი მოხმარების კვალად გაჩნდა თანამედროვე სავაჭრო და საოფისე ობიექტები და შეიქმნა ახალი კომპანიები, როგორც ადგილობრივი ასევე უცხოური. კომერციული უძრავი ქონების განვითარების მეორე ეტაპი უკავშირდება ტურიზმის სექტორის ბუმს, რადგან ამან კიდევ უფრო გაზარდა მოთხოვნა საცალო ვაჭრობასა და სხვა დაკავშირებულ სექტორებში.

საოფისე და სავაჭრო კომერციული უძრავი ქონების განვითარების, მშენებლობისა და მიმდინარე ოპერაციები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაში, უზრუნველყოფს რა 17 ათასზე მეტ სამუშაო ადგილს (მთლიანი დასაქმების 2.9%) და სექტორის კონტრიბუციამ მთლიან შიდა პროდუქტში 0.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2016 წელს. უძრავი ქონების და ვაჭრობის სექტორმა მთლიანი შიდა პროდუქტის 19.9% და ბიზნეს სექტორში დასაქმების 28.5% შეადგინა 2016 წელს.

2008-2017 წლებში უძრავი ქონების ოპერაციების ბრუნვა 9.9-ჯერ გაიზარდა და 1,267.0 მლნ ლარს მიაღწია (29.0% CAGR (საშუალოწლიური ზრდის ტემპი)). ასევე ჯანსაღია სექტორის მომგებიანობა, რამეთუ 2007-16 წლებში მოგების საშუალო მარჟა 13.5% იყო; შედარებისთვის - ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების ანალოგიური მაჩვენებელი 10-15%-ს შეადგენს.

ბოლო წლებში გაიზარდა მოსახლეობის მყიდველობითუნარიანობა, რის შედეგადაც მომხმარებლებმა ღია ბაზრობებიდან კარგად ორგანიზებულ საცალო ბაზრობებსა და სავაჭრო ცენტრებში გადაინაცვლეს. 2013-17 წლებში მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 7,222 ლარიდან 10,152 ლარამდე გაიზარდა. გარდა ამისა, დასაქმებულთა საშუალო თვიური ხელფასი 2008 წელს არსებული 535 ლარიდან 2016 წელს 940 ლარამდე გაიზარდა. სახელფასო შემოსავლის წილი საოჯახო შემოსავლებშიც გაიზარდა და მთლიანი შემოსავლის 54.2%-ს მიაღწია ურბანულ დასახლებებში, ხოლო სოფლად - 30.2%-ს. 2008 წლის მაჩვენებლების თანახმად აღნიშნული მაჩვენებლები შესაბამისად 50.6%-ს და 16.5% -ს შეადგენდა.

ურბანიზაციის მაჩვენებელმა 2017 წელს 58.0% შეადგინა (2007 წელს იგივე მაჩვენებელი 52.5%-ს შეადგენდა) დაჯერ კიდევ დაბალია, როგორც ევროკავშირის ქვეყნებთან (75.0%), ასევე ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებთან შედარებით (64.9%). სოფლის მეურნეობის სტაგნაციურ მდგომარეობასა და მომსახურების სფეროში (ვაჭრობა, ტურიზმი, ტრანსპორტი და ა.შ.) არსებულ ზრდის პოტენციალს გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ ქალაქის მოსახლეობის წილი კიდევ უფრო გაიზარდება.

სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული ბაზრები და ღია ბაზრობები, შეზღუდული და უხარისხო სივრცეებით. თუმცა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების განვითარება აქტიურ ფაზაში იყო 2012-2017 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმა თანამედროვე სავაჭრო ფორმატებში გადაინაცვლა. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში - თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმშია განთავსებული. თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონებაში დომინირებს ღია ბაზრობები და ბაზრები. 2017 წლის ბოლოსათვის, თბილისის მთლიანი სავაჭრო სივრცის მოცულობამ 1.6 მილიონი კვადრატული მეტრი შეადგინა, რომელშიც შედის ბაზრები (საერთო მოცულობის 45,6%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები (25.6%), სპეციალიზებული ცენტრები (10.8%), მეორადი ქუჩების სავაჭრო ობიექტები (9.2%), სხვა სავაჭრო ცენტრები (5.6%) და ცენტრალური ქუჩის სავაჭრო ობიექტები (3.2%). თუმცა სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდა მხოლოდ თანამედროვე სავაჭრო ფორმატების გაფართოებით იყო განპირობებული დაგვიჩვენა, რომ ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2007-2017 წლებში გაიხსნა. თანაგვარ ქვეყნებთან შედარება იმაზე მეტყველებს, რომ ბოლო 10 წლის განმავლობაში საქართველო განვითარების ადრეულ ეტაპზე იყო, მაშინ რამეთუ თითქმის მთლიანად თანამედროვე სავაჭრო სივრცე ამ პერიოდში განვითარდა. ქალაქს შეემატა „თბილისი მოლი“, „თბილისი ისთ ფოინტი“, „ჰუალინგ მოლი“ და „სითი მოლ გლდანი.“

