



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

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

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

სს „მ2 უძრავი ქონების“ აქციონერებსა და დირექტორთა საბჭოს

ჩვენ აუდიტირებულ სს „მ2 უძრავი ქონების“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 5 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია კონსოლიდირებულ 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

მმართველობის ანგარიშგება

სს მ2 უძრავი ქონება

სარჩევი

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა..... 2
2. კორპორაციული მმართველობა 9
3. არაფინანსური ანგარიშგება..... 12

1. კომპანიის საქმიანობის მიმოხილვა

სს „მ2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) სააქციო საზოგადოებაა, რომელიც რეგისტრირებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს. კომპანია დაფუძნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომერი 205276680031. კომპანიის იურიდიული მისამართია ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, 0179, თბილისი, საქართველო. კომპანია ფლობს 28 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, მშენებლობა და სასტუმრო ბიზნესი. სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100% წილის მფლობელია. საბოლოოდ ჯგუფს ფლობს და აკონტროლებს ღია საჯარო კომპანია შეზღუდული პასუხისმგებლობით „საქართველოს კაპიტალი“, ბირჟაზე დაშვებული და გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული კომპანია. ჯგუფი ორგანიზებულია ბიზნეს ერთეულებით თავისი პროდუქტებისა და მომსახურების საფუძველზე და ორი საანგარიშგებო სეგმენტი აქვს:

- **საბინაო მშენებლობა** - სეგმენტი ჩართულია მომხმარებლებისთვის ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი ფართის შეთავაზებაში და ასევე მოიცავს საერთო ტერიტორიების მომსახურებას საკუთარი დასუფთავების, უსაფრთხოების და ა.შ. მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა უკავშირდება შეძენილ სამშენებლო ქვედანაყოფს და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს საცალო ვაჭრობის უძრავ ქონებასა და კომპანიის მიერ იჯარით აღებულ სასტუმროებს და აუცილებელს ხდის შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ ნაგებობებში დარჩენილი (ქვედა სართული) და ხელსაყრელ დროს შეძენილი კომერციული ფართებისაგან, სასტუმროების მშენებლობას და ლიზინგით გაცემას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, „მ2“ ჩამოყალიბდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო რეკლამის მქონე საბინაო ბრენდი ქვეყანაში. სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაცია „მ2“-ის ბიზნეს მოდელში საშუალებას აძლევს კომპანიას წარმოქმნას მოსაკრებლის შემოსავლები მშენებლობის მართვიდან ფრანშიზის გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობიდან. „მ2“ ყურადღებას ამახვილებს „მ2“-ის ბრენდის ფრენჩაიზინგზე და საკუთარ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარებისთვის, როგორც „აქტივების შემსუბუქების“ საკუთარი სტრატეგიის ნაწილი. 2011 წლიდან „მ2“-ს გაყიდული აქვს 2,822 ბინა, რომლის ღირებულებაა 244,7 მილიონი აშშ დოლარს შეადგენს, გაყიდული ბინების 99.7% მოდის ცხრა წარმატებით დასრულებულ პროექტზე და 86.6% კი - ორ მიმდინარე პროექტზე. როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, „მ2“ მიზნად ისახავს მასობრივი ბაზრის მომხმარებლებს, საქართველოში მაღალი ხარისხის და კომფორტული ცხოვრების დონის დანერგვით და მათ ხელმისაწვდომობას გაყიდვების განყოფილების საშუალებით. 2018 და 2017 წელს კომპანიაში მოქმედებდა გაყიდვების 4 ოფისი, რომლებიც განთავსებულია როგორც თბილისის სხვადასხვა ადგილებში, ასევე ბათუმში. მთლიანი ღირებულება, რომლის განბლოკვას „მ2“

მიზნად ისახავს 2020 წლისთვის დარჩენილი საცხოვრებელი მიწის ბანკიდან 23,0 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს და 3,397 ბინას მოიცავს (გარდა ამისა, 49 დარჩენილი ბინა გაიყიდება არსებული 11 პროექტის ფარგლებში, როგორც დასრულებული, ასევე მიმდინარე). „m2“ არ მოელის მიწის ბანკის ზრდას, რადგან კომპანიის სტრატეგიაა გამოიყენოს არსებული მიწის ნაკვეთები სამ-ოთხ წელიწადში და, პარალელურად, დაიწყოს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებების ფარგლებში. „m2“ ყურადღებას ამახვილებს საკუთარი დამკვიდრებული ბრენდის ფრენჩაიზინგზე, რათა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთები განავითაროს და წარმოქმნას საკომისიო შემოსავალი. „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის შესრულებისას, „m2“ იყენებს შემდეგს:

