



2023

**„ლისი დეველოპმენტის“
მართვლობის ანგარიშგება
და კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება**

სარჩევნი

მიმოხილვა

- 1 ჩვენი მისია
- 2 გენეჰარუხი დიხექტოხის განცხადება
- 3 „ღისი დევედოპმენტის“ შესახებ
- 5 მნიშვნელოვანი მაჩვენებლები
- 6 ღისის ისტორია
- 7 ჯიღლოები

საქმიანობის აღწერა

- 8 სამპეჰაციო გახემო
- 10 ჭგუფის საქმიანობის სფეროები და სამაჰთღებოივი სტრუქტურა
- 11 დასხუღებუღი და მიმდინაჰე პოექტები
- 15 „ღისი ჰენთადსი“

„ღისი დევედოპმენტის“ ხეღვა

- 16 ღისის ტბის მიმღებაჰე ტეჰიგოჰიის განვიტაჰების ხეღვა
- 18 კუჰოჰტი ბუკნაჰის განვიტაჰების ხეღვა
ფინანსების და ჰისკების მაჰთვის მიმოხიღვა
- 19 ძღიეჰი მფღობეღობის სტრუქტურა და აღგიღი კაპიტადის ბაზაჰზე
- 20 ფინანსუჰი მაჩვენებღების მიმოხიღვა
- 25 ჰისკის მაჰტვა

პასუხისმგებღიანი ბიზნესმოღეღი

- 27 გახემოს დაღვის პასუხისმგებღობა
- 28 კოჰპოჰაციუღი და სოციადუჰი პასუხისმგებღობა
- 28 ჩვენი საზოგადოება / კოჰპოჰაციუღი მმაჰთვეღობა
- 29 ჩვენი გუნდი

კოჰპოჰაციუღი მმაჰთვეღობა

- 30 კოჰპოჰაციუღი მმაჰთვეღობა
- 31 სამეღვადყუჰეო საბჰოს წეღჰთა ბოგჰაფიეღი
- 33 უმაღღესი ჰანგის ხეღმდღვანეღობის წეღჰთა ბოგჰაფიეღი
- 35 დატჰმა პასუხისმგებღობის შესახებ

მიმოსილვა

მიმოსილვა

ჩვენი მისია

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

ჩვენი მიზანია ინოვაციების, მდგრადობის და ხაზისხის კომბინაციის უზრუნველყოფა, ჩვენი გავლენაც ჩვენს განვითარებასაც სცდება. ცხოვრების ჯანსაღი წესის მიმდევარი ოჯახებისა და ადამიანების საჭიროებების პირობითი გაცნობის განსაზღვრის გზით, ჩვენ ვცვდით ცხოვრების სტანდარტებს და ახად ორიენტირებულ ვქმნით საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე.

გენერალური დირექტორის განცხადება

ძვირფასო ბატონებო და ქალბატონებო,

რეგიონში არსებული გამოწვევების ფონზე, 2023 წელი ჩვენი კომპანიის სხვადასხვა სფეროში მნიშვნელოვანი სტაბილურობით და წარმატებული ზრდით ხასიათდებოდა.

ამ წლის განმავლობაში დასრულდა ახალი ობიექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“, რომელიც ცნობილმა ჰოლანდიელმა არქიტექტურულმა ფირმამ „UNStudio“ დააპროექტა. ამასთან, შთამბეჭდავი საცხოვრებელი კორპუსები, რომლებიც სახელგანთქმულმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა და „Architects of Invention“-მა დააპროექტეს, აქტიური განვითარების ეტაპზე გადავიდა. ამავდროულად, მიმდინარეობს კერძო ვილების მესამე ეტაპის მშენებლობა და განვითარება, რაშიც ვლინდება ჩვენი შემდგომი გაფართოებისა და გაძლიერების ვალდებულება.

2023 წლის ბოლო კვარტალში წამოვიწყეთ მომხიბლავი პროექტის განვითარების დაგეგმვის პროცესი, რომელიც ლისის ტბის მიმდებარე 29 ჰექტარს მოიცავს. ეს მომავალზე ორიენტირებული ძალისხმევა მოიცავს ჩვენი კომპანიის



მწვანე კონცეფციის სულისკვეთებას და დაპირებას იმისა, რომ მომავალშიც დავნერგავთ ინოვაციურ წინადადებებს ჩვენი ღირებული მომხმარებლებისთვის.

გარდა ამისა, ჩვენ შევქმენით სრულყოფილი გეგმა საცხოვრებელი კომპლექსის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ გასაფართოებლად, რომელიც ფარავს ექვს ჰექტარს „თიბისი ბანკის“ ახალი სათავო ოფისის მიმდებარე. ეს სტრატეგიული სვლა მიმართულია საცხოვრებელ ბინებზე მზარდი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, განჭვრეტად მომავალში მაღალ ლიკვიდური და მდგრადი ფასებით.

2023 წლის ბოლოსთვის მივიღეთ მშენებლობის უფლება სოფელ ბუკნარში (აჭარა) და დავიწყეთ მუშაობა ახალ სასტუმრო და საბინაო კომპლექსზე. „ლისი დეველოპმენტის“ მიერ დაპროექტებული ეს მომავალი საკურორტო ტერიტორია, რომელიც სუბტროპიკულ ზონაში, შავი ზღვის სანაპიროს გაყოლებაზე მდებარეობს მოიცავს სასტუმროს ტიპის ბინებს და კარგად აღჭურვილ ინფრასტრუქტურას, კვების ობიექტებს საოჯახო დასვენებისთვის და სარფიანი ინვესტიციებისთვის. აღსანიშნავია, რომ ჩვენი კომპანია წლების განმავლობაში პიონერია მწვანე და ინოვაციური მიდგომების დანერგვის მხრივ უძრავი ქონების ბაზარზე. ჩვენ პირველმა შევქმენით დედაქალაქში სათანადო ურბანული განვითარების მოწინავე მაგალითი ჩვენი საცხოვრებელი კომპლექსით „მწვანე ქალაქი ლისზე“.

„ლისი დეველოპმენტის“ მიზანი არ არის მხოლოდ თანამედროვე სტილის და საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვა ბაზარზე, არამედ ეკოლოგიურად სუფთა ეკოსისტემის შექმნა, სადაც ყველა შეძლებს ყოველდღიურად იგრძნოს თავი გამორჩეულად და უსაფრთხოდ.

კომპანიის სახელით, გულითად მადლობას ვუხდით ჩვენს პატივცემულ მომხმარებლებს ნდობისა და ერთგულებისათვის. ასევე განსაკუთრებით მადლობელი ვართ ჩვენი თავდადებული გუნდის თითოეული წევრის, პარტნიორის და ყველა დაინტერესებული პირის მიმართ, პროფესიონალიზმისა და მხარდაჭერისთვის.

ჩვენი პერსონალის და შეკრული გუნდის თითოეული წევრისთვის სიამაყის წყაროს წარმოადგენს წვლილის შეტანა ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაში, ამავდროულად ხალხის გასახარებლად საცხოვრებლების შექმნის გზით.

პატივისცემით,

ზურაბ ქარბაძე
გენერალური დირექტორი



ლისი დეველოპმენტის შესახებ

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „ლისი დეველოპმენტი“) ცნობილი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელიც 2010 წელს დაფუძნდა. ლისის ტბის მიმდებარედ 340 ჰა მიწის ნაკვეთის შეძენით, კომპანიამ ბუნების, საზოგადოების და ჯანსაღი ცხოვრების წესის ინტეგრირებას მიანიჭა პრიორიტეტი. ტბის ტერიტორია პოპულარულ სარეკრეაციო ადგილად გადაიქცა დედაქალაქში, რომელიც უაღრესად საჭირო მწვანე და ბუნებრივ გარემოს წარმოადგენს. „ლისი დეველოპმენტის“ ფართომასშტაბიანი საბინაო და მრავალფუნქციური პროექტები მიმართულია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე მაღალი საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვისკენ, ახალი ჯანსაღი ცხოვრების წესის ხელშეწყობის გზით.

მწვანე ქალაქი ლისზე

„ლისი დეველოპმენტის“ ერთ-ერთი მასშტაბური პროექტი თბილისში არის „მწვანე ქალაქი ლისზე“. ეს პროექტი კომპანიის ხედვის უპირატეს მაგალითს წარმოადგენს. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ სხვადასხვა საცხოვრებელ შესაძლებლობებს მოიცავს, მათ შორის საცხოვრებელ ბინებს, დუპლექსებს, თაუნჰაუზებს და საკუთარ სახლებს - ე.წ. ვილებს. პროექტი ქმნის ჰოლისტიკურ ცხოვრების გამოცდილებას, რომელიც მოიცავს ისეთ ობიექტებს, როგორც არის პარკები, საცურაო აუზები, სპორტული დარბაზები, საბავშვო და გასართობი ზონები, ასევე ღია და დახურული ავტოსადგომები.