ბოლო წლებში თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მძლავრი განვითარება თბილისის ევროპულ მაჩვენებლებთან აახლოებს. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი გაქირავებადი ფართი (GLA) 1,000 მოსახლეზე 359.5 მ2 იყო 2017 წელს. ეს მონაცემი ახლოსაა რეგიონალურ საშუალო მონაცემთან. Cushman & Wakefield- ის მონაცემებით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრის საშუალო სიმჭიდროვე 406.3 მ2 იყო ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის დედაქალაქებში 2016 წელს.

თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი ფართი წინა წელთან შედარებით 55.3% -ით გაიზარდა 2017 წელს და 398,552 მ2 შეადგინა. ახლად გახსნილი ცენტრებიდან აღსანიშნავია „ისანი მოლი“ და „ჰუალინგ მოლი“, რომელიც ამჟამად ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრია კავკასიაში. „გალერეა თბილისი“ ყველაზე ბოლოს გაიხსნა და საერთო სივრცე 25 000 მ2 -ით გაზარდა

თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში საშუალო შეწონილი რენტა მცირდება. სავაჭრო ცენტრებში საშუალოშეწონილი რენტა 2017 წელს 14.6 აშშ დოლარამდე შემცირდა, 2016 წელს არსებული 16.3 აშშ დოლარიდან. ეს ვარდნა გაზრდილი კონკურენციისა და რამდენიმე ფართომასშტაბიანი გაქირავებით იყო განპირობებული („გორგიამ“ 8,000 კვადრატული მეტრი აიღო იჯარით ორ სავაჭრო მოლში, ხოლო „კარფური“ რამდენიმე სავაჭრო ცენტრში შევიდა). 2017 წელს ვაკანტურობის ოდნავ შემცირდა 15.0% -მდე, რადგან ბაზარზე ახალი ცენტრები გაჩნდა („გალერეა თბილისი“, „ისანი მოლი“) და თავდაპირველად ახალი ფართი მთლიანად არ იქნა ათვისებული.

სავაჭრო ცენტრების მხრიდან გაზრდილი კონკურენცია გამოწვევებს უქმნის თბილისის ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტებს. ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტები, როგორც წესი, საცხოვრებელი კორპუსების პირველ და ზოგჯერ მეორე სართულს იკავებს, რომელთა ნაწილიც თავად ბაზრები 45.6% თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები 25.6% სპეციალიზირებული ცენტრები 10.8% მეორადი ქუჩები 9.2% სხვა სავაჭრო ცენტრები 5.6% ცენტრალური ქუჩები 3.2% 398.6 0 100 200 300 400 41 მოვაჭრეების საკუთრებაშია. 2017 წლის მდგომარეობით, ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტების საერთო ფართი 193,635 მ²-ს შეადგენდა.

ზოგადად ცენტრალურ ქუჩებზე განლაგებული სავაჭრო ობიექტები უფრო მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისთვის, რადგან იქ ფეხით მოსიარულეების დიდი ნაკადებია. თუმცა თბილისის ცენტრალური ქუჩების ობიექტებს ძლიერ კონკურენციას უწევს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები და ცენტრალური ქუჩები კარგავს მიმზიდველობას საცალო მოვაჭრეებისთვის. სავაჭრო მოლბის მხრიდან გაზრდილი კონკურენციისა და ცნობილი ბრენდების დაკარგვის გამო შემცირდა ცენტრალური ქუჩების საშუალო იჯარები. საშუალო შეწონილმა რენტამ 2017 წელს 28.7 აშშ დოლარამდე შემცირდა, როცა 2016 წელს 32.7 აშშ დოლარი იყო. ერთადერთი ცენტრალური ქუჩა, სადაც რენტები იზრდება არის რუსთაველის პროსპექტი, სადაც ტურისტების დიდი ნაკადი მოძრაობს და მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისთვის.