- ძლიერი ბრენდის სახელი - საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის „m2“ მომხმარებელთა შორის ბრენდის 92%-იანი ცნობადობით სარგებლობს.
- ფასწარმოქმნის ძალა - „m2“-ის ბრენდის ქვეშ ბინების გაყიდვა უფრო მაღალი ფასით შეიძლება, ვიდრე სხვა ბრენდების სახელით. „m2“-ს მშენებლობის გამოცდილება აქვს, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმვისა და პროექტირების ეტაპზე ეფექტურობის მისაღწევად, რაც წარმოშობს შემოსავლებს, ასევე მარჟას. უფრო მეტიც, მისი სამშენებლო კომპონენტის ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით „m2“-ს კონტროლი აქვს განვითარების საფასურის ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც „m2“-ს საშუალებას აძლევს მიაღწიოს მშენებლობისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობას.
- გაყიდვები - „m2“ გამოირჩევა გაყიდვების მაღალი მაჩვენებლების მიღწევის უნარით, რაც გაყიდვების პერსონალის და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვა ამცირებს პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალს.
- შესრულება - „m2“-ს შესანიშნავი რეპუტაცია აქვს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის ფარგლებში დასრულების კუთხით. კომპანია მთელ პროცესს მართავს დაწყებული დაპროექტებისა და მშენებლობით და დამთავრებული ბინის გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურებით.
- ფინანსებზე წვდომა - „m2“ წარმატებით თანამშრომლობდა განვითარების საფინანსო ინსტიტუტებთან (DFIs), ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლების მქონე ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა აშშ დოლარის დენომინირებული ობლიგაციები. 2012 წლიდან, „m2“-მა დაახლოებით 100 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხის დაფინანსება მოიზიდა, რომელთაგან 45 მილიონი აშშ დოლარი საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებისგანაა.

ისტორიულად, „m2“ ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და ორიენტირებული იყო პროექტის მენეჯმენტსა და გაყიდვებზე. 2017 წელს, „m2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. „m2“ გეგმავს სრულად გამოიყენოს ამ ვერტიკალური ინტეგრაციის სარგებელი და გაზარდოს საკომისიო შემოსავლის გამომუშავება ფრენჩაიზის გარიგებებისა და მესამე მხარის მშენებლობისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის მთლიანი მოგება ბინების გაყიდვიდან ცვალებადია პროექტების ციკლიდან და ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის ბაზარზე მოთხოვნის მდგრადობიდან გამომდინარე. 2018 წელს საერთო მოგება გაიზარდა 17,5%-ით. საბაზრო პირობები კვლავ ძლიერია, წლიდან წლამდე ზრდა განპირობებულია პროექტის მდგრადი შესრულებით. 2018 წელს საბინაო მშენებლობის ფარგლებში წარმატებით დასრულდა ორი ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი პროექტი, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრში. მთლიანი გაყიდვების მოცულობა მიმდინარე პროექტებში 87%-ს შეადგენს და მარაგების დიდი ნაწილი უფრო მაღალ ფასად გაიყიდა მშენებლობის დასრულების საბოლოო სტადიაზე ყოფნის გამო. კვადრატულ მეტრზე საშუალო ფასი 2018 და 2017 წელს 24%-ით გაიზარდა. შესაბამისი პერიოდის განმავლობაში ბინის გაყიდვების დინამიკა ქვემოთ მოცემულ ცხრილშია:

	ფინანსური წელი 18	ფინანსური წელი 17
გაყიდული კვ.მ.	15,872	45,621
გაყიდული ბინების რაოდენობა	146	629
გაყიდვების საერთო ღირებულება (აშშ დოლარი)	22,341,912	49,118,065
ბინების გაყიდვების ღირებულება (აშშ დოლარი)	20,652,166	47,965,669
საშუალო ფასი კვადრატულ მეტრზე	1,301	1,051

