



საქართველოს უძრავი ქონება  
GEORGIA REAL ESTATE

25 ივლისი, 2023 წელი

საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტს  
ქალბატონ ნათია თურნავას

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ 2023 წლის ნახევარი წლის ანგარიში

ქალბატონო ნათია,

საქართველოს “ფასიანი ქაღალდების შესახებ” კანონის III თავის მე-11 მუხლის საფუძველზე (პერიოდული საანგარიშგებო მოთხოვნები), წარმოგიდგინებ სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ (204517399) ნახევარი წლის ანგარიშს, იხ. დანართები:

- მოგება-ზარალის შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება;
- ფინანსური მდგომარეობის შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება;
- ფულადი ნაკადების შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება;
- ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები;
- მმართველობითი ანგარიშგება.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი:

გიორგი აბვლედიანი





საქართველოს უძრავი ქონება  
GEORGIA REAL ESTATE

პასუხისმგებელი პირების განცხადება  
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგებასთან დაკავშირებით

სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ 2023 წლის 30 ივნისით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის წარმოდგენილია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება.

ანგარიშგებების წარმოდგენით, სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ სრულად შესრულდა, 35 000 000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის მწვანე უზრუნველყოფილი ობლიგაციების (საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი: (ISIN): GE2700604178, სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: GE 07/10/2022) საჯარო ემისიასთან დაკავშირებით „ემიტენტის“ მიმართ „ფასიანი ქაღალდების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ვალდებულებები - აუდირებული წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის ანგარიშგების წარდგენა.

წინამდებარე განცხადებაზე ხელმოწერით, სს საქართველოს უძრავი ქონების გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის უფლებამოსილების ფარგლებში, ვადასტურებთ, რომ სს საქართველოს უძრავი ქონების მიერ წარდგენილი კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ანგარიშგება (2023 წლის 30 ივნისით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის) არის სრული, სწორი და სანამართლიანი.

განცხადება გაცემულია საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

ხელმოწერები:

სს საქართველოს უძრავი ქონება

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ავთანდილ ნამიჩიშვილი

სს საქართველოს უძრავი ქონება

გენერალური დირექტორი

გურამ ახვლედიანი /

თარიღი: 25.07.2023



**მოგება-ზარალის შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**30 ივნისის მდგომარეობით (არააუდიტირებული)**

(ათას ლარში)

	<b>2023</b> <i>(ნახევარწლიური)</i>	<b>2022</b> <i>(ნახევარწლიური)</i>
პროექტის მართვიდან მიღებული შემოსავალი	1,317	1,718
<b>პროექტის მართვიდან მიღებული საერთო მოგება</b>	<b>1,317</b>	<b>1,718</b>
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(10)	(9)
<b>საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან</b>	<b>(10)</b>	<b>(9)</b>
ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	(12)	(200)
სხვა შემოსავალი	-	13
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(2,434)	(2,663)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(386)	(805)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(986)	(1,245)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(71)	-
წმინდა არარეგულარული ხარჯი	(3,974)	-
<b>საოპერაციო მოგება (ზარალი)</b>	<b>(6,556)</b>	<b>(3,191)</b>
ფინანსური შემოსავალი	63	13
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(5,760)	(5,157)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა	3,383	7,376
<b>მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>	<b>(8,870)</b>	<b>(959)</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
<b>წლის მოგება (ზარალი)</b>	<b>(8,870)</b>	<b>(959)</b>

ხელმოწერილი და გამოსაცემად ნებადართულია ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

<p>გენერალური დირექტორი</p> 		<p>გურამ აბულაძე</p>
<p>ფინანსური დირექტორი</p>		<p>გიორგი კობერიძე</p>

25 ივლისი 2023 წ.