საოფისე უძრავი ქონება

ქვეყნის ბიზნეს აქტივობა ძირითადად თბილისშია კონცენტრირებული. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თბილისშია თავმოყრილი, რომელიც ქვეყნის ადმინისტრაციული ცენტრია. 2018 წლის მდგომარეობით საქართველოს საერთო ბიზნესების 42.6% თბილისში მდებარეობს. დიდი ფირმების ოფისები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისშია.

თბილისის მთლიანი საოფისე სივრცე თანაბრად არის გადანაწილებული იჯარით გაცემულ და მეპატრონის მიერ დაკავებულ ფართებს შორის. მთლიანი სივრცე შეადგენს 1.0 მლნ კვ.მ-ს, საიდანაც 51.3% არის გაქირავებადი ფართი. გაქირავებადი ფართი შედგება ტრადიციული (C & D კლასის, საერთო ჯამში 53.9%) და თანამედროვე საოფისე ფართებისგან (A, A-, B+, და B კლასები, სულ 46.1%).

მსხვილი ადგილობრივი კომპანიები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისში იგვხვდება. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივი ფილიალები თანამედროვე საოფისე სივრცის ძირითადი მომხმარებლები არიან, მაშინ როცა მდიდარი ადგილობრივი ორგანიზაციები ამჯობინებენ იყიდონ ან ააშენონ საკუთარი ოფისები.

თანამედროვე საოფისე ფართების მიწოდება თბილისში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2012-2017 წლებში. თუმცა მიუხედავად თანამედროვე საოფისე შენობების რაოდენობის ზრდისა, თანამედროვე საოფისე ფართების წილი მთლიანი სივრცის მხოლოდ 33.7% -ს შეადგენს.

A კლასის საოფისე ფართი შეადგენს მთლიანი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის 19.7%-ს (49,300 მ²), ხოლო A- კლასის საოფისე ფართი - 14.6%-ს (35,564 მ²). A/A- კლასის საოფისე ფართის ლომის წილი საერთაშორისო კორპორაციების, დიპლომატიური ორგანიზაციების და მდიდარი ადგილობრივი ფირმების მიერ არის დაკავებული. A კლასის ფართების მთლიან სივრცეს ბოლოს ბიზნეს ცენტრი „King David“ შეემატა, რომელიც ყველაზე დიდია ამ კატეგორიაში. შემდეგი მასშტაბური დანამატი ამ კატეგორიაში იქნება „Axis Towers“, რომელიც 2018 წელს დასრულდება (12,000 მ²).

B + კლასის საოფისე ფართი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის ყველაზე დიდ წილს იკავებს - 59.4% (148,322 მ²). ამ კატეგორიის ბიზნეს ცენტრები A/A- კლასების ოფისებთან შედარებით ნაკლებად პრესტიჟულ უბნებში მდებარეობს. B კლასის ოფისების ფონდი ისევე კვალიფიცირდება, როგორც B+ კლასის ოფისები, მაგრამ, როგორც წესი, ქალაქის გარეუბნებში მდებარეობს.

დაბალი კლასის საოფისე სივრცე (C&D) ყველაზე ნაკლებად იზრდება , რადგან სულ უფრო ნაკლები საცხოვრებელი ფართის გადაკეთება ხდება საოფისე ფართად. ბევრი მცირე კომპანია იღებს იჯარით ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც საბჭოთა პერიოდში აშენებულ ძველ და გაურემონტებელ საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს. აღნიშნული C და D კლასის ოფისების წილი Colliers Georgia-ს შეფასებით შეადგენს 92,250 მ² -ს და 200,000 მ² -ს, შესაბამისად.

თბილისის საოფისე ბაზარი ოფისის მეპატრონეების ინტერესებზეა მორგებული. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

A კატეგორიის ოფისების საშუალო შეწონილი რენტა 2012-2017 წლებში საგრძნობლად დაეცა (\$ 29.7-დან \$ 21.9-მდე). ეს იყო მიწოდების მნიშვნელოვანი ზრდის შედეგი (+77.0% 2012-2017 წწ.). ბოლო დროს შემატებულმა „King David“-ს ბიზნესცენტრმა, რომელიც ჯერ კიდევ არ არის ბოლომდე გაქირავებული, მნიშვნელოვნად გაზარდა A კლასის ვაკანტურობის კოეფიციენტი.

სხვა კლასის (A-, B +, B) ოფისების საშუალო შეწონილი რენტები სტაბილური იყო 2012-2017 წლებში, რადგან აღინიშნებოდა მიწოდების სტაბილური ზრდა. ვაკანტურობის კოეფიციენტები შემცირდა ქვედა კლასის ოფისებში, მაგრამ ოდნავ გაიზარდა 2017 წელს, რადგან ამ კატეგორიებს ახალი ბიზნესცენტრები შეემატა.

