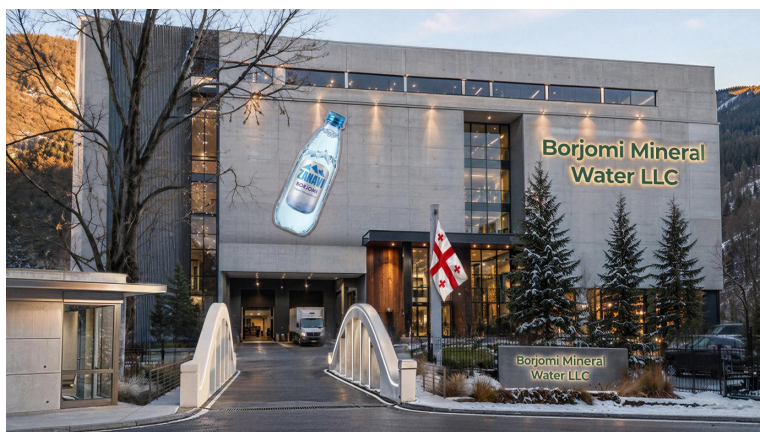


საინვესტიციო შეთავაზება



სარჩევი

1. საერთო ინფორმაცია და რეზიუმე
2. საკუთრების სტრუქტურა და კომპანიის მართვა
3. მარკეტინგის გეგმა
4. ოპერაციული გეგმა
5. საინვესტიციო გეგმა
6. ფინანსური ანალიზი

დანართები

- A. გიორგი ტალახაძის რეზიუმე
- B. მინერალური წყლის ლიცენზიები და წყაროების ფოტოები
- C. უძრავი ქონება ქარხნისა და საწყობების მოსაწყობად და სასაქონლო ნიშანი
- D. კომპანიის Borjomi Mineral Water LLC სადამფუძნებლო შეთანხმება, წესდება და ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან
- E. საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 21 თებერვლის N 296 განკარგულება და 2022 წლის 15 დეკემბრის № 574 დადგენილება
- F. გრანტ თორნტონის მიერ შემუშავებული ბიზნეს-გეგმა
- G. კომპანიის Aspidza Product LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და მის მიერ წარმოებული ნატურალური CO₂-ის Analytical Findings (Quality Certificate)
- H. კომპანიის Borjomi Product Company LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და სასტუმროს www.ecorest.ge ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განყოფილება 1: საერთო ინფორმაცია და რეზიუმე

ბიზნეს-გეგმის ისტორია

აქტივების შეფასების და მინერალური წყლის წარმოების მოწყობის სრული ბიზნეს-გეგმა წინამდებარე პროექტზე, საპროგნოზო პარამეტრების გამოყენებით, პირველად მოამზადა მსოფლიო აუდიტორული კომპანიების რეიტინგის ხუთეულში შემავალმა საერთაშორისო გიგანტმა Grant Thornton-მა 2019 წლის 15 მაისს. ბიზნეს-გეგმა წარმოდგენილია დანართში F.

წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზება შემუშავებულია კომპანიის Borjomi Mineral Water LLC მომავალი დამფუძნებლების აუდიტორების მიერ Grant Thornton-ის მიერ მომზადებული ბიზნეს-გეგმის რეკონსტრუირების გზით, რომელშიც საპროგნოზო მაჩვენებლების მაგივრად უკვე გამოყენებულია რეალური პარამეტრები და არსებული ფაქტიური მონაცემები (წყლის დამტკიცებული მარაგები, დამატებით შეძენილი უძრავი ქონება, ჩამოსასხმელი ქარხნის ახალი ლოკაცია და შესაბამისად შეცვლილი მშენებლობის ხარჯთაღრიცხვა, საბადოდან წარმოებამდე მოსაყვანი წყლის მაგისტრალის ოპტიმალური მარშრუტი და ა.შ.).

მიმოხილვა

პროექტი ითვალისწინებს საქართველოში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, ქალაქ ბორჯომში, ნატურალური მინერალური წყლის წარმოებისთვის თანამედროვე ქარხნის დაფუძნებას. პროექტის მიზანია მინერალური წყლის ZANAVI from BORJOMI წარმოება.