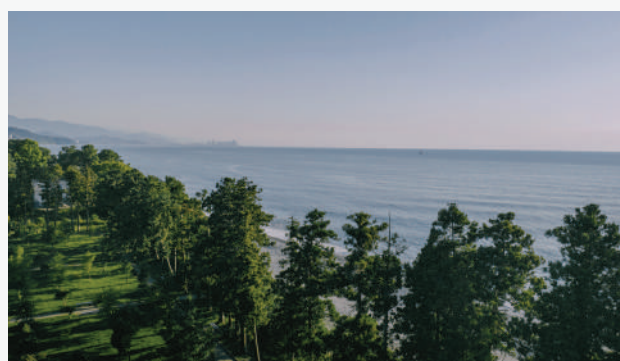
პროექტის წამოწყებისას თბილისში მწვანე და საერთო მოხმარების ზონების ნაკლებობის გათვალისწინებით, „ლისი დეველოპმენტის“ მიზანია შექმნას საცხოვრებელი უბანი, რომელიც საქართველოში მომავალი განვითარებების მოდელს წარმოადგენს. კომპანია შეეცადა გაეერთიანებინა ეკოლოგიური საკითხები, ჯანსაღი ცხოვრების წესი და ჰარმონიული ურთიერთობა ბუნებასა და საზოგადოებასთან. ამ ასპექტებზე ყურადღების გამახვილების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ შეზღუდა კანონმდებლობის ფარგლებში მოგების მაქსიმალურად გაზრდის საკუთარი მიდგომა.

კუხოხგი ბუკნაჩი

კომპანია კიდევ ერთ მნიშვნელოვან პროექტს ახორციელებს. ეს არის მაღალი კლასის კურორტი ბუკნარი „ქართული რივიერა“, რომელიც შავი ზღვის სანაპიროზე მდებარეობს აჭარის რეგიონში, სოფელ ბუკნართან ახლოს.

ეს საკურორტო პროექტი უაღრესად პერსპექტიულია, რადგან ითვალისწინებს 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობას შავი ზღვის სანაპიროზე. პროექტის პირველი ეტაპი მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობას, მათ შორის დახურულ საცურაო აუზებს, რესტორანს, სპორტულ ტერიტორიებს და მწვანე ზონებს. ამ მნიშვნელოვანი ადგილმდებარეობის განვითარებით, „ლისი დეველოპმენტის“ მიზანია შექმნას მაღალი ხარისხის საკურორტო ადგილმდებარეობა, რომელიც მოიზიდავს სტუმრებს და ხელს შეუწყობს ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარებას რეგიონში.

ეკოლოგიური საკითხების, ჯანსაღი ცხოვრების წესის და საზოგადოებრივი მოთხოვნების გათვალისწინებით, „ლისი დეველოპმენტი“ ამ ღირებულებებს კურორტი ბუკნარის პროექტში განავითარებს. პროექტი მიმართულია მდიდრული და მდგრადი საცხოვრებელი გარემოს შექმნისკენ, რომელიც თანაბრად იქნება მორგებული როგორც მაცხოვრებლების, ისე - ტურისტების საჭიროებებზე.



ჩვენი სტანდარტები

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

„ლისი დეველოპმენტმა“ პროექტში „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად. პროექტის წამოწყებიდან როგორც ტაბზე, ასევე ქალაქის ტერიტორიაზე დაირგა 50,000-მდე ხე და ნერგი.



გამაყოფიერებ ჩვენი პროექტების განვითარებით საქართველოსა და საერთაშორისო მასშტაბით ცნობილ არქიტექტორებთან და გენერალური გეგმის შემქმნელებთან თანამშრომლობით. ჩვენი მიდგომა ნაახალისებს გამოცდილების გაზიარებას და ადგილობრივ არქიტექტორებს სთავაზობს წვდომას საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებზე, ადგილობრივი ნიჭის განვითარების გზით. ჩვენს პროექტებს შორის არის „Architects.ge“, „UN Studio“, „Riccardo Bofill“, „Architects of Invention“, „Edificio Art“ და მრავალი სხვა ორგანიზაციის მიერ დაპროექტებულ შენობებს.

არქიტექტურულ ხარისხთან ერთად, „ლისი დეველოპმენტი“ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს ურბანულ დაგეგმარებას. კარგად დაპროექტებული და კოპეზიური გენერალური გეგმების მნიშვნელობის აღიარებით, კომპანია თანამშრომლობდა წამყვან ქართულ და საერთაშორისო ფირმებთან, როგორც არის „WATG“, კურორტი ბუკნარის ყოვლისმომცველი გენერალური გეგმის შესამუშავებლად.

პარტნიორობა

გლობალური მასშტაბით აღიარებული არქიტექტორები

RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA



KCAP
KCAP Architects&Planners

UNS
UNSTUDIO

WATG

felixx
REALIZING
HAPPY
ENVIRONMENTS

ფინანსური კეთილგონიერება

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

ძლიერი საერთაშორისო აქციონერული ბაზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ წარმატებას მიაღწია დაფინანსების მისაღებად ადგილობრივ კაპიტალის ბაზრებზე ეფექტურად წვდომის მხრივ. მაღალი სტანდარტების შენარჩუნებითა და საერთაშორისო და ადგილობრივი ინვესტორების მხარდაჭერით, „ლისი დეველოპმენტმა“ თავი დაიმკვიდრა, როგორც წამყვანმა მოთამაშემ ქართულ დეველოპერულ სექტორში, რითაც უზრუნველყო წარმატებული მომავალი კომპანიისთვის.

ლისის ისტორია და ბიზნესმოდელი

განვითარების ეტაპები

2010

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

2012

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

2014

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

2016

2017

კომპანია გახდა საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO

„EEA“-ის უძრავი ქონების ფორუმსა და საპროექტო დაჯილდოებაზე კიევში „ლისი დეველოპმენტმა“ მიიღო წლის დეველოპერის წოდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაჯილდოვდა შემდეგ კატეგორიებში: „წლის საცხოვრებელი კომპლექსი“; „წლის საცხოვრებელი თემი“.

2018

სოფელ ბუკნარში კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და ბაზრის დივერსიფიკაციისთვის პირველი ნაბიჯები განახორციელა.

2019

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ პირველი ქართული დეველოპერული კომპანიაა, რომელმაც მიიღო საკრედიტო რეიტინგი (B+ სტაბილური) საერთაშორისო საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოსგან - „Scope Rating GmbH“.

2020

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

2021

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

2022

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა 10-წლიანი თანამშრომლობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტთან „FMO“. ამასთან, კომპანიამ მოიგო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საერთაშორისო ჯილდოები კატეგორიებში: „საუკეთესო დეველოპერი“, „უნივერსალური განვითარება“, „საქართველოს საბინაო მშენებლობა“, „საქართველოს მდგრადი განვითარება“.

კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია რეკორდულად დაბალი მაჩვენებლით არა საფინანსო დაწესებულებებისთვის საქართველოში. ოპერაციამ რევიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიგო.

2023

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

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

ჯილდოები

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

2023 წელს „ლისი დეველოპმენტს“ დაიმსახურა საპატიო ჯილდოები შემდეგ მნიშვნელოვან კატეგორიებში:



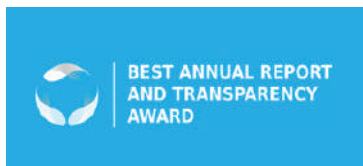
საკუთესო შერეული სარგებლობის განვითარება საქართველოში 5* - „**European Property Awards**“

მდგრადი საბინაო მშენებლობა საქართველოში „**European Property Awards**“



მდგრადი განვითარების კატეგორია „**Fiabci Georgia Prix d'Excellence**“

გენერალური გეგმის კატეგორია „**Fiabci Georgia Prix d'Excellence**“



„BARTA 2023“-ს საპატიო ჯილდო **წლიური ანგაჩიში და გამჭვიხვადობა**

საქმიანობის

აღწერა

საქმიანობის

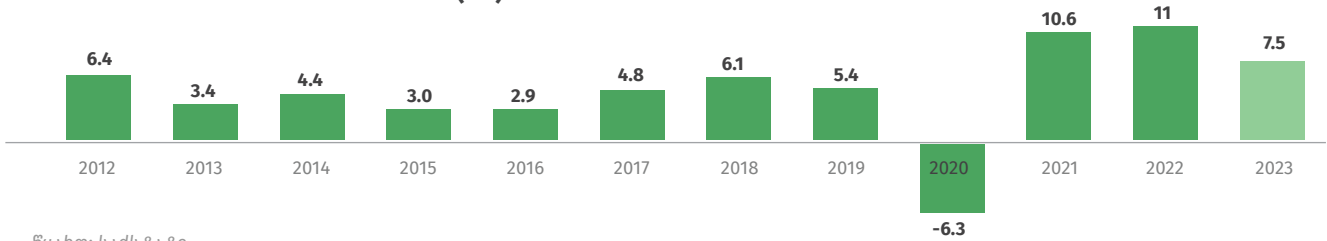
აღწერა

საოკრაციო გარემო

2023 მნიშვნელოვანი მაკროეკონომიკური ტენდენციების ნორმალიზების წელი იყო. ორი თანმიმდევრული წლის განმავლობაში ორციფრიანი გაფართოების შემდეგ, 2024 წელს მოსალოდნელია რეალური მშპ-ის ზრდის შემსუბუქება დაახლოებით 6,7%-მდე, ხოლო ინფლაციის ზეწოლის დაბალანსებასთან ერთად ნომინალური ზრდა 10,1% იქნება. ნორმალიზაციაზე იმოქმედა გარე სავაჭრო ბრუნვების შემცირებამ, რასაც ჰქონდა შემცირებული საერთაშორისო სასაქონლო ფასების კლების და მიგრაციასთან დაკავშირებული ნაკადების გარკვეულწილად სტაბილიზების გავლენა.