თბილისის საოფისე ბაზარი ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ფასებით ხასიათდება ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის თანაგვარ ქალაქებს შორის. თბილისის ცენტრალური ბიზნეს-რაიონის A კლასის პრაიმ რენტები 2017 წლის პირველ ნახევარში 21.9 აშშ დოლარს შეადგენდა. მაღალი რენტები შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც ოფისის მეპატრონეებისთვის არის ხელსაყრელი. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტულია მნიშვნელოვანი შპს m2 კომერციული ქონებების უძრავი ქონება ამჟამად დაახლოებით 18,000 მ² -ია სავაჭრო და საოფისე ფართებში და საწყობების დაახლოებით 12,000 მ² -ზე მეტი. აქედან გამომდინარე, ამჟამად კომპანია კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის ძალიან მცირე წილს ფლობს.

კომპანიის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად არის იჯარით გაცემული (წლიური საშუალო შეწონილი დატვირთულობა 94,3%). ამასთან, აქტივების საიჯარო განაკვეთები, დატვირთულობის კოეფიციენტები სავაჭრო და საოფისე ფართების საბაზრო ფასებთან მიმართებაში საშუალოზე მაღალია. ეს შეიძლება აიხსნას ბრენდის ავტორიტეტით, ცენტრალურ ბიზნეს უბანში ან მის სიახლოვეს მდებარეობით და კომპანიის ობიექტების მაღალი ხარისხით. განსხვავებული ტიპის უძრავი ქონების ობიექტების ფასები, როგორც წესი, უფრო მაღალია, ვიდრე ბაზარზე დამკვიდრებული იჯარის საფასური. კომპანიის უძრავი ქონების ოფისების საფასური 13-25 აშშ დოლარს შეადგენს, ხოლო საბაზრო გადასახადი 14-22 აშშ დოლარს შორის მერყეობს A- და A კლასის ოფისებისთვის. იგივე ეხება სავაჭრო ობიექტებს, რადგან თბილისის ცენტრალურ უბნებში კომპანიის საკუთრებაში არსებული ფართების იჯარის ფასი 18-45 აშშ დოლარს შორის მერყეობს, ხოლო 2017 წელს ცენტრალური ქუჩების სავაჭრო ობიექტების იჯარის საშუალო შეწონილი ფასი 28 აშშ დოლარით განისაზღვრებოდა (იგივე მაჩვენებელი 2015 წელს 36.0 აშშ დოლარი იყო).

გეოგრაფიულად, ემიტენტების აქტივები ძირითადად თბილისშია თავმოყრილი, ხოლო რამდენიმე კომერციული აქტივი გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულშია. თბილისში კომერციული აქტივები უფრო დიდი ზომისა და მაღალი ხარისხისაა. მაგალითად, მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი თბილისის ერთ-ერთი მაღალი ხარისხის საოფისე შენობებისგან შედგება.

გარდა უკვე მოქმედი კომერციული ფართებისა, კომპანიას საკუთრებაში აქვს მშენებარე აქტივები და 2019 წლისთვის არსებულ ფართებს 45.4%-ით გაზრდის. მშენებარე აქტივები ძირითადად "m2 უძრავი ქონების" საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს.

სამომავლო სტრატეგია

კომპანიის უმთავრეს სტრატეგიას წარმოადგენს საიჯარო შემოსავლების ეფექტური მართვა ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა. აღნიშნული მიზნის მისაღწევად მმართველი კომპანია აქტიურ მენეჯმენტს გაუწევს უძრავი ქონების არსებულ პორტფოლიოს და გაზრდის ოპერაციების პროდუქტიულობას.

კომპანია არ გეგმავს ბიზნესის გაფართოებას მომავალში, არც უძრავი ქონების შეძენისა და არც საკუთარი მშენებლობის საშუალებით.

როგორც ეს აღნიშნულია მართვის ხელშეკრულებაში, „კომპანია“ მთელს თავისი ოპერაციების მართვას გადასცემს მმართველ კომპანიას, იგივე „დედა-კომპანიას“. ამ მომსახურების საფასური მიზნული იქნება საიჯარო შემოსავლებზე და მისი გადახდა მოხდება ყოველთვიურად. ხარჯები, რომლებიც გამოჩნდება კომპანიის ფინანსურ უწყისებში,

მმართველ კომპანიაზე მომსახურების საფასურის გადახდის გარდა, იქნება: ქონების დაზღვევის ხარჯი, ოფისის კომუნალური გადასახადების ხარჯი, ოფისის დაცვის ხარჯი, ტექნიკური მომსახურების ხარჯი (მცირე ყოველდღიური ხარჯები, გარდა ძირითადი კაპიტალური დანახარჯებისა), უძრავი ქონების გადასახადის ხარჯი და სავალო ფასიანი ქაღალდის კუპონის გადასახადის ხარჯი.