ახალი ნებართვების მიღების პროცესში 2018 წელს არ დაწყებულა ახალი პროექტები და გაყიდვების დინამიკაზე უარყოფითად იმოქმედა მარაგების დაბალ დონემ. მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში მარაგების დონე გაიზარდება დაახლოებით 3000 ბინით, რადგან ნოემბერს თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა გენგეგმა, რომელიც ითვალისწინებს ხელმისაწვდომ საბინაო პროექტს. დიღმის პროექტი სამი ეტაპით აშენდება და 168,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 84,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატულ მეტრს შეადგენს. 2019 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით, უკვე გაიყიდა 3,176 კვადრატული მეტრი, 3,3 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების, ხოლო 3,437 კვადრატული მეტრი უკვე დარეზერვირებულია. 2018 წლის განმავლობაში კომერციული საკუთრების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება 5,5 მილიონი ლარის ოდენობით დაფიქსირდა იჯარისთვის განკუთვნილ ბინებსა და მშენებარე კომერციულ ფართებზე, რომელიც ჩვენს სამ მთავარ პროექტზე მოდის (2017 წელს 21.6 მილიონი ლარი). 2017 წელს მოხდა გადაფასება მშენებარე კომერციული ფართებისთვის ზემოხსენებულ სამ მთავარ პროექტში სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული მთლიანი მოგება 2018 წელს 5.3 მილიონ ლარს შეადგენდა, რაც 79%-ით განპირობებული იყო მესამე მხარის პროექტებით. მშენებლობის საფასური ძირითადად წარმოიქმნა მესამე მხარის სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან, შიდა მშენებლობის პროექტებთან ერთად: (i) ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საბურთალოს რაიონში; და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის

რეგიონში. 2017 წელს, „m2“-მა შეიძინა შპს BK Construction, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, შიდა სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფისა და ღირებულებისა და პროექტის განვითარების ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. საოპერაციო ხარჯები 2018 წელს 11.6 მილიონ ლარს შეადგენდა (წლიური 46.1%-ით გაიზარდა). წლიური ზრდა ასახავს ადმინისტრაციული ხარჯების გაზრდას სამშენებლო სამუშაოების კომპონენტში, რომელიც ბიზნესგეგმასთან შესაბამისობაშია, ხოლო შიდა სამშენებლო სამუშაოების შემოღება გამოიწვევს ხარჯების და პროექტის განვითარების ეფექტურობას. 0.4 მილიონი ლარის ოდენობის მოგება 2018 ფინანსური წლისათვის ძირითადად ასახავს პერიოდული ხარჯების გავლენას. პერიოდული ხარჯები 2018 წელს შეადგენდა 6.2 მილიონ ლარს და ძირითადად განპირობებული იყო აქციებზე დაფუძნებული ხარჯების აღიარების დაჩქარებით, რაც მისში BGEO Group-ისგან ჯგუფის გამოყოფის და დასავლეთ საქართველოში პროფესიული განათლების კოლეჯის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯების შედეგია. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/ მუშაკს, ხოლო კურსდამთავრებულთა უმეტესი ნაწილი დასაქმებულია სამშენებლო სექტორში. წმინდა პერიოდული ხარჯების მიღებამდე, 2018 წელს მოგება 6.6 მილიონი ლარი იყო მთელი წლის განმავლობაში. საბინაო მშენებლობის ფარგლებში ამჟამად 8,7 მილიონი ლარის ღირებულების მიწის ბანკია, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დილმის მიწის ნაკვეთის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადატანილი იყო საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება, აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრენჩაიზის ხელშეკრულებებით.

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფარგლებში გრძელდებოდა ფულადი განაწილება მიმდინარე პროექტის განვითარებისთვის, ხოლო მარაგების დაბალმა დონემ უარყოფითად იმოქმედა გაყიდვებზე, რაც 2017 წელს 49.1 მილიონი აშშ დოლარიდან 2018 წელს 22.3 მილიონ აშშ დოლარამდე შემცირდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა. საოპერაციო ფულადი სახსრები 2018 წელს 10.2 მილიონი ლარით განისაზღვრა (2017 წელს 18.7 მილიონი ლარი). 2018 წლის დეკემბერში 10.0 მილიონი ლარი დივიდენდის სახით განაწილდა. დივიდენდის პირველი გადახდა განხორციელდა წარმატებით შესრულებული პროექტებიდან დაგროვილი ფულადი სახსრების ნაკადების ხარჯზე.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის განმავლობაში, მოსალოდნელია ორი მიმდინარე საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დასრულება და დილომში უმსხვილესი საცხოვრებელი პროექტის მშენებლობის დაწყება, რაც გამოიწვევს შემოსავლების ზრდას და მთლიანი მარჟის გაფართოებას ეფექტურობის მოსალოდნელი მასშტაბის ხარჯზე. გარდა ამისა, მიზნად დასახულია პროექტირების ეტაპის დასრულება და 2019 წლის მეოთხე კვარტალში მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე უმსხვილესი ფრენჩაიზის პროექტის წინასწარი გაყიდვების დაწყება, რომელიც მდებარეობს თბილისის აეროპორტის გზატკეცილზე, მჭიდროდ დასახლებულ გარეუბანში.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