თანამედროვე მსოფლიოში ბუნებრივ პროდუქტებზე და განსაკუთრებით ჩამოსხმულ წყალზე მოთხოვნა სწრაფი ტემპით იზრდება და საერთაშორისო ბაზარზე ერთ-ერთ დომინანტურ ინდუსტრიად ყალიბდება. როგორც Grant Thornton-ის ბიზნეს-გეგმაშია აღნიშნული, მხოლოდ 6 წლის განმავლობაში მინერალური წყლის მოხმარება 35 პროცენტით გაიზარდა. ეს შთამბეჭდავი სტატისტიკა ადასტურებს, რომ ამ ინდუსტრიაში ახალი მონაწილეებისთვის მნიშვნელოვანი პერსპექტივა არსებობს, თუ ისინი მომხმარებელს შესთავაზებენ მაღალხარისხიან პროდუქტსა და ხელმისაწვდომ ფასს. მომხმარებელთა ჯანმრთელობის ცნობიერება მკვეთრად არის გაზრდილი არასრულფასოვან საკვებთან და გაზიან სასმელებთან დაკავშირებული მრავალი დაავადების გავრცელების გამო. ბორჯომში, საქართველოში დაფუძნებული კომპანიის

Borjomi Mineral Water LLC წარმომადგენლებს გვჯერა, რომ ჩვენი ბიზნეს-კონცეფცია სრულად მოერგება თანამედროვე მომხმარებლის საჭიროებებს და შესთავაზებს მათ იდეალურ პროდუქტს, რაც საბოლოოდ წარმატებულ წარმოებასა და მის მსოფლიო ბაზარზე რეალიზებას უზრუნველყოფს.

კომპანია Borjomi Mineral Water LLC გეგმავს ბორჯომის ხეობაში, სოფლების ცემისა და ტბის მიმდებარედ არსებული მინერალური წყლის წარმოების (ჩამოსხმის) დაწყებას. ბორჯომი, სამხრეთ საქართველოში მდებარე ეს ულამაზესი მთიანი კურორტი, სახელგანთქმულია მრავალფეროვანი და ძვირფასი გაზირებული და არაგაზირებული წყლებით. ჩვენი წყაროც ბორჯომში არსებული მინერალური წყლების 4 საბადოდან ერთ-ერთი გამორჩეული წარმომადგენელია; მას აქვს უნიკალური თვისებები და ოპტიმალური შემადგენლობა, რაც ჯანმრთელობისთვის მრავალ სარგებელს და სასიამოვნო გემოს განაპირობებს. შესაბამისად, ეს არის შესანიშნავი შესაძლებლობა ინვესტიციისთვის ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად განვითარებად ინდუსტრიაში, ყველაზე ცნობილ - ბორჯომის რეგიონში.

უპირველეს ყოვლისა, ჩვენი წყალი სრულად ბუნებრივი პროდუქტია, რომელიც არ შეიცავს ქიმიურ დანამატებსა და ცვლილებებს; მის ბუნებრივ შემადგენლობაში არ არის არც საშიში და არც მომწამვლელი ელემენტები. ცნობილი ქართული პროდუქტი - მინერალური წყალი BORJOMI, რომელსაც ჩვენს წყალთან ტიპოლოგიური თავსებადობა და ანალოგიური ქიმიური კლასიფიკაცია აქვს, ამ მახასიათებელთა ნაწილს მოკლებულია, რადგან შეიცავს ბარიუმის ჭარბ რაოდენობას და მოპოვებული სითხიდან მისი მოცილებისთვის საჭიროა ქიმიური ჩარევა.