კომპანიის EBITDA მარჯა გემის მიხედვით უნდა იყოს 77%-ის ფარგლებში. საიჯარო შემოსავლის კუთხით არ არის გათვალისწინებული ზრდა, გარდა იმ ზრდისა, რაც დაკავშირებული იქნება მშენებარე ობიექტების გაშვებასთან და შესაბამისად დამატებითი საიჯარო შემოსავლის გაჩენასთან, ასევე არსებულ უძრავ ქონებებზე დატვირთულობის კოეფიციენტის ზრდასთან და საიჯარო შემოსავლის ზრდასთან. აღნიშნული ზრდა საიჯარო შემოსავლებში შეესაბამება კომპანიის მომავალ სტრატეგიას, რაც ითვალისწინებს არსებული ქონებების აქტიურ მართვას და პროდუქტიულობის ზრდას.

„კომპანიის“ საიჯარო შემოსავლები იზრდებოდა წლიდან წლამდე უძრავი ქონების პორტფოლიოში ახალი ობიექტების დამატების ხარჯზე. 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ ამუშავებდა 13 ობიექტს. 2016 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა „I თაუერის“ ოფისი. 2017 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ოთხი ახალი ოფისი. აქედან გამომდინარე, საიჯარო შემოსავლის 31.5%-იანი ზრდა 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტების დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის მაჩვენებლების გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე.

2018 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი საოფისე ობიექტი, მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი. საიჯარო შემოსავლის 37.9%-იანი ზრდა 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტის დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის კოეფიციენტის გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე. წმინდა საიჯარო მარჯა 2017 წელს შემცირდა 2.3% პუნქტით 2016 წელთან შედარებით, გაიზარდა 4.7% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეს 2017 წელთან შედარებით, და გაიზარდა 0.8% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის 9 თვესთან შედარებით.

წმინდა საიჯარო მარჯის კლება 2017 წელს, უმთავრესად განპირობებული იყო ქონების გადასახადის მომატებით. 2017 წლის 9 თვეში და 2018 წლის 9 თვეში წმინდა საიჯარო მარჯა გაიზარდა, რადგან უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი ობიექტები, ასევე საიჯარო ქირა და დატვირთულობის კოეფიციენტი გაუმჯობესდა არსებულ 51 ობიექტებზე, თუმცა ობიექტების ოპერირების ხარჯები არ იზრდებოდა შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

2. კორპორაციული მმართველობა

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 განსახილველად. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე სხდომა, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის წილის 10%-ზე მეტი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას გულმოდგინედ და ერთგულად ხელმძღვანელობს, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს. კომპანიის საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის კარგი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო ოთხ დირექტორს მოიცავს: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიცირებული დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და 9 მოადგილე. დეტალური ინფორმაცია ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ კომპანიის ვებ-გვერდზე: <https://m2.ge/page/id/1/management.html>. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან შეინარჩუნონ მკაცრი 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, აძლევს სტრატეგიულ რჩევებს და დასკვნებს ატარებს შედეგებსა და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესახებ, მართავს რესურსებს, მათ შორის პერსონალის მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით. პერსონალის მომზადება, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება / წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორის 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 დოკუმენტის შემუშავება, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად; კომპანია მხარს უჭერს ქვეყნის მაღალ სტანდარტებს თავისი ბიზნესის ყველა ასპექტში და მშობელი კომპანიის ქვეყნის კოდექსსა და ეთიკის კოდექსს იცავს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია

ცდილობს შექმნას და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ურთიერთსასარგებლო ურთიერთობები თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და შეინარჩუნოს ნდობის, გამჭვირვალების, ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის კლიმატი. კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მომწოდებლები შეირჩევიან და დაინიშნებიან დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან აიცილონ ფავორიტიზმი ან ალქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, აღნიშნული უღივსავს თავისუფალ და სამართლიან კონკურენციას, რომ არასოდეს ექნება ადგილი შეთქმულებს ან საიდუმლო შეთანხმებას რაიმე ფორმით მის კონკურენტებთან.