## ფინანსური მდგომარეობის შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება

## 30 ივნისის მდგომარეობით (არააუდიტირებული)

(ათას ლარში)

	2023 (ნახევარწლიური)	2022 (წლიური)	2022 (ნახევარწლიური)
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
საინვესტიციო ქონება	314	324	351
ძირითადი საშუალებები	4,174	4,954	5,566
აქტივის გამოყენების უფლება	-	-	1,607
მეკავშირე საწარმოებში ინვესტირება	246,275	258,508	300,685
ავანსები და სხვა აქტივები	2,749	2,933	2,383
	<b>253,512</b>	<b>266,719</b>	<b>310,592</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
ავანსები და სხვა აქტივები	509	435	2,839
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	108	93	170
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	-	979
აქტივის გამოყენების უფლება	-	-	426
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	1,851	3,106	1,942
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	62	2,090	115
	<b>2,530</b>	<b>5,724</b>	<b>6,471</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>256,042</b>	<b>272,443</b>	<b>317,063</b>
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>			
სააქციო კაპიტალი	8,249	8,249	96,216
საემისიო კაპიტალი	273,155	269,859	161,738
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	14,724	14,724	12,385
აკუმულირებული ზარალი	(153,249)	(148,573)	(85,618)
<b>მთლიანი სააქციო კაპიტალი</b>	<b>142,879</b>	<b>144,259</b>	<b>184,721</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
მიღებული სესხები	16,151	20,860	6,661
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	85,103	93,684	-
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	1,707
	<b>101,254</b>	<b>114,544</b>	<b>8,368</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	1,202	7,855	15,383
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	7,702	1,954	104,170
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,213	2,303	358
საიჯარო ვალდებულებები	-	-	465
დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	792	901	-
სხვა ვალდებულებები	-	627	3,598
	<b>11,909</b>	<b>13,640</b>	<b>123,974</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>113,163</b>	<b>128,184</b>	<b>132,342</b>
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>256,042</b>	<b>272,443</b>	<b>317,063</b>

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების შემოკლებული შუალედური ინდივიდუალური ანგარიშგება

**30 ივნისის მდგომარეობით (არააუდიტირებული)**

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საემისიო კაპიტალი	გადაანგა-რიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება (ზარალი)	კომპანიის აქციონერისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი
<b>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>6,027</b>	<b>160,739</b>	<b>14,724</b>	<b>(69,215)</b>	<b>112,275</b>
წლის ზარალი	-	-	-	(79,358)	(79,358)
<b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>	-	-	-	<b>(79,358)</b>	<b>(79,358)</b>
მშობელი კომპანიის შენატანები	1,648	17,508	-	-	19,156
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე	574	87,831	-	-	88,405
მშობელი საწარმოს მიერ შეტანილი სხვა აქტივები	-	1,783	-	-	1,783
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები	-	1,998	-	-	1,998
<b>2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>8,249</b>	<b>269,859</b>	<b>14,724</b>	<b>(148,573)</b>	<b>144,259</b>
წლის ზარალი	-	-	-	(8,870)	(8,870)
<b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>	-	-	-	<b>(8,870)</b>	<b>(8,870)</b>
სავალო ვალდებულებების გაცვლა წილობრივ ინსტრუმენტებზე	-	-	-	4,194	4,194
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები	-	3,296	-	-	3,296
<b>2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით</b>	<b>8,249</b>	<b>273,155</b>	<b>14,724</b>	<b>(153,249)</b>	<b>142,879</b>

## ფულადი ნაკადების მოძრაობის შემოკლებული შუალედური ანგარიშგება

## 30 ივნისის მდგომარეობით (არააუდიტირებული)

(ათას ლარში)