„m2“ უძრავი ქონების აქტივის პორტფელის შემოსავალს მართავს, რომელიც მან დააგროვა საბინაო მშენებლობის ბიზნესის განვითარების, ასევე დროულად განხორციელებული ინვესტიციების შედეგად. საქართველოში ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა დააფიქსირა და მას აქვს პოტენციალი თავი დაიმკვიდროს მსოფლიო რუკაზე, როგორც მაღალი ხარისხის ტურისტულ მიმართულება. ქვეყანაში ტურისტული საქმიანობის გაზრდის მიზნით, „m2“ გეგმავს სასტუმრო სექტორში ყოფნის გაზრდას და საერთო ოთახების 1000-ზე მეტი ნიშნულის მიღწევას. „m2“ განაგრძობს მომგებიანი აქტივის პორტფელის ზრდას:

- კომერციული ფართი აძლიერებს შემოსავლის გამომუშავების მქონე აქტივების პორტფელს მის საცხოვრებელ კომპლექსებში კომერციული ელემენტების ჩართვის და ცენტრალურ ქუჩებზე საცალო, კომერციული და საოფისე ფართების დროულად შექმნის ან / და მშენებლობის გზით. საიჯარო შემოსავალთან ერთად, ამ აქტივებს ასევე შეუძლიათ კაპიტალის ზრდა.
- სასტუმროების მშენებლობა. „m2“-მა თბილისში სამეარსკვლავიანი სასტუმრო Ramada Encore Wyndham-თან ხელშეკრულების ფარგლებში გახსნა 2018 წლის მარტში. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, გუდაურში, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი.

სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საოპერაციო იჯარიდან მიღებული მთლიანი მოგება 2018 ფინანსურ წელს 50.8%-ით გაიზარდა, პირველ რიგში, კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო. იჯარისთვის ხელმისაწვდომი პორტფელი წარმატებით გაიცემა იჯარით, 2018 წელს დატვირთვის კოეფიციენტით და საშუალო მოსავლიანობით, 90.1% და 9.9%, შესაბამისად (2017 წელს 88.3% და 9.1%). კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი კომერციულ ფართს (ქვედა სართული) იძენს საცხოვრებელ სახლებში და ასევე მესამე მხარისგან. კომერციული აქტივების მთლიანი პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის ტერიტორიებს და კიდევ 20% საცხოვრებელ და სამრეწველო ფართებს. ჩვენმა პირველმა სასტუმრომ, Ramada Encore ყაზბეგის გამზირზე, დაასრულა ოპერაციების მეცხრე სრული თვე, რაც წარმოქმნის 1,9 მილიონი ლარის მთლიან მოგებას, 74,6 აშშ დოლარი აქტივების ამორტიზაციის დიაპაზონის სისტემით და 44.4%-იანი დატვირთვის კოეფიციენტით, ხოლო 2018 წლის მარტიდან 37.8%-იანი წმინდა საოპერაციო მოგების მარჯით. სასტუმრო 152