რისკების მართვა

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი მენეჯმენტი პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ გვექონდეს 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 მენეჯერები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ჩვენ ვიცავთ მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას. კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ განხილვაზე / აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური გარანტია და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია მმართველი საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელს ანგარიშს წარუდგენს, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოსგან და ანგარიშს აბარებს უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტს. გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის საანგარიშო ჯგუფის მიერ, რომელსაც მიმოიხილავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითადი ცვლილებები და ბიუჯეტის ცვალებადობა ანალიზდება მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსების და ფინანსთა დეპარტამენტის ხელმძღვანელის მიერ. კომპანიის ძირითადი პოტენციური რისკები და შესაბამისი რეაგირება მის შემცირებაზე ქვემოთ მოცემულია:

იჯარის გადასახადის შეგროვება - კომპანიის შესაძლებლობა შეაგროვოს იჯარის გადასახადი მისი მეიჯარეებისგან შესაძლოა წარუმატებელი აღმოჩნდეს, თუ მსხვილი მეიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ ასრულებენ ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულებების შესრულებას. რისკის შემსუბუქების მიზნით, კომპანია ცდილობს თავისი პორტფელის დივერსიფიცირება მოახდინოს და თავიდან აიცილოს მაღალი კონცენტრაცია მეიჯარეების შიგნით. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არცერთი მეიჯარეს შემოსავალი არ შეადგენდა იჯარის მთლიანი შემოსავლის 16%-ზე მეტს. ამასთან, კომპანიას

ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია იჯარის გადასახადის შეგროვებაზე, რომელიც აქტიურად განიხილავს მეიჯარეთა მიერ განხორციელებულ გადახდებს და დაუყოვნებლივ რეაგირებს ნებისმიერ დაგვიანებაზე.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

შპს „მ2 კომერციული კომერციული ქონებები“ თავად არ არის ჩართული სოციალურ აქტივობებში, თუმცა არის მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის წევრი, რომლის საქმიანობები აღწერილია ქვემოთ.

კომპანია მუდმივად ცდილობს შეიმუშაოს სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, განახორციელოს პასუხისმგებელი მიდგომები ჩვენს ბიზნეს-ოპერაციებში, ახორციელებს სპონსორობას და საქველმოქმედო საქმიანობას.

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

დღესდღეობით, „მ2“ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მოთამაშეა და თავის მომხმარებელს სთავაზობს “გასაღების ქვეშ” ბინებს მოწყობილი ინფრასტრუქტურით. „მ2“-მა ცხრა პროექტი დაასრულა და თავის მომხმარებლებს შეთანხმებულ ვადებში მიაწოდა ისინი. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. „მ2“ იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო კომპონენტებს, რაც უზრუნველყოფს მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე, რაც თავის მხრივ ამცირებს მეიჯარეების მიერ გაწეულ კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე „მ2“-ის კორპუსებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისში არსებულ საშუალო დონეს.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის განვითარების ინიციატივის ფარგლებში, „მ2“ გახდა საფეხბურთო კლუბი კახეთის თელავის გენერალური სპონსორი გახდა. თელავი აღმოსავლეთ საქართველოში უდიდესი ქალაქია და მთავარი ტურისტული მიმართულება, რომელიც ცნობილია, როგორც ღვინის მთავარი რეგიონი საქართველოში. ამ სპონსორობის ფარგლებში „მ2“ მხარს უჭერს ადგილობრივ სპორტულ დაწესებულებებს, რაც დიდ სარგებელს მოუტანს რეგიონს. 2018 წელს ს.კ. კახეთის თელავმა და „მ2“-მა ერთობლივად მოაწყვეს ბავშვთა ფეხბურთის ტურნირი კახეთის რეგიონში. 2018 წელს „მ2“-მა მოაწყო ბავშვთა რაგბის ფესტივალი, რომელშიც რვა გუნდი მონაწილეობდა და იგი აპირებს ტურნირის ყოველწლიურად ჩატარებას.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში, „მ2“-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში, რომელიც 2017 წელს გაფორმდა. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს. „მ2“ კოლეჯის კურსდამთავრებულების დასაქმებას სამშენებლო სექტორში მოელის. „მ2“-მა დააფინანსა ვაჟა-ფშაველას სამკითხველო დარბაზის გახსნა და ახალი სარეგისტრაციო ოფისი საქართველოს პარლამენტის ეროვნულ

ბიბლიოთეკაში, 2017 წელს გაფორმებული მემორანდუმის ფარგლებში. სამკითხველო დარბაზში წარმოდგენილია ცნობილი ქართველი პოეტისა და მწერლის ვაჟა-ფშაველას იშვიათი გამოცემები და გაიმართება სხვადასხვა ღონისძიებები, მათ შორის საჯარო ლექციების, მასტერკლასების და პრეზენტაციების ჩატარება, რაც ხელს შეუწყობს ქვეყანაში ახალგაზრდების განვითარებას და განათლების მხარდაჭერას.