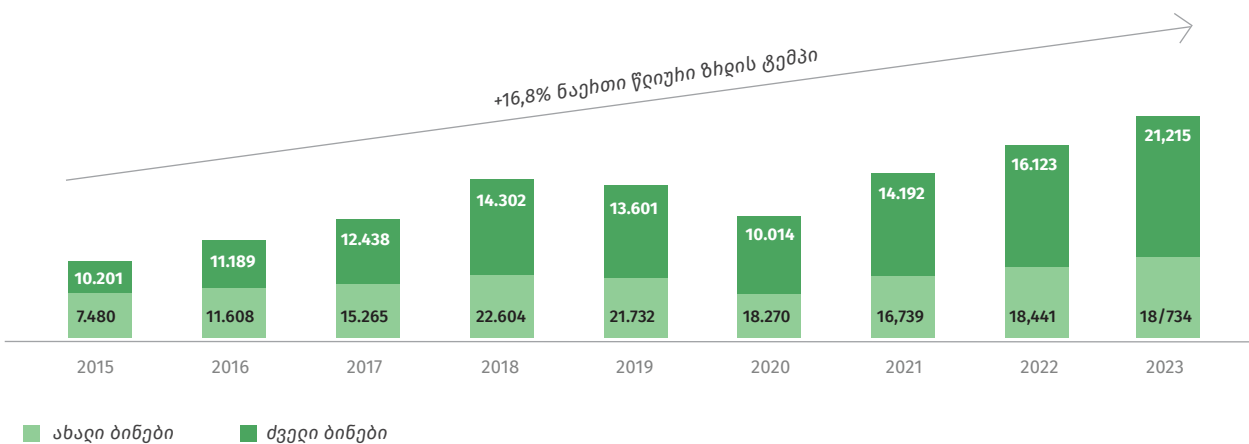
2023 წელი ასევე საყურადღებოა გეოპოლიტიკური განვითარებების და ქართულ ეკონომიკაზე მათი პოტენციური გავლენის გამო. უკრაინაში მიმდინარე ტრაგიკული მოვლენების მიზეზით, შუა აღმოსავლეთში სამხუხარო ესკალაციის მოწმე ვართ. ისრაელიდან ტურისტული ნაკადების ნეგატიური ეფექტის გათვალისწინებით, არსებობს მიგრაციასთან დაკავშირებული დადებითი ეფექტის მტკიცებულება.

რეალური მშპ-ის ზრდა (%)



წყარო: საქსტატი

უძრავი ქონების გაყიდვა თბილისში, ერთეულები



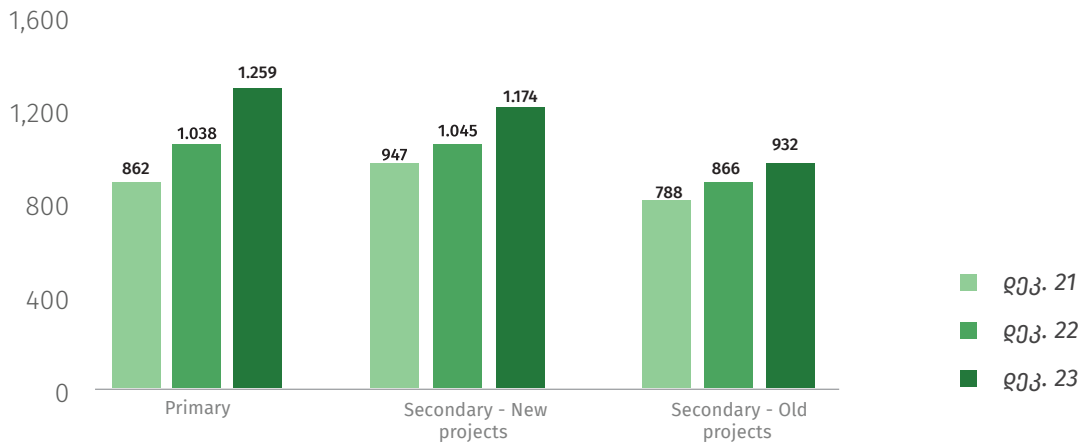
■ ახალი ბინები ■ ძველი ბინები

წყარო: გაღგ & თავაჩი

↑ გაყიდვების საერთო კლების გარდა, წინა წელთან შედარებით ძირითად ბაზარზე გაყიდვები 1,5%-ით გაიზარდა.

საოპერაციო გარემო

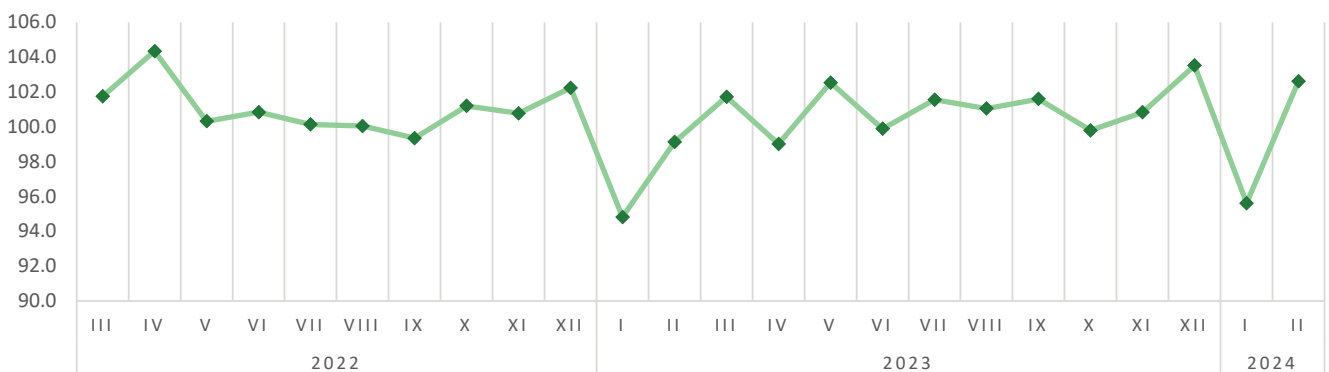
უძრავი ქონების ფასთა ცვლილება, აშშ დოლარი



წყარო: საქართველოს ექონური ბანკი „გაღტ & თაგატი“

მშენებლობის ხარჯის ინდექსი

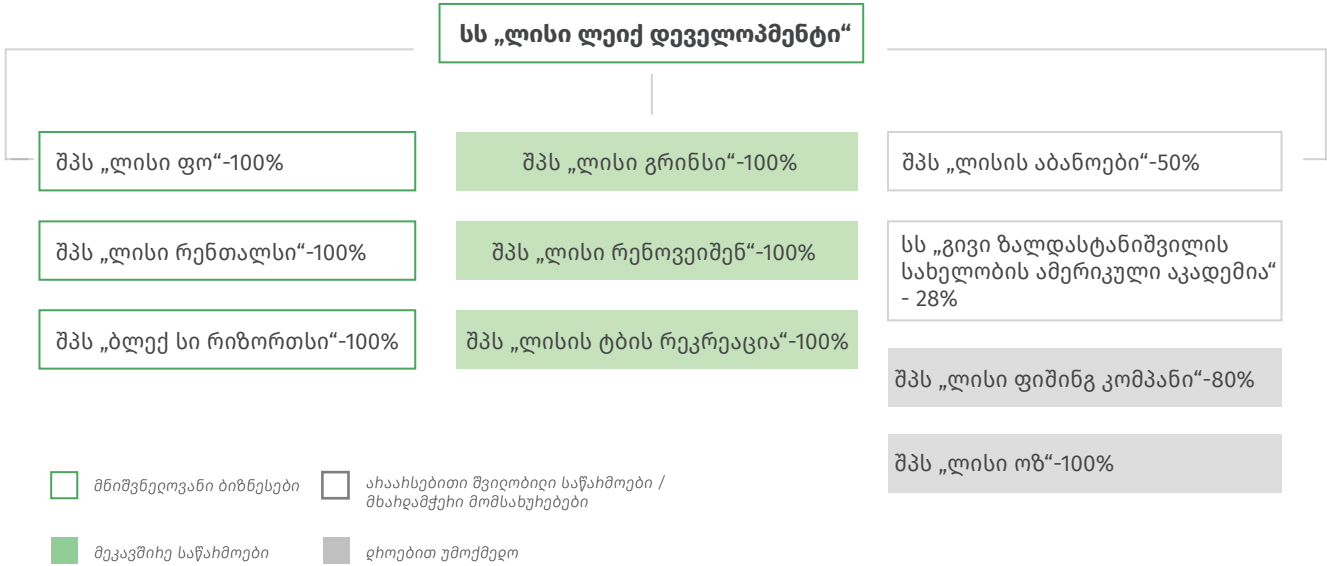
წინა თვე = 100



წყარო: საქსტატი, საჯარო ხევისტის ექონური სააგენტო

↑ მშენებლობის ხარჯები ასევე გაიზარდა, თუმცა პროპორციულმა ზრდამ უძრავი ქონების ფასებზე დააბალანსა ინფლაციური გავლენა.