	2023 (ნახევარწლიური)	2022 (წლიური)	2022 (ნახევარწლიური)
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
პროექტების მართვიდან მიღებული შემოსავალი	1,477	4,536	2,359
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	-	273	274
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(2,798)	(6,079)	(3,117)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა			
გადასახადები	(464)	(262)	(150)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი			
ნაკადები	(6)	35	23
<b>საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა</b>			
<b>ფულადი ნაკადები</b>	<b>(1,791)</b>	<b>(1,497)</b>	<b>(611)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>			
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(152)	(1,097)	(255)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	-	31	31
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების			
დაფარვიდან	-	1,102	1,102
გაცემული სესხები	(2,836)	(999)	(999)
დამატებითი ინვესტიცია შვილობილ კომპანიებში	(9,055)	(24,101)	-
ინვესტიციის შემცირება შვილობილ კომპანიებში	21,289	3,449	(2,468)
<b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო</b>			
<b>საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები</b>	<b>9,246</b>	<b>(21,615)</b>	<b>(2,589)</b>
<b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული			
შემოსავალი	-	97,253	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	(97,260)	-
აღებული სესხები	16,712	33,949	12,142
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(21,606)	(17,830)	(3,973)
პროცენტთან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	(4,462)	(9,436)	(4,517)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	-	(288)	(333)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	-	(96)	(96)
საკუთარი კაპიტალის ზრდა	-	19,156	-
<b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (ფინანსურ</b>			
<b>საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები</b>	<b>(9,356)</b>	<b>25,448</b>	<b>3,223</b>
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(127)	(311)	27
<b>ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა</b>			
<b>(შემცირება) ზრდა</b>	<b>(2,028)</b>	<b>2,025</b>	<b>50</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის			
დასაწყისში	2,090	65	65
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის</b>			
<b>ბოლოს</b>	<b>62</b>	<b>2,090</b>	<b>115</b>

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის შემოკლებული შუალედური ანგარიშგება**

**30 ივნისის მდგომარეობით (არააუდიტირებული)**

(ათას ლარში)

25 ივლისი, 2023 წელი

**ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები**

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ დაფუძნებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მისი ერთპიროვნული აქციონერია სს „საქართველოს კაპიტალი“.

საზოგადოების ძირითადი საქმიანობები მოიცავს საცხოვრებელი ბინების განვითარებას და გაყიდვას, საინვესტიციო ქონების მართვას და სასტუმრო მომსახურებას.

**კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა**

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ შემოიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესები დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომე შემდგომში შემსუბუქდა, 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩევა, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2022 წელს და 2023 წლის პირველ ნახევარში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

**უკრაინაში ომის გავლენა**

უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიან ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს შექმნილი ვითარებით გამოწვეულ ცვლილებებს ეკონომიკაში.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული ჯგუფზე პანდემიის გავლენის და რუსეთ-უკრაინას შორის მიმდინარე ომის შედეგად გამოწვეული ეფექტების შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურირებას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას, ახალი დაფინანსების მოპოვებას და ფულადი გადინების შეზღუდვას სასტუმროს მშენებლობის გარკვეული პროექტების „დაკონსერვებით“.

კომპანიის ანგარიშგების ნახვა შესაძლებელი იქნება [www.gre.ge](http://www.gre.ge)-ს და [www.reportal.ge](http://www.reportal.ge)-ს ვებგვერდებზე.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“  
გენერალური დირექტორი:

გიორგი აბულაძე



## სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მმართველობითი ანგარიშგება

### შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა .....	2
1.1.	საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა .....	2
1.2.	სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა .....	3
1.3.	ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა.....	4
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	5
3.	არაფინანსური ანგარიშგება .....	7



## 1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოადგენს სს „საქართველოს კაპიტალი“-ს ჯგუფის წევრ კომპანიას, რომელიც სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: გივი კარტოზიას 10, 0177, თბილისი, საქართველო. (ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო). 2019 წელს სს „მ<sup>2</sup> უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ<sup>2</sup>“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. ჯგუფი ფლობს 26 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესი.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ არის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital“ PLC, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- **საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს ჯგუფის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან, შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

### 1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (მ<sup>2</sup>) წამყვანი დეველოპერია 2.7 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ<sup>2</sup> დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ფასწარმოქმნის უნარი - მ<sup>2</sup>-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. მ<sup>2</sup>-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს, მ<sup>2</sup>-ის ბინის შეძენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- გაყიდვები - მ<sup>2</sup> გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და მ<sup>2</sup>-ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- განხორციელება - მ<sup>2</sup>-ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.
- როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი, მ<sup>2</sup>-ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თორმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 3,263 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. ჯგუფს აქვს 5 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად ჯგუფი ორიენტირებულია მ<sup>2</sup>-ის

ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		<b>243,013</b>	<b>3,263</b>	<b>243,013</b>	<b>3,263</b>	<b>100%</b>
1	m <sup>2</sup> ჩუბინამვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	m <sup>2</sup> თამარამვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	m <sup>2</sup> ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	m <sup>2</sup> ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	m <sup>2</sup> იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	m <sup>2</sup> იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	m <sup>2</sup> ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	m <sup>2</sup> ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	m <sup>2</sup> მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
12	m <sup>3</sup> საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,089	391	100%
მიმდინარე პროექტები		<b>341,368</b>	<b>4,809</b>	<b>252,630</b>	<b>3,932</b>	<b>82%</b>
13	m <sup>3</sup> საბურთალო (II ფაზა)	38,521	560	38,398	559	100%
14	m <sup>3</sup> საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	59,080	909	94%
15	m <sup>3</sup> საბურთალო (IV ფაზა)	41,852	422	12,239	139	33%
16	m <sup>2</sup> ნუცუბიძეზე II	28,172	412	23,180	352	85%
17	m <sup>2</sup> მირცხულავაზე	94,767	1,472	75,182	1,236	84%
18	m <sup>2</sup> ჭყონდიდელზე	50,417	813	42,643	719	88%
19	m <sup>2</sup> მთაწმინდის პარკთან	22,654	160	1,909	18	11%
<b>ჯამი</b>		<b>584,381</b>	<b>8,072</b>	<b>495,644</b>	<b>7,195</b>	<b>89%</b>

2023 წლის პირველ ნახევარში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 35,319 კვ.მ. მიმდინარე ხუთ პროექტში.

m<sup>3</sup> საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ექვს ეტაპად. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, 131,806 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 79%-ს.

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემური საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m<sup>2</sup> ნუცუბიძეზე II; m<sup>2</sup> მირცხულავაზე; m<sup>2</sup> ჭყონდიდელზე.

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 141,005 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 81%-ს.

## 1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m<sup>2</sup>-ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

საქართველოში ტურიზმის სექტორმა აჩვენა მნიშვნელოვანი ზრდა და მას აქვს პოტენციალი, მსოფლიო რუკაზე დაიკავოს მაღალი ხარისხის ტურისტული ქვეყნის ადგილი.

### კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და

სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე. შესაბამისად, 2022 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 1,248 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს, 3 დასრულებულ და 4 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 71 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში, საერთო ღირებულებით 58 მილიონი დოლარი. 2023 წლის დასაწყისში ჯგუფმა წარმატებით გაასხვისა 38 მილიონი დოლარის ღირებულების საინვესტიციო უძრავი ქონება. კერძოდ 2 დასრულებული, 1 დაუსრულებელი სასტუმრო და 27 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

### სასტუმროების სეგმენტი

კომპანია რეგიონული ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. 2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

შეწებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის ფონზე არსებული გამოწვევების შედეგად.

### 1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from property management	Current ratio
JSC Georgia Real Estate Consolidated	-9%	85%	-10%	1.06
JSC Georgia Real Estate SA	0%	0%	0%	0.21

ჯგუფის შემოსავლების 96% დაკავშირებულია უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავლებთან. უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავლები 2022 წლის ივლისთან შედარებით გაზარდილია 40%-ით 69,305 ათასი ლარიდან 97,370 ლარამდე. თუმცა რეგიონში მიმდინარე რუსეთ უკრაინის ომის და შექმნილი ზოგადი მდგომარეობის გამო შშენებლობის დანახარჯები 2023 წლის ივნისში 2022 წლის ივნისთან შედარებით გაზარდილია 70%-ით, 61,644 ათასი ლარიდან 105,786 ლარამდე.

ჯგუფის მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი უმნიშვნელოდ შიგვალა 0.08 პუნქტით და 2023 წლის ივნისში 1.06 შეადგინა. ხოლო ინდივიდუალური სს საქართველოს უძრავი ქონების დაბალი მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი გამოწვეულია 2022 წელში გამოშვებული 35 მლნ დოლარის ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო სარგებლის მომავალი გადახდებით მომავალი ერთი წლის განმავლობაში.