შშმ პირების მხარდაჭერა

2017 წელს m2-მა ქუთაისის მერიასთან ერთად ინიციატივა მიიღეს, რომ დაეფინანსებინათ აუტისტური სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვების რეაბილიტაციის კურსი ქუთაისში. 2018-2019 წლის განმავლობაში სრულად დაფინანსდება 40 ბავშვისთვის სარეაბილიტაციო კურსი (ქუთაისის საქალაქო მუნიციპალიტეტისგან 125,000 ლარი და m2-სგან 100,000 ლარი). 2017 წელს m2-ში დაიწყო თბილისში განსაკუთრებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის სპეციფიკური საოჯახო ტიპის სახლის მშენებლობა. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო, USAID და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტი მიზნად ისახავს ოჯახური ტიპის სპეციალიზირებული სერვისების შექმნას მძიმე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მათ მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რომელიც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში გლუვი ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, შეზღუდული მძიმე ფორმების მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად 2018 წელს გადავიდა. „m2“-ის ყველა კორპუსი ხელმისაწვდომია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის.

გარემოს შენარჩუნება

2017 წელს, „m2“-მა გადაწყვიტა თბილისის მთაწმინდის ფერდობზე დაახლოებით 26,000 კვადრატული მეტრი დამწვარი ტერიტორიის აღდგენა. სამუშაოები ტარდება თბილისის მერიის, კავკასიის გარემოსდაცვითი არასამთავრობო ორგანიზაციების ქსელის (CENN), კავკასიის რეგიონალური გარემოსდაცვითი ცენტრის (REC), საქართველოს მწვანე მოძრაობის (GMG), ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბოტანიკური ინსტიტუტის, გარემოსა და ბუნებრივი დაცვის სამინისტროსთან ერთად. თბილისის ეროვნული ბოტანიკური ბაღის სპეციალისტებთან ერთად ტყის აღდგენის გეგმის დასრულების შემდეგ, 2018 წელს წარმატებით დასრულდა სარეაბილიტაციო პროცესის პირველი ეტაპი: ტერასებისა და ბილიკების მშენებლობა, რვა სახეობის 3.000 ერთეული მცენარის დარგვა და სარწყავი სისტემების დამონტაჟება. შემდეგი ეტაპი მოიცავს ტერიტორიის დაცვას სამი წლის განმავლობაში. ამ პროექტმა მიიღო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის პრიზი წარმატებული პარტნიორობა მდგრადი განვითარების კატეგორიაში ღონისძიებაზე, რომელიც ინიცირებული იყო კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის კლუბისა და UN Global Compact Georgia-ს მიერ. ჰაერის ხარისხი საქართველოს ქალაქებში მწვავე პრობლემას წარმოადგენს. კლიმატის ცვლილების შესახებ ინფორმირებულობის გასაზრდელად და უკეთესი ცხოვრების ღონის მიღწევის მიზნით, „m2“ ხელს უწყობს ელექტრო სატრანსპორტო

საშუალებების გამოყენებას: 2017 წელს 45 ახალ მომხმარებელს საჩუქრად გადაეცა ელექტროსკუტერები. უფრო მეტიც, „m2“ სტარტაპ კომპანიის E-space-ის გენერალური პარტნიორია და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას "მეტი ჟანგბადი ქალაქისთვის" კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია 100 ელექტრული მანქანის დამტენის დაყენება საქართველოში - „m2“-მა უკვე დაამონტაჟა 50 დასატვირთი სადგურები 2017 და 2018 წლის განმავლობაში.