ჯგუფის საქმიანობის სფეროები და სამართლებრივი სტრუქტურა



საქმიანობის მნიშვნელოვანი სფეროები

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ 2011 წლიდან ავითარებს და ყიდის მიწას და პიკნიკ სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას თბილისის პრეზიდენტის უბანში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს დისის ტბის იხვდვივ. ჯგუფი მის საცხოვრებელ უძრავ ქონებას, მიწას, საიტაჰო და სასტუმრო განვითარების ბიზნესებს ცადვ შვილობილი საწარმოს გზით მართავს: შპს „ლისი ფო“ - საცხოვრებელი უძრავი ქონება და შპს „ლისი რენტალსი“ - საიტაჰო უძრავი ქონება. მიწის განვითარებას თავად სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ახორციელებს.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

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

შპს „ბლექ სი რიზორტსი“

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

შპს „ლისი ფო“

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

შპს „ლისი რენტალსი“

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

„მწვანე ქადაქი დისზე“ გენეჰადუჰი გეგმა



„მწვანე ქადაქი დისზე“ ფაქტობივი ხედები



დასრულებული და მიმდინარე პროექტები

ლისის რამდენიმე მნიშვნელოვანი პროექტი

„მწვანე ქადაქი დისზე“, ახალი ობიექტი დასრულდა 2023 წელს

არქიტექტურული კომპანია „UN Studio“-მ გამოავლინა წარმატებული საწარმოები, მათ შორის ისეთი მნიშვნელოვანი პროექტები, როგორც არის „Mercedes Benz“-ის მუზეუმი გერმანიაში, „Shenzhen Mix C+“ ჩინეთში, „Raffle City“ ჩინეთში, „Ardmore Residence“ გერმანიაში, „Samsung Galaxy Studio“ ბრაზილიაში, ბეთჰოვენის სახელობის საკონცერტო დარბაზი გერმანიაში, პრინცი კლაუსის ხიდი ნიდერლანდებში, და მრავალი სხვა. „ლისის მწვანე კომპის“ არქიტექტურულ კონცეფციაში შეზავებულია ტრადიციული და თანამედროვე ელემენტები, რაც მოიცავს ქართული აივნის კომპონენტებს. შენობების ტერასები მეზობლების სასტუმრო სივრცეების ფუნქციას ასრულებს, შეხვედრების, ურთიერთობის და ერთიანი თემის შეგრძნების ხელშეწყობისთვის. ეს უნიკალური ფუნქცია კომპს ცალკე ელემენტად განსაზღვრავს და ხელს უწყობს მაცხოვრებლების შეკავშირებას.

ყველა ბინას საკუთარი ტერასა აქვს, რომლიდანაც იხსნება პანორამული ხედი მდინარე მტკვრის ხეობაზე და ქალაქ თბილისზე. კომპის დიზაინში გათვალისწინებულია მინა, რაც მას სიმსუბუქის და ლიაობის იერს აძლევს. კონსტრუქციაში გამოყენებულია ბუნებრივი მასალები, რომლებიც ავტომატურ სისტემებთან ჰარმონიული შეზავებით ტერასების ფუნქციონირებას აძლიერებენ.

კომპის თითოეული ელემენტი ყურადღებით არის დამუშავებული მაცხოვრებელთა კომფორტის და კეთილდღეობის, ასევე ქვეყნისთვის სასიამოვნო საცხოვრებელი გარემოს შესაქმნელად.





ნიკოლოზ ჯაფარიძის „Lisi Garden House“ ქართულ არქიტექტურას უფრო მაღალ დონეზე წევს ურბანული ცხოვრების და სახლის ფლობის კომფორტის შეზავების გზით. თანამედროვე არქიტექტორმა, რომელიც ცნობილია ინოვაციური და მდგრადი საპროექტო მიდგომებით, მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა საქართველოს და საერთაშორისო არქიტექტურულ ლანდშაფტში. ჯაფარიძის სამუშაო მოიცავს თანამედროვე დიზაინს კულტურული გავლენით და ხაზს უსვამს მდგრადობას. „ლისის მწვანე კოშკის“ მიღმა ფარული კონცეფცია წარმოშობს ინსპირაციას „House of Homes“ და

„Columbarium Habitable“, რომელიც ვლინდება ვერტიკალურად განთავსებული კერძო ტერასული ბაღების მქონე საცხოვრებელი სახლების სახით. თავად შენობები უნიკალურ ჰიბრიდულ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც მოიცავს რკინა-ბეტონის და ფოლადის ელემენტებს. შენობების ვიზუალურად გამორჩეულ ხასიათს კიდევ უფრო აძლიერებს ბეტონის ფილა, რომელიც რკინაბეტონის გამოყენებისას ინოვაციური ქსოვის ფორმით მიიღწევა.

ჩიკაჩლო ბოფილი

„მწვანე ქალაქი ლისზე“ გადაიქცევა მნიშვნელოვანი არქიტექტურული ხელოვნების ნიმუშად, რომელიც ცნობილია ესპანელმა პოსტმოდერნისტმა არქიტექტორმა, რიკარდო ბოფილმა შექმნა. ერთ-ერთმა ყველაზე გავლენიანმა არქიტექტორმა, ბოფილმა განუმეორებელი კვალი დატოვა გლობალურ არქიტექტურულ ლანდშაფტზე მისი შორსმჭვრეტელი ქმნილებებით. ნაგებობა, რომელიც მშენებლობის პროცესში იმყოფება, წარმოადგენს ბოფილის შთამბეჭდავი პორტფელის უახლეს ერთეულს. თამამი და ინოვაციური დიზაინით ცნობილ ბოფილის არქიტექტურულ სტილში შეზავებულია ხელოვნება, ფუნქციურობა და მდგრადობა.



მისი გამორჩეული მიდგომა აერთიანებს გეომეტრიულ ფორმებს, რთულ დეტალებს და ჰარმონიულად ინტეგრირდება გარემოსთან. განვითარების პროცესში ადგილმდებარეობას - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დიდი მნიშვნელობა ექნება, როგორც ქვეყნისათვის, ასევე ქალაქ თბილისისთვის.

„ლისი რენტალსი“

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



| 1,700 კვადრატული მეტრი კომერციული ობიექტები „მწვანე ქადაქში დისზე“, ხომეღთა 85% დაკავებულია.

| ცაღვე მდგომი შენობა განდგებუღია კობცას სათხიღამუხო საბაღიხოს წინ, ინვესტიციის მთღიანი ღიღებუღებით 2 მიღიონი აშშ დღღაღი.

| პღღა მოიცავს სახუღავს, პიღვედ საღთუღს (ღაახღ. 1,500 მ2) ღა მიწისქვეშა ავღოსაღგომს.

| საოღისე ფაღთები „მწვანე ქადაქი დისზე“ გეღიღოღიღზე (ღაახღ. 1000 მ2).

| სხვადასხვღ უფხო მციღე საიჯაღო ქონებღ დისის გბასთღ ახღღს.

მწვანე ქადაქი დისზე კომერციული ფაღთი

„ლისი რენტალსის“ ინვესტიციების მთღიანმა ღირებულებამ 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 5,3 მიღიონი აშშ დოღარი შეადღინღ. მომღვალში „ლისი დეველოპმენტი“ განაღრძობს საიჯარო ქონების განვიღარებღში ინვესტირებღს, ძღიერი ღა სტაბილური საიჯარო შემოსავლის წყაროების უზრუნველყოღის მიზნით.