ოთახისგან შედგება და საქართველოს სწრაფად მზარდი ბაზრის საჭიროებებს ემსახურება. 2018 წელს სასტუმრო ბიზნესმა 25,8 მილიონი ლარის მოგება დააფიქსირა გადაფასებიდან ორ მშენებარე და ერთ საოპერაციო სასტუმროზე, ხოლო გადაფასებიდან 1,9 მილიონი ლარის მოგება დაფიქსირდა აქტივებზე, რომელიც იჯარას წარმოქმნის. მენეჯმენტი დამოუკიდებელ, საერთაშორისო დონეზე აღიარებულ შემფასებელ კომპანიას ქირაობს, რომ განსაზღვროს სასტუმროების სამართლიანი ღირებულება წინასწარ განსაზღვრული სამშენებლო მსვლელობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანმა აქტივებმა 294.8 მილიონი ლარი შეადგინა (2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 130.0 მილიონი ლარი) და მეტწილად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. 2018 წელს კომერციული უძრავი ქონება 2017 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით ოთხჯერ გაიზარდა, სასტუმრო რამადა მელიქიშვილის მშენებლობის დაწყების, მშენებარე სასტუმრო გუდაურის შექმნის, სასტუმრო Ramada Encore Kazbegi Hotel-ის დასრულებისა და კომერციული პორტფელის გაფართოების გამო. სესხები გაიზარდა მიმდინარე სასტუმროების განვითარების დაფინანსებისა და ერთი კომერციული უძრავი ქონების აქტივის შექმნის გამო, რაც მთლიანად დააფინანსა „საქართველოს კაპიტალმა“. 2018 წლის დეკემბერში სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ფარგლებში დაიწყო 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციების ადგილობრივ ბაზარზე განთავსების პროცესი, რომელსაც მხარს უჭერს კომერციული საკუთრებისგან შემოსავლის ნაკადი. ობლიგაციები გაცემა ნომინალურ ფასად სამწლიანი ვადით და კუპონის წლიური 7.5%-იანი განაკვეთით, რომელიც გადასახდელი კვარტალურად. შემოსავალი გამოყენებული იქნება სასტუმროს მომავალი განვითარებების დასაფინანსებლად. სასტუმრო ბიზნესის ფარგლებში გაგრძელდა საძირკვლის მშენებლობა სასტუმროების 1000-ნომრიანი პორტფელისთვის, რისთვისაც 19 მილიონი ლარი ჩაიდო გუდაურის მშენებარე სასტუმროში და თელავში მდებარე მიწის ნაკვეთში სასტუმროს განვითარებისთვის. ბიზნესს სამი მშენებარე სასტუმრო პროექტი აქვს - პრემიუმ-კლასის სასტუმრო თბილისში, გერგეთის ქუჩაზე, სავარაუდოდ 100-ნომრიანი, თბილისში სასტუმრო მელიქიშვილის გამზირი, სავარაუდოდ 125-ნომრიანი და სასტუმრო კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, გუდაური, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი. გარდა ამისა, ექვსი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ 130-ნომრიანი; (ბ) ქუთაისში მდებარე სასტუმრო, სავარაუდოდ 121-ნომრიანი; (გ) სასტუმრო კახეთში, ახაშენის სოფელში, სავარაუდოდ 60-ნომრიანი; (დ) ბიზნესის სტილის 4-ვარსკვლავიანი სასტუმრო ძველ თბილისში, სავარაუდოდ 120-ნომრიანი; და (ე) ორი სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, საერთო ჯამში, სავარაუდოდ 192-ნომრიანი. სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებას მთლიან კაპიტალს სჭირდება 247.5 მილიონი ლარი, რაც შეჯამებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

სასტუმრო	ნომრები	მიმდინარე ეტაპი	გახსნის სავარაუდო თარიღი	მოლიანი ღირებულება, დღგ-ს გარეშე, აშშ დოლარი '000	მოგება საინვესტიციო კაპიტალიდან
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	1 კვარტალი-2018	12,066	18.00%
გუდაური	121	მშენებლობა	2 კვარტალი-2019	10,809	12.80%
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	72	პროექტირება	4 კვარტალი-2019	5,915	16.20%
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	1 კვარტალი-2020	12,352	15.70%
გერგეტი, თბილისი	100	მშენებლობა	3 კვარტალი-2020	23,473	13.70%
Ramada ქუთაისი	121	პროექტირება	4 კვარტალი-2020	9,535	17.50%
მესტია, სვანეთი	120	პროექტირება	1 კვარტალი-2021	10,096	15.80%
თელავი	130	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	12,735	13.40%
ჯავახიშვილი, თბილისი	120	პროექტირება	2 კვარტალი-2021	14,144	13.80%
კახეთი Wine and Spa	60	პროექტირება	3 კვარტალი-2021	7,500	17.30%
სულ	1,121				

ფულადი ნაკადის მაჩვენებლები

სასტუმრო Ramada Encore-მა საოპერაციო ფულადი ნაკადი 2,3 მილიონი ლარით გაზარდა (2017 წელს 2.7 მილიონი ლარით, 2018 წელს 5.7 მილიონ ლარი). იმასთან ერთად, როგორც 2018 წელს სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი ვითარდებოდა 1000-ნომრიანი პორტფელის კუთხით, გაგრძელდა მშენებარე სასტუმროებისა და მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომი მშენებლობისთვის. სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება მიზნად ისახავს დავალიანების კაპიტალთან 70%:30% კოეფიციენტს სასტუმროებში, ხოლო 2018 წლის განმავლობაში „m2“-მა მიიღო სესხი „საქართველოს კაპიტალისგან“, რომელზეც დაუფარავი ბალანსი 104,6 მილიონი ლარია (39.1 მილიონი აშშ დოლარი) 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. სესხები გამოიყენება ძირითადად მიმდინარე მშენებლობისთვის და ზრდისთვის.