გენდერული მრავალფეროვნება

ჩვენი კომპანია სრულად უჭერს მხარს უზრუნველყოს თანაბარი შესაძლებლობები, როგორც დამსაქმებელმა და კრძალავს უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალის ქონა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, შემეცნებითი და პიროვნული სიძლიერე და ბალანსი უნარების, გამოცდილების, დამოუკიდებლობისა და ცოდნის თვალსაზრისით, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საუბარია რაიმე ახალ დანიშვნაზე, იქნება ეს თანამშრომელი, კლიენტი, მიმწოდებელი თუ კონტრაქტორი. 2016 წლის ბოლოს, m2-მა ვალდებულება აიღო ქალთა გაძლიერების პრინციპების შიდა დონეზე დანერგვაზე, როგორც კომპანიის ძირითად ოპერაციებში და შიდა პოლიტიკაში, ასევე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტული მიზნები შეასრულა 2017 და 2018 წლებში. „m2“-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რომ თანამშრომლებმა გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციასთან დაკავშირებული საჩივრები შეიტანონ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რათა განიხილონ უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება. „m2“-მა მიიღო გენდერული დაკომპლექტების სტრატეგიები, თვალყურს ადევნებდა კომპანიაში ტრადიციულად მამრობითი სქესის როლების მქონე ქალების პროცენტულ რაოდენობას და ზომებს იღებდა, რათა თანდათანობით გაეზარდა ეს რიცხვი რაიმე კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად „m2“-ის ისტორიაში სამშენებლო ჯგუფის სტაჟორები ქალებით იყო დაკომპლექტებული.

ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებების დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. ის ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა მოიცავს შემდეგს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და ანტიდისკრიმინაცია;
- სამუშაო გარემო შევიწროვების გარეშე;
- საჩივრების პოლიტიკა

ჩვენ ვაღიარებთ ადამიანის უფლებების დაცვის მნიშვნელობას და მზად ვართ განვახორციელოთ სოციალურად პასუხისმგებელი ბიზნესის პრაქტიკა. ჩვენი შიდა პოლიტიკა პრიორიტეტებს და კონტროლის პროცედურებს ადგენს თანაბარი შესაძლებლობების

უზრუნველსაყოფად და ნებისმიერი საფუძვლით დისკრიმინაციის ან შევიწროვების თავიდან ასაცილებლად, მათ შორის შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. პოლიტიკა ვრცელდება ყველა თანამშრომელზე და მოიცავს პროცედურებს დასაქმების პროცესებთან დაკავშირებით (მათ შორის, სამსახურში აყვანის პროცედურები და პროცედურები, რომლებიც არეგულირებენ იმ თანამშრომლების დასაქმების უწყვეტობას, რომლებიც დასაქმების პერიოდში გახდნენ შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე), ტრენინგს და პროფესიულ განვითარებას.

ეთიკის კოდექსი, ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა

მშობელ კომპანიას ეთიკის კოდექსი აქვს, ასევე ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „მ2 უძრავ ქონებაზე“. ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული პოლიტიკის აღსრულების პროცესები მოიცავენ:

შიდა განგაშის და ცხელი ხაზის სისტემის ფუნქციონირება;

- საჩუქრების ან სხვა შეღავათების გამჟღავნება, მათ შორის, სტუმართმოყვარეობა, რომელიც შეთავაზეს ან მიღებული იყო ჯგუფის პერსონალის მიერ;
- კორუმპირებული ქცევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება რისკების დონის დასადგენად;
- ბანკების / პარტნიორების / კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და ქრთამის ალების საწინააღმდეგო პრინციპების შესახებ საქმიანი ურთიერთობების დაწყებამდე;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე პირებთან შეთანხმებებში მოცემულია ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული დებულებები;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ ქრთამის საწინააღმდეგო და ანტიკორუფციული საკითხები პარტნიორებთან / კონტრაგენტებთან შეთანხმებულ ხელშეკრულებებში მოცემულია;
- ონლაინ ტრენინგის პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციისა და ქრთამის საკითხების შესახებ.

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ

გენერალური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი



01 ოქტომბერი, 2019 წ.

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

შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ მონაწილეს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ აუდიტირებულ შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ და მისი შვილობილი კომპანიების ცალკე გამოყოფილი ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 30 აპრილს გამოვთქვით არამოდიფიცირებული აუდიტორული მოსაზრება. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები არ ასახავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ჩვენ მიერ გაცემული დასკვნის თარიღის შემდეგ მომხდარი მოვლენების შედეგებს. ჩვენ არ ჩავვითარებთა წლიურ ანგარიშში ასახული იმ მოვლენების შედეგების აუდიტი, რომლებიც დადგა ჩვენ მიერ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე 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.



რუსლან ხოროშვილი,
შპს „იუაი საქართველოს“ სახელით

1 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „იუაის“ მიერ 2019 წლის 5 აპრილს გამოშვებული ინგლისურენოვანი აუდიტის დასკვნის თარგმანს.

წინამდებარე თარგმანსა და აუდიტის დასკვნის ინგლისურენოვან ორიგინალს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ტექსტს.