„ლისი

დეველოპმენტის“

ხედვა

„ლისი“

„დეველოპმენტის“

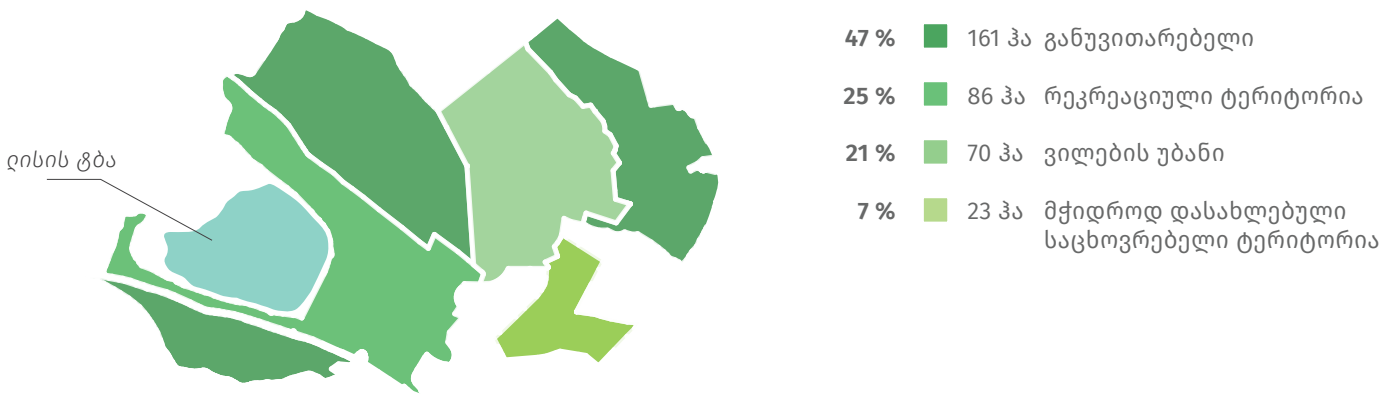
ხედვა

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

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

იხილეთ გრაფიკი ქვემოთ:

ლისის მიწის გადანაწილება რუკაზე



ლისის გენერალური გეგმა

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

ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა

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

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

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

კურორტი ბუკნარი

განვითარების ხედვა

„ღისი დეველოპმენტი“ 9 ჰა მიწის ნაკვეთს ფლობს შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე, სოფელ ბუკნარში. ტერიტორია წარმოადგენს ულამაზეს საპლაჟო ტერიტორიას, მთავარი რეგიონული ტურისტული ცენტრი - ბათუმიდან მანქანით 7 წუთით სავალზე, რომელიც წარმოადგენს სტრატეგიულად ხელსაყრელ ადგილმდებარეობას ქუთაისის და ბათუმის აეროპორტების სიახლოვეს.

ბუკნაში - ახალი საცხოვრებელი კურორტი



კურორტის არქიტექტურული პროექტი ეკუთვნის ცნობილ ბრიტანულ კომპანიას „Architects of Invention“. მათი პორტფელი სხვადასხვა ფართომასშტაბიან პროექტს მოიცავს გაერთიანებულ სამეფოში, გერმანიაში, საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში.

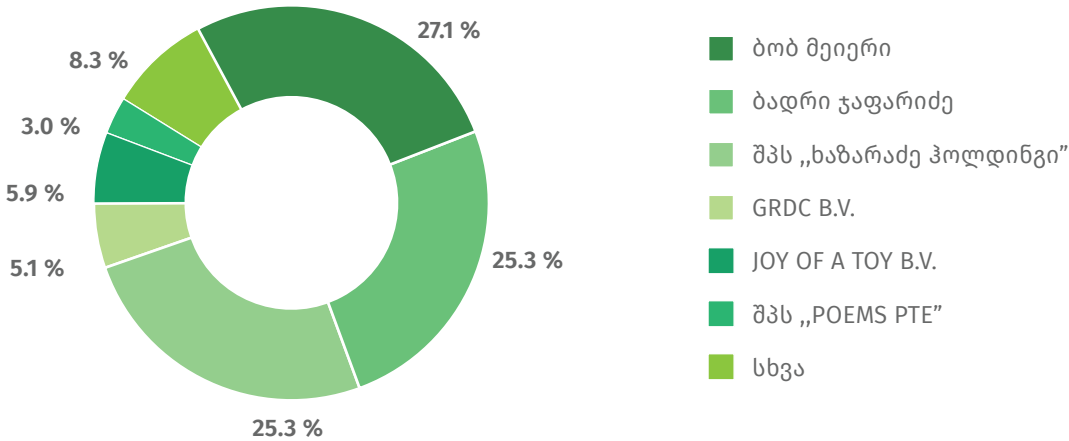
კომპლექსი ბუკნარში მდებარეობს, მთებს და ზღვას შორის, რაც უნიკალურ სუბტროპიკულ კლიმატს ქმნის. პროექტის პირველი ეტაპი მოიცავს სასტუმრო აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობას, მათ შორის დახურულ საცურაო აუზებს, რესტორანს, სპორტულ ტერიტორიებს და მწვანე ზონებს. პროექტის დასრულება 2025 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

ფინანსების და რისკის მართვის მიმოხილვა

ფინანსების და
რისკის მართვის
მიმოხილვა

ქლიერი მფლობელობის სტრუქტურა და ადგილი კაპიტალის ბაზარზე

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



„ლისი დეველოპმენტს“ საერთაშორისო განვითარების დაწესებულებებისგან დაფინანსების მოზიდვის, ასევე კაპიტალის ბაზრებზე გრძელვადიანი დაფინანსების მიღების ქლიერი გამოცდილება აქვს. 2022 წელს „ლისმა“ წარმატებით განახორციელა ობლიგაციების მესამე ემისია 10 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით.

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

კაპიტალურ ბაზრებზე ოპერირების და სტრატეგიულ ინვესტორებთან პარტნიორობის გამოცდილება



ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

ბალანსთან დაკავშირებული მონაცემები

	2021 USD	2022 USD	2023 USD
გზიდვადიანი აქტივები:			
საინვესტიციო ქონება	161,874	213,303	229,282
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	3,716	6,617	5,740
სულ გზიდვადიანი აქტივები:	165,590	219,920	235,022
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	2,646	10,933	2,218
სახელშეკრულებო აქტივები	18,422	12,428	3,717
მარაგები	21,263	18,642	22,981
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	11,868	5,790	7,279
სულ მოკლევადიანი აქტივები:	54,199	47,793	36,195
სულ აქტივები:	219,789	267,713	271,217
კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნიებადი საკუთარი კაპიტალი:	192,271	229,170	234,190
გზიდვადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	15,060	22,224	1,308
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სულ გზიდვადიანი ვალდებულებები:	15,060	22,224	1,308
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები, ნასესხები სახსრები და ობლიგაციები	3,190	10,852	26,772
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	3,093	2,391	6,731
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	6,175	3,076	2,216
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები:	12,458	16,319	35,719
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	219,789	267,713	271,217

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ლარი. მოგება-ზარალი მუხლები კონვერტირდება თვის საშუალო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

	2021	2022	2023
აშშ დოლარი/დახის საშუალო გაცვლითი კუხი	3.0976	2.7020	2.6894

ფინანსური მაჩვენებლების მიმოხილვა

მოგება-ზარალთან დაკავშირებული მონაცემები

	2022 USD	2023 USD
განგეხობითი ოპეჩაციები		
ამონაგები	15,649	16,505
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(13,287)	(16,819)
აქედან საპროექტო დანახარჯების შეფასებაში ცვლილების ეფექტის მქონე		2,762
ნორმალიზებული საერთო მოგება	2,362	2,448
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	15,688	21,345
გასაყიდი და მარკეტინგული ხარჯები	(816)	(1,283)
ადმინისტრაციული და სხვა დანახარჯები	(3,439)	(3,832)
სხვა ხარჯები	(2,036)	(5,813)
სხვა შემოსავალი	202	357
ნორმალიზებული საოპერაციო მოგება	11,961	13,222
საკურსო სხვაობა	1,516	(511)
ფინანსური დანარიცხები, წმინდა	(1,465)	(2,046)
მოგების გადასახადი	(518)	(432)
ნორმალიზებული წმინდა შემოსავალი	11,494	10,233
ძიხითადი ნოხმადიზებული წმინდა მოგება აქციაზე	4.17	3.71

წინამდებარე მმართველობის ანგარიში მოიცავს კონკრეტულ ფინანსურ მაჩვენებლებს, რომლებიც არ წარმოადგენს ფასს სტანდარტებით კონკრეტულად განსაზღვრულ შეფასების მაჩვენებლებს. ქვემოთ აღწერილი არა ფასს-მაჩვენებლები წარმოადგენს შეფასების ალტერნატიულ მაჩვენებლებს (APM) და ისინი მოიცავს შემოსავალს პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვლის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე (EBITDA), ნორმირებულ საერთო მოგებას, ნორმირებულ წმინდა შემოსავალს, ძირითად ნორმირებულ წმინდა მოგებას აქციაზე.

წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში განსაზღვრული არა-ფასს მაჩვენებლები წარმოადგენს ჯგუფის საქმიანობის შედეგების და ლიკვიდობის არა აუდიტირებულ დამატებით მაჩვენებლებს, რომლებიც არ არის მოთხოვნილი ფასს სტანდარტებით. მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ აფასებს საოპერაციო შემოსავალს, საოპერაციო საქმიანობის შედეგებს ან ლიკვიდობას, ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ჯგუფმა ეს მაჩვენებლები წარმოადგინა მმართველობის ანგარიშში, რადგან ის მიიჩნევს, რომ ამგვარი მაჩვენებლები შესაძლოა დასჭირდეთ ინვესტორებს ან ანალიტიკოსებს. თუმცა წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში მოცემული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ უნდა იყოს განხილული ფასს სტანდარტების საფუძველზე გაცხადებული ფინანსური ინფორმაციის ალტერნატივად, მისგან განცალკევებით ან მის დამატებად. წინამდებარე მმართველობის ანგარიშში განხილული შეფასების ალტერნატიული მაჩვენებლები არ წარმოადგენს კონკრეტულად ფასს სტანდარტებით განსაზღვრულ მაჩვენებლებს და ჯგუფის მიერ ამგვარი მაჩვენებლების გამოყენება შესაძლოა განსხვავდებოდეს მის ინდუსტრიაში არსებული სხვა კომპანიებისგან, ინდუსტრიაში არსებული განსხვავებული სააღრიცხვო პოლიტიკების ან მსგავსი მაჩვენებლების დაანგარიშების მეთოდოლოგიაში არსებული სხვაობების გამო.