ჯგუფის იჯარიდან მიღებული შემოსავლები 2022 წლის განმავლობაში არის მთლიანი შემოსავლების 2%, რაც დაკავშირებულია ჯგუფის გადაწყვეტილებასთან გაყიდოს კომერციული პორტფელი. მიუხედავად შემცირებული შემოსავლებისა, მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან არის დადებითი.

m<sup>2</sup> მომხმარებლებს სთავაზობს დასრულებული პროექტების მოვლა-პატრონობას, რაც კიდევ უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის m<sup>2</sup>-ის საცხოვრებელ ბინებს. 2022 წლისთვის კომპანია უკვე ემსახურებოდა მის მიერ დასრულებულ 11 კომპლექსს. მოვლა-პატრონობის მიმართულების მარჟამ შეადგინა უარყოფითი 26%, რაც ძირითადად უკავშირდება ბოლო წლებში ზოგად ფასების ზრდას. კომპანია აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას მიუხედავად მიმართულების უარყოფითი მარჟისა.

2022 წელს ჯგუფმა მოიხიდა აზიის განვითარების ბანკიდან 10 მლნ დოლარი საქართველოს დედაქალაქში მდგრადი საცხოვრებელი სახლების განვითარების მიზნით. ეს სამხრეთ კავკასიასა და ცენტრალურ აზიაში საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად კერძო სექტორზე გაცემული ADB-ის პირველი, უპრეცედენტო სესხია. სესხმა დააფინანსა 3,700 ენერჯო ეფექტური ბინისაგან შემდგარ ორი საცხოვრებელ კომპლექსი, პროექტირებაში ინკლუზიურობის, გენდერისა და უნივერსალური წვდომის სტანდარტების გათვალისწინებით. პროექტები სრულიად მორგებულია შშმ პირებისა და ნებისმიერი ასაკის ადამიანის საჭიროებაზე და მისცემს მათ საშუალებას იცხოვრონ უკეთესად.

## 2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

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.

კომპანიის დირექტორთა საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ხუთი დირექტორისგან. ესენი არიან: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არა აღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას მართავს გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორებისგან შემდგარი გუნდი, რომელთა იერარქია გადანაწილებულია შემდეგნაირად: გენერალურ დირექტორს ექვემდებარება 7 სხვადასხვა მიმართულების დირექტორი. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას. 7 დირექტორიდან 4 ქალია და მათი ასაკი 30 დან 38 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია. 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, კორპორაციული მართვის 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 თანამიმდევრულობის 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

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავეწინაწინებოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, 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, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

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. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია 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 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 ბიუჯეტებიდან გადახრებს ანალიზებენ მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და ფინანსური განყოფილების უფროსი.

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

**სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას** - კომპანიას ცალკე განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ მხარდაჭერაზე. განყოფილების ძირითადი მიზნებია, მიიღოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილება დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომლებსაც აქვთ საჯარო სექტორში, განსაკუთრებით, თბილისის მერიაში, მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობენ ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

### 3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

#### საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m<sup>2</sup>“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m<sup>2</sup>-ს 12 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 მოზინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m<sup>2</sup>-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m<sup>2</sup> ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m<sup>3</sup> საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m<sup>3</sup> საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 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, m<sup>2</sup> რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-ის სამუშაო ობიექტებზე.

#### შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2021 წელს m<sup>2</sup>-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

ასევე, m<sup>2</sup>-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. m<sup>2</sup>-ის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

## სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2022 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 50,000 ლარი უკრაინის მოსახლეობის დასახმარებლად, ასევე თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან ერთად დაირგო რამდენიმე ათასი ძირი ხე, თბილისის სხვადასხვა პარკში, გარდა ამისა კომპანია თავის თანამშრომლებსა და მობინადრებთან ერთად რეგულარულად აწყობს საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

## 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 საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m<sup>2</sup> კმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერჯის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m<sup>2</sup> ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერჯის მოხმარებას.

ენერჯის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m<sup>2</sup> ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საინჟინერო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს m<sup>2</sup>-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

m<sup>2</sup> იყო 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

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, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m<sup>2</sup>-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. m<sup>2</sup>-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

**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;
- ▶ შევიწროებისგან 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 მომხმარებელთან 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/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი  
2023 წლის 25 ივლისი



გურამ ახვლედიანი