2019 წლის პროგნოზი

2019 წლის პირველ კვარტალში სასტუმრო ბიზნესი გეგმავს ქუთაისში, Ramada-ს სასტუმროს მშენებლობის დაწყებას, რომელიც ამჟამად პროექტირების ეტაპზეა, დასრულდება თელავისა და კახეთის პროექტირების ეტაპი - Wine & Spa სასტუმროები და 2019 წელს გუდაურში და სვანეთში სეტის მოედანზე სასტუმროების ექსპლუატაციაში შეყვანა.

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 კორპორატიული მართვის კარგი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „m2 უძრავი ქონების“ 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, გამჭვირვალობის, ინოვაციისა და

თანმიმდევრულობის კლიმატი. კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მომწოდებლები შეირჩევიან და დაინიშნებიან დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან აიცილონ ფავორიტიზმი ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, აღნიშნული ეხება 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. ცვდილობთ გვქონდეს 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:

სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას - კომპანიას ცალკეული განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ საკითხებზე. დეპარტამენტის ძირითადი მიზნებია უზრუნველყოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. დეპარტამენტი შედგება მაღალკვალიფიციური პერსონალისგან, რომელსაც საჯარო სექტორში მუშაობის გამოცდილება აქვს, განსაკუთრებით თბილისის მერიაში; შესაბამისად, დიდი ცოდნა აქვთ ყველა საჭირო პროცედურის შესახებ, მათ შორის, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად შესაბამისი დოკუმენტაციების წარდგენასთან დაკავშირებით.

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.

კონკურენცია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე – კომპანია საქართველოს სასტუმრო ბაზარზე კონკურენციის წინაშე დგას. იმის გამო, რომ საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შემოვიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს დაბალი საშუალო დღიური მაჩვენებელი, დატვირთვის დონეების სტაბილიზირებით, რასაც მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და შედეგად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად ჩართულია მარკეტინგულ კამპანიებში და ხელს აწერს სხვადასხვა სახის მართვის ხელშეკრულებებს ცნობილ ბრენდებთან, რაც ჩვენს სასტუმროებს უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A-თან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია და პარტნიორობა სრულყოფილად ჯდება კომპანიის ბიზნეს-გეგმაში, მისი პორტფელის ფარგლებში ერთადერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარების კუთხით.

რეგულაციები –2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გამოყოფასთან დაკავშირებით. რეგულაციამ შეზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხის გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხის გამოყენებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. ამრიგად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების შემცირების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი

დღესდღეობით, „m2“ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მოთამაშეა და თავის მომხმარებელს სთავაზობს “გასაღების ქვეშ” ბინებს მოწყობილი ინფრასტრუქტურით. „m2“-მა ცხრა პროექტი დაასრულა და თავის მომხმარებლებს შეთანხმებულ ვადებში მიაწოდა ისინი. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. „m2“ იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო კომპონენტებს, რაც უზრუნველყოფს მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე, რაც თავის მხრივ ამცირებს მეიჯარეების მიერ გაწეულ კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე „m2“-ის კორპუსებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისში არსებულ საშუალო დონეს.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის განვითარების ინიციატივის ფარგლებში, „m2“ 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 „m2“ მხარს უჭერს ადგილობრივ სპორტულ დაწესებულებებს, რაც დიდ სარგებელს მოუტანს რეგიონს. 2018 წელს ს.კ. კახეთის თელავმა და „m2“-მა ერთობლივად მოაწყვეს ბავშვთა ფეხბურთის ტურნირი კახეთის რეგიონში. 2018 წელს „m2“-მა მოაწყო ბავშვთა რაგბის ფესტივალი, რომელშიც რვა გუნდი მონაწილეობდა და იგი აპირებს ტურნირის ყოველწლიურად ჩატარებას.

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 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. „m2“ კოლეჯის კურსდამთავრებულების დასაქმებას სამშენებლო სექტორში მოელის. „m2“-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.

შპს 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 უზრუნველყოფის 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. დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2018 წლისთვის შეადგენდა 6.94% -ს (2017: 1.96%).

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 „m2 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 აღების 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

ირაკლი ბურდილაძე



01 ოქტომბერი, 2019 წ.

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.