ფინანსური მარკენებლების მიმოხილვა

„ლისი დეველოპმენტის“ საანგარიშგებო ვალუტაა ლარი. მოგება-ზარალი მუხლები კონვერტირდება თვის საშუალო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

აშშ დოლარი/ღაჩის საშუალო გაცვლითი კუჩსი	2022	2023	
	2,92	2,62	
პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამოტივაციის დახიცივამდე შემოსავლის დაანგაჩიშება	2022	2023	2024
	USD	USD	USD
საოპერაციო მოგება	11,961	10,383	13,222
ცვეთა და ამორტივაცია	610	740	740
გადასახადები	226	372	372
EBITDA	12,797	11,495	14,334

რისკის მართვა

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

მშენებლობის რისკი

აროგორც უძრავი ქონების დეველოპერი, „ლისის“ ბიზნეს მოდელი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის უნარზე, დროულად, ბიუჯეტის ფარგლებში და მაღალი ხარისხით განახორციელოს პროექტები. „ლისი დეველოპმენტი“ მშენებლობისთვის ყოველთვის იყენებს შესაბამე მხარე შემსრულებლებს. მშენებლობის რისკის მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით, კომპანია ცნობილ და საიმედო შემსრულებლებთან თანამშრომლობს. ჩვენ გვაქვს მკაცრი შერჩევის კრიტერიუმები, რასაც მოსდევს ბევრად უფრო რთული სატენდერო პროცესი. ჩვეულებრივ, შიდა სამშენებლო ზედამხედველობის გუნდი ახორციელებს სანყის ბიუჯეტირებას და სამშენებლო ხარჯების შეფასებას. ამის შემდეგ დეტალური სატენდერო პაკეტი ეგზავნება შერჩეულ სულ მცირე სამ მონაწილეს. წინადადებების მიღების შემდეგ, შიდა მშენებელთა ზედამხედველობის გუნდი მოლაპარაკებებს აწარმოებს შემსრულებლებთან და ხურავს ტენდერს.

ტიპური სამშენებლო ხელშეკრულება მოიცავს შემდეგს:

- ერთიან თანხას, შემსრულებლებთან ფასის მერყეობის რისკის გათვალისწინებით (გარდა რამდენიმე სასაქონლო ერთეულისა, როგორც არის მაგალითად ფოლადი).
- შემსრულებლები წარადგენენ ავანსის თანხის გარანტიას, სამუშაოს შესრულების გარანტიას და ხარისხის გარანტიას.

„ლისის“ მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდი სამშენებლო პროცესს და მშენებლობის გრაფიკს ყოველდღიურად მეთვალყურეობს. ისინი ყოველთვის იბარებენ შემსრულებლის მიერ განხორციელებულ სამუშაოებს. მშენებლობის პროგრესის და ხარჯების შემოწმებისთვის სათანადო პროცესი ხორციელდება.

ზოგიერთი პროექტისთვის, მშენებლობის ზედამხედველობის შიდა გუნდთან ერთად, „ლისმა“ შესაძლოა სამუშაოში ჩართოს შესაბამე მხარე მშენებლობის მენეჯერი.

რისკის მართვა

ჯანმრთელობა და უსაფრთხოება

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

- მთავარი რისკი ვრცელდება შემსრულებლებზე. ყველა შემსრულებელი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების და გარემოს დაცვის (HSE) სტანდარტები და მოთხოვნები, და
- პროექტის თანახმად, ლისი ქირაობს ცნობილ HSE ზედამხედველობის კომპანიებს, რომელიც ყოველდღიურ ზედამხედველობას სწევს და სამშენებლო ობიექტის შესახებ HSE დეტალურ ანგარიშებს ამზადებს. ეს კომპანიები ანგარიშვალდებულნი არიან ლისის მშენებლობის ზედამხედველი ხელმძღვანელობის უფროსის წინაშე.

ფინანსური რისკის მართვა

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

სავალუტო რისკი

კომპანია გასწევს სავალუტო რისკს. საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზაციის მაღალი მაჩვენებლის და ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების ფასები ჩვეულებრივ აშშ დოლარშია კოტირებული, სავალუტო რისკის გვერდის ავლის შესაძლებლობა არ არსებობს. 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური აქტივების ღირებულება სავალუტო პოზიცია „ლისი დეველოპმენტისთვის“ -24,8 მილიონი აშშ დოლარი (2022 წ.: 22,4 მილიონი აშშ დოლარი) იყო, ე.ი. აშშ დოლარში გამოხატულმა ვალდებულებებმა შესაბამისი ოდენობით გადააჭარბა აშშ დოლარში გამოხატულ აქტივებს. ვალუტის კურსის ცვალებადობისთვის სტრუქტურულ-ტენსიის სცენარებს ვატარებთ.

თუ ქართული ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 19%-ით აფასდა (2021 წ.: 15%), ეს გამოიწვევს შემდეგ გავლენას:

	2022	2023
მოგება-ზარალი	3,941	4,710

ლიკვიდობის რისკი

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

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

კასუისობებიანი ბიზნესმოდელი

კასუისობებიანი
ბიზნესმოდელი

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

განვითარების ხედვა

დაგეგმვის ეტაპიდან პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ყველა ეტაპის არქიტექტურული კონცეფცია კომფორტული და მწვანე საცხოვრებელი ზონის შექმნის მცდელობას მოიცავს, დახრილ რელიეფზე დაბალი სიმჭიდროვით. განვითარების კონცეფცია ეფუძნება საცხოვრებელი კორპუსებით შემოფარგლული პარკების შექმნას. ერთის მხრივ, ყველა საცხოვრებელ კორპუსს საკუთარი ინდივიდუალურობა აქვს, და მეორეს მხრივ ის ქმნის ერთიან უბანს.

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მთლიანი კონცეფცია წარმოადგენს დაბალ სართულიანი და არა მჭიდროდ დასახლებულ განვითარებას. დაფუძნების შემდეგ „ლისი დეველოპმენტმა“ დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას საცხოვრებლად, ხოლო დანარჩენი 80%-ის - გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ქართველი და იტალიელი სპეციალისტები აშენებენ პარკს და ურბანული ლანდშაფტის ელემენტებს პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში ე.წ. გერმანული ტიპის კულტივაციის პრინციპით. ჩვენი მწვანე ლანდშაფტის არქიტექტურა ითვალისწინებს კონკრეტულ ხეებს და ნარგავებს, რომლებიც არსებულ ლანდშაფტს და კლიმატს შეესაბამება. დარგვის შემდეგ, მწვანე საფარზე ზრუნავს 100-ზე მეტი ადამიანისგან შემდგარი გუნდი, რომელიც მოიცავს მებაღეებს და სერვის-მენეჯერებს, მცენარეების ეკოსისტემასთან ადაპტირების და მათი გახარების უზრუნველსაყოფად. ყოველივე ამის შედეგია 2011 წლის შემდეგ 50 000 დარგული და გახარებული ხე და ნარგავი ტერიტორიაზე მოწყობილ 7 პარკში, მათ შორის ერთერთი მათგანი განთავსებულია ყველაზე დიდი დახურული ავტოსადგომის სახურავზე - ლისის მწვანე ქალაქის ცენტრალური პარკი. ჩვენ შევქმენით უმსხვილესი სარეკრეაციო ტერიტორია რაიონში ბეტონის შენობის თავზე.

კომპანია აგროვებს წვიმის წყალს (მინისქვეშა), ჩამორეცხვის თავიდან არიდების მიზნით. ეს წყალი შემდგომ ნარგავების მოსარწყავად გამოიყენება.

„ლისი დეველოპმენტი“ პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ნარჩენების დახარისხება დაიწყო. კომპანიამ ნარჩენების სპეციალური კონტეინერები განათავსა მისი ქონების რამდენიმე ადგილზე, რათა მისმა მაცხოვრებლებმა შეძლონ ნაგვის დახარისხება.

ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ხელშეწყობის მიზნით, პროექტმა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამონტაჟა ელექტრო მანქანების სამუხტი



წერილები, რომლით სარგებლობაც უფასოდ შეუძლია ჩვენს მაცხოვრებლებს. ჩვენი მიზანია დასამუხტი სადგურების რაოდენობის გაზრდა მომავალში. ზემოთ ხსენებულთან ერთად, ელექტრო ავტობუსების მომსახურების შეთავაზების გზით, „ლისი დეველოპმენტმა“ მნიშვნელოვნად შეამცირა ჩვენი მაცხოვრებლების და ქალაქის სტუმრების მობილობასთან დაკავშირებული საჭიროებები, ჩვენს ტერიტორიაზე ეკოლოგიაზე ნეგატიური გავლენის შემცირების გზით.

პროექტის ფარგლებში ყველა განათება დიოდურია. განათება მოძრაობის სენსორით, რომელიც შენობის სადარბაზოებშია დამონტაჟებული, ელექტროენერჯის მინიმალურ მოხმარებას უზრუნველყოფს.

ყველა საცხოვრებელ ობიექტში დამონტაჟებულია წყლის ფილტრები, რაც ასევე უზრუნველყოფს 100%-ით სუფთა წყლის მიწოდებას ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის.

80/20 პრინციპი იდეოლოგიად გარდაიქმნა „ლისი დეველოპმენტში“. თავდაპირველად ჩვენ ამ პრინციპით ვხელმძღვანელობდით და განვავრდობთ ამ მიზნის განუხრელად შესრულებას. ჩვენი ამბიციური გეგმების განხორციელება კვლავ გაგრძელდება, რადგან ჩვენ განუხრელად ვიცავთ „ლისი დეველოპმენტის“ მნიშვნელოვან ღირებულებებს.

პასუხისმგებლიანი ბიზნესმოდელი

სოციალური პასუხისმგებლობა

„ტენესთან“ თანამშრომლობით, ჩვენმა ორგანიზაციამ დაამონტაჟა მწვანე ნაგვის კონტეინერები „მწვანე ქალაქში ლისზე“ და ლისის ტბაზე, რომლის მიზანია პლასტმასის ნარჩენების მოგროვება და თემში ცნობადობის ამაღლება. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მაცხოვრებლები და ტბის სტუმრები აქტიურად იყვნენ ჩართული ამ წამოწყებაში, რაც ნაგვის მოგროვებას უწყობდა ხელს. დღემდე წარმატებით მოვაგროვეთ რამდენიმე ტონა პლასტმასის ნარჩენი.

ჩვენი საზოგადოება

წლების განმავლობაში კომპანია განუხრელად იცავდა პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ქცევის კოდექსის მოთხოვნებს, რომლებიც შედგენილია ადმინისტრაციასა და მაცხოვრებლებს შორის ურთიერთშეთანხმების გზით. ეს კოდექსი ქალაქის ყველა მაცხოვრებელს აერთიანებს მორალთან დაკავშირებული საერთო ღირებულებების და ვალდებულებების ქვეშ, რაც ქმნის ჰარმონიული თანაარსებობის საფუძველს ეკოლოგიურად შეგნებული საზოგადოებისთვის.

„ლისი დეველოპმენტში“ ჩვენ გვაქვს ვალდებულება გავაძლიეროთ ცხოვრების ხარისხი ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის მათი წვლილის, რეკომენდაციებისა და იდეების აქტიურად გათვალისწინების გზით.



ჩვენი გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალი

გვექონდა პატივი განვლილი 7 წლის მანძილზე ვყოფილიყავით ჩვენი გელაშვილის სახელობის ქალაქური სიმღერების ფესტივალს. „მწვანე ქალაქი ლისზე“ იტალიურ ბაღში განსაკუთრებულად აღინიშნება ახალი წელი, სადაც ჩვენი რეზიდენტები იკრიბებიან ოჯახებთან ერთად სიყვარულის და ხალისის გასაზიარებლად. ამ სასიამოვნო აქტივობების მეშვეობით ჩვენ არ ვაშენებთ მხოლოდ საზოგადოებას, არამედ ვავითარებთ კავშირებს, რომლებიც ჩვენს უბანს სანუკვარ საცხოვრებლად აქცევს.



ახალი წლის დღესასწაული

ჩვენი გუნდი

ჩვენი კომპანიის ფუნდამენტური სტრატეგიული მიზანია ყოველი თანამშრომლის კეთილდღეობა და ოპტიმალური სამუშაო პირობების შექმნა. ჩვენ ვავითარებთ კორპორაციულ კულტურას, რომელიც ხელს უწყობს ინკლუზიურობას, პატივისცემას და უწყვეტ პროფესიონალურ განვითარებას.

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

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

ჩვენი დასაქმებულების უფლებების დაცვას ჩვენთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ჩვენ ვიცავთ მიუკერძოებლობას, სამართლიანობას და მკაცრ გარემოს, რომელიც მხარს უჭერს კონსტიტუციით უზრუნველყოფილ შრომის უფლებებს და ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებას. ჩვენი სამუშაო ხელშეკრულებები სრულად იცავენ ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

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

ისეთი ბენეფიტებით, როგორც არის დაზღვევის ღირებულების ანაზღაურება, ჩვენი კომპანია სხვადასხვა სახის დამხმარე პაკეტებს სთავაზობს, რომლებიც ხელს უწყობენ ჩვენი თანამშრომლების ზოგად კეთილდღეობას. ჩვენ ვქმნით შესაძლებლობებს პროფესიონალური განვითარებისთვის სასწავლო კურსების, სემინარების და სხვა შესაბამისი პროგრამების განხორციელების გზით. გარდა ამისა, ჩვენ ვქმნით კოლაბორაციულ და მხარდამჭერ სამუშაო გარემოს, რომელიც წახალისებს გუნდურ მუშაობას, ინოვაციებს და ურთიერთ პატივისცემას. ჩვენი კორპორაციული კულტურა გამჭვირვალობას, კეთილსინდისიერებას და ანგარიშვალდებულებას ეფუძნება. გვჯერა, რომ თანამშრომლების კეთილდღეობის უპირატესობის, მრავალფეროვნების და ინკლუზიურობის ხელშეწყობის და დადებითი სამუშაო გარემოს წახალისების გზით, ჩვენ უზრუნველყოფთ მდგრად ზრდას და ვინარჩუნებთ გამორჩეული დამსაქმებლის პოზიციას.

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

კორპორაციული

მმართველობა

კორპორაციული

მმართველობა

კორპორაციული მმართველობა

ჩვენი ორგანიზაცია იცავს კორპორაციული მმართველობის სრულყოფილ სამდონიან მოდელს, რომელშიც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა გამჭვირვალობას, ანგარიშვალდებულებას და აქციონერთა უფლებების დაცვას. კომპანიის წესდებაში განსაზღვრული ეს სტრუქტურა მოიცავს აქციონერთა, სამეთვალყურეო საბჭოს და ხელმძღვანელობის საერთო კრებას. თითოეული მათგანის ფუნქციები და პასუხისმგებლობები გარკვევით არის განსაზღვრული, გადაწყვეტილების მიღების ეფექტური პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით. აქციონერთა საერთო კრება:

აქციონერთა საერთო კრება

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

სამეთვალყურეო საბჭო:

ჩვენი სამეთვალყურეო საბჭო ასრულებს ყურადღებიანი ზედამხედველი უწყების ფუნქციას, რომელიც პასუხს აგებს სათანადო ფუნქციონირებასა და ყველა მოთხოვნილ წესსა და რეგულაციასთან ორგანიზაციის შესაბამისობის უზრუნველყოფაზე, რაც ასევე მოიცავს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებულ კორპორაციული მმართველობის კოდექსს საჯარო მიმოქცევაში მყოფი ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის. 2023 წელს ეკატერინა შავგულიძემ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ფუნქცია იკისრა, საბჭოს წევრებთან - ბატონ ნიკა ხაზარაძესთან, ბატონ ბობ მეიერსა და ქალბატონ თამარ ჯაფარიძესთან ერთად. იგეგმება კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის დამატება, უახლოეს აქციონერთა კრებაზე დამტკიცების შემდეგ.

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

საბჭოს დონეზე შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც საბჭოს დაეხმარება ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის განსაზღვრაში, ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების პროცესის მონიტორინგში, შიდა და გარე აუდიტორებთან თანამშრომლობასა და მათი ეფექტურობის შეფასებაში, ასევე აუდიტთან, შიდა კონტროლთან და რისკების მართვასთან დაკავშირებული სხვა ფუნქციების განხორციელებაში. დღეის მდგომარეობით მთლიანი საბჭო პასუხს აგებს სხვა კომიტეტების ტიპიურ ფუნქციებზე, როგორც არის რისკების მართვის კომიტეტი, ანაზღაურების კომიტეტი, კორპორაციული მმართველობის კომიტეტი და სხვ.

ხელმძღვანელობა:

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

კომპანიას აქვს რელევანტური სტრატეგია და შესაბამისი რესურსები თავისი მიზნების, მათ შორის გარემოს და სოციალურ დაცვასთან დაკავშირებული მდგრადი გრძელვადიანი მიზნების მისაღწევად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები



ბატონი ბობ მეიერი

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

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



ეკატერინა შავგულიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

შემოუერთდა. ეკატერინა არის ინვესტორი და არააღმასრულებელი დირექტორი სასაზღვრო ბაზრებზე, სტარტაპებში ინვესტიციების და ოპერაციების გამოცდილებით FTSE 250-ის მიხედვით. ადრე ეკატერინას საპორტფელო არააღმასრულებელი დირექტორის და საინვესტიციო დირექტორის თანამდებობა ეკავა „საქართველოს კაპიტალში“. ის ასევე იყო საქართველოში წამყვანი სამედიცინო კომპანიის გენერალური დირექტორი, რომელმაც კომპანია მნიშვნელოვანი ათმაგი ზრდის პერიოდი გამოატარა. მანამდე ეკატერინას სხვადასხვა თანამდებობა ეკავა, მათ შორის ბიზნესის განვითარების, ინვესტორთან ურთიერთობის დირექტორი, საქართველოს ბანკის დაფინანსების დირექტორი, ამასთან ის ასრულებდა ასოცირებული ფინანსური დირექტორის ფუნქციას ბელგიაში და ეკავა ფინანსური დირექტორის თანამდებობა ყაზახეთში, კომპანიაში „AstraZeneca“ ცენტრალური აზიის ოპერაციებზე. ეკატერინა ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA) ხარისხს პენსილვანიის უნივერსიტეტის ვარტონის სკოლისგან, ფინანსების და მენარმეობის ორმაგი სპეციალიზაციით.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ბიოგრაფიები



ნიკა ხაზარაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს მოადგილე

კომპანიას სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის პოზიციაზე 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე ეს თანამდებობა მამუკა ხაზარაძეს ეკავა. ბატონი ნიკა დღეს უფროსი კორპორაციული ბანკირის თანამდებობაზეა „თიბისი ბანკის“ კორპორაციულ ფილიალში, ჯანდაცვის, განათლებისა და ფინანსურ სექტორში. 2015 წელს მას ასევე ეკავა ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერის თანამდებობა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში; მას აქვს ისეთ საერთაშორისო საფინანსო დაწესებულებებში მუშაობის გამოცდილება, როგორც არის UBS საინვესტიციო ბანკი და „Barclays Capital“. ნიკამ დაამთავრა შოტლანდიის წმინდა ენდრიუს უნივერსიტეტი (მართვის მაგისტრი (წარჩინებით)).



თამარ ჯაფარიძე

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

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

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები



ზურაბ ქარბაძე გენერალური დირექტორი

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



რუზი ყურმაშვილი ფინანსური დირექტორი

კომპანიას 2024 წელს შემოუერთდა ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. მანამდე, 2022-2023 წლებში, რუზი „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ბიუჯეტირების და ანალიტიკური დეპარტამენტის უფროსის პოზიციას იკავებდა. ბატონი ყურმაშვილი ასევე აუდიტის და მარწმუნებელი მიმართულების მენეჯერი იყო „ერნსტ & იანგის“ ადგილობრივ ოფისში 2016-2022 წლებში. მისი აუდიტორული პორტფელი მოიცავს უძრავ ქონებას, კომუნალური მომსახურების და საცალო ვაჭრობის კომპანიებს. ბატონი რუზი ფლობს ფინანსების ბაკალავრის ხარისხს კავკასიის ბიზნეს სკოლისგან (CSB).



ირაკლი მათეა დეველოპმენტის დირექტორი

„ლისი დეველოპმენტს“ 2023 წელს შემოუერთდა, 2020-2023 წლებში „Element Construction“-ის პროექტების მართვის დეპარტამენტის ხელმძღვანელად მუშაობის შემდეგ. სამშენებლო სექტორში 18-წლიანი გამოცდილებით, ირაკლის სხვადასხვა ხელმძღვანელი პოზიცია ეკავა კომპანიაში „დავი“. მისი მნიშვნელოვანი თანამდებობები მოიცავს „შერატონ გრანდ თბილისი მეტეხი პალასის“ რეკონსტრუქციის პროექტის მენეჯერს 2016 წელს და წყალტუბოს ცენტრალური პარკის და ცივი ტბის ტერიტორიების რეაბილიტაციის ზედამხედველობას 2015 წელს. მის პორტფელში მნიშვნელოვანი პროექტებია, მათ შორის დასავლეთ საქართველოში ზუგდიდის იუსტიციის სახლის პროექტების მენეჯერი და სს „პრო კრედიტ ბანკი“. მას ასევე წვლილი აქვს შეტანილი საქართველოს უმსხვილესი სავაჭრო ობიექტის - ლილოს ბაზრობის მშენებლობაში. ამასთან, ირაკლის ეკავა ტექნიკური დეპარტამენტის ხელმძღვანელის თანამდებობა, რომელიც პასუხს აგებდა საქართველოში მაკდონალდის რესტორნების მშენებლობის ზედამხედველობაზე. ირაკლის საგანმანათლებლო გამოცდილება მოიცავს სწავლას საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის საინჟინრო ფაკულტეტზე.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრთა ბიოგრაფიები



აკაკი ჩიკვაძე

ბიზნეს განვითარების დირექტორი

კომპანიას 2023 წელს შემოუერთდა და 2024 წელს დაიკავა ბიზნესის განვითარების დირექტორის თანამდებობა. მანამდე, ის წარმატებით მართავდა გახსნამდე ოპერაციებს ისეთი რეაბილიტირებული სასტუმროებისთვის, როგორც არის რუმს ჰოტელ თბილისი და კობტა, სასტუმრო სტამბა და ჰოსტელი ფაბრიკა. აღსანიშნავია, რომ მას ეკავა გენერალური მენეჯერის თანამდებობა რუმს კობტაში, სადაც ხელმძღვანელობდა 150-ზე მეტ თანამშრომელს.

აკაკის გამოცდილება ვრცელდება პროექტის განვითარების განხორციელებაზე, სასტუმროების სტრატეგიულ დაგეგმვასა და უხარვეზო კოორდინაციაზე სამშენებლო პროცესში. აკაკი ოთხ ენაზე - ინგლისურ, რუსულ, იტალიურ და ესპანურ ენებზე საუბრობს.



ელენე ზამთარაძე

მარკეტინგის დირექტორი

კომპანიას 2017 წელს შემოუერთდა და ოთხი წელი „ლისი დეველოპმენტს“ მიუძღვნა. ორწლიანი შესვენების შემდეგ, ის დაბრუნდა კომპანიაში და 2024 წელს დაიკავა მარკეტინგის დირექტორის თანამდებობა.

ელენე ზამთარაძეს აქვს 14-წლიანი მრავალმხრივი გამოცდილება ინტეგრირებულ მარკეტინგულ კომუნიკაციებში, მედია მენეჯმენტში, ივენთ მენეჯმენტში, საჯარო ურთიერთობებში, ვიდეო წარმოებაში და ციფრულ მარკეტინგში როგორც საჯარო, ისე - კერძო სექტორებში. სხვადასხვა სექტორში მოღვაწეობისას მან დაგეგმა და ეფექტურად განახორციელა მარკეტინგული კომუნიკაციების სტრატეგიები. ის ასევე 2 წელი მუშაობდა ევროკავშირის პროექტზე, აზიარება ევროპულ ინიციატივებს საქართველოში. ამასთან, მას აქვს მეწარმეობის 6-წლიანი გამოცდილება. ის იყო ქუთაისში (საქართველო) წარმატებული ჰოსტელის და რესტორნის „Black Tomato“ გენერალური დირექტორი და დამფუძნებელი. ელენემ ერთი წელი იმუშავა სოციალური მეწარმეობის და მწვანე ზრდის ხელშეწყობის პროექტების მენტორად. ის ფლობს ბიზნეს მენეჯმენტის ხარისხს ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტიდან.

დათქმა კასუისობების შესახებ

მმახთველობის ანგაჩიშგება და ფინანსუჩი ანგაჩიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის და დადგენილებების შესაბამისად. ჩვენ უზრუნველყოფთ შემდეგს:

- ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობა: ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. შესაბამისად. ის ზუსტად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის აქტივებს, ვალდებულებებს, შემოსავალს, ხარჯებს, ფინანსურ მაჩვენებლებს, მოგება-ზარალს და ფულად ნაკადებს.
- შესაბამისი და დაბალანსებული მმართველობითი ანგარიშგება: მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემულია კომპანიის პროგრესის, მაჩვენებლების და საქმიანი პირობების სამართლიანი მიმოხილვა. მასში წარმოდგენილია კომპანიის განვითარების დაბალანსებული შეფასება, მნიშვნელოვანი რისკების და განუსაზღვრელობების მითითებით.
- შესაბამისობა, ბალანსი და გარკვევადობა: მმართველობის ანგარიშგებაც და ფინანსური ანგარიშგებაც სამართლიანი, დაბალანსებული და გარკვევით წარმოდგენილია. ისინი აქციონერებს აწვდიან საჭირო ინფორმაციას კომპანიის მდგომარეობის, მაჩვენებლების და ბიზნეს-სტრატეგიის შესაფასებლად.

ნიკა ხაზარაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს მოადგილე

ზურაბ ქარბაძე

გენერალური დირექტორი