წარმოების დაწყების შემდეგ, ბოთლებში ჩამოსხმული მინერალური წყლის დაგაზვა (ჩამოსხმამდე) მოხდება ნატურალური (ბუნებრივი, მიწისქვეშა ჭაბურღილიდან მიღებული) CO₂-ის მეშვეობით, რომელსაც აწარმოებს კომპანია Aspidza Product LLC, სადაც 25% წილს ფლობს გიორგი ტალახაძე, რომელსაც ასევე დარჩება წილი მინერალური წყლის საწარმოებლად შექმნილ კომპანიაში Borjomi Mineral Water LLC. კომპანიის Aspidza Product LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და მის მიერ წარმოებული ნატურალური CO₂-ის Analytical Findings (Quality Certificate) წარმოდგენილია დანართში G. აღსანიშნავია, რომ Analytical Findings გაკეთებულია მსოფლიოში ცნობილი SGS Institut Fresenius-ის ლაბორატორიაში გერმანიაში.

თანამედროვე მომხმარებელთა ორიენტაციის გათვალისწინებით, ორგანულ და ბუნებრივ პროდუქტებზე, ბუნებრივი CO₂-ით გაჯერებული გაზირებული წყალი ყოველდღიური მოხმარებისთვის იდეალური შესაძენი პროდუქტი იქნება.

Borjomi Mineral Water LLC კომპანიის გუნდის გამოცდილება მინერალური წყლის წარმოებაში, აგრეთვე, ჩვენს საკუთრებაში არსებული მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიები, უძრავი ქონება, სასაქონლო ნიშანი და დომენები საერთაშორისო ბაზარზე წარმატებული ოპერირების მნიშვნელოვანი გარანტია იქნება. მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიები წარმოდგენილია დანართში B, ხოლო ქარხნისა და საწყობის მშენებლობისათვის განკუთვნილი უძრავი ქონება და სასაქონლო ნიშნის მოწმობა - დანართში C.

როგორც Grant Thornton-ის მიერ მომზადებულ ზემოაღნიშნულ ბიზნეს-გეგმაშია ნახსენები, სხვადასხვა სტატიის მიხედვით, მინერალური წყლის მწარმოებელი კომპანიები სწრაფ ზრდას განიცდიან და საშუალო წლიური ზრდის ნაერთი მაჩვენებელი (CAGR) სხვა ინდუსტრიებთან შედარებით მაღალია.

კონკრეტულად ჩვენი წყლის წარმოების შემთხვევაში, აგრეთვე, შთამბეჭდავია პროექტში ინვესტიციის შიდა უკუგების კოეფიციენტი (IRR).

დასკვნა: წინამდებარე შეთავაზება წარმოადგენს უნიკალურ შესაძლებლობას საქართველოში, კერძოდ ბორჯომის მუნიციპალიტეტში მდებარე მინერალური წყლის საბადოს ბაზაზე მაღალტექნოლოგიური საწარმოს შესაქმნელად. პროექტი ეყრდნობა მყარ სამართლებრივ და ტექნიკურ ფუნდამენტს, რაც მოიცავს ქართველი დამფუძნებლების მფლობელობაში არსებულ ორ სახელმწიფო ლიცენზიას (№ 10001448 და № 1299) და სამ პრივატიზებულ საკადასტრო ერთეულს (64.23.03.085, 64.23.03.500 და 64.23.03.086). მხოლოდ ლიცენზიებისა და ერთი უძრავი ქონების საერთო ღირებულება, საერთაშორისო აუდიტორული გიგანტის Grant Thornton-ის ოფიციალური შეფასებით, შეადგენს 3,250,000 აშშ დოლარს (მათ შორის ლიცენზიები 2,700,000 აშშ დოლარს და 64.23.03.085 საკადასტრო ერთეულით არსებული უძრავი ქონება 550,000 აშშ დოლარს), რაც ხაზს უსვამს პროექტის საწყის კაპიტალიზაციასა და მის სანდოობას საერთაშორისო ინვესტორებისთვის.

პროექტის კომერციული პოტენციალი პირდაპირ კავშირშია მის სტრატეგიულ ლოგისტიკურ გეგმასთან, რომელიც ითვალისწინებს მაგისტრალური წყალსადენის გაყვანას საბადოდან უშუალოდ ბორჯომის სატვირთო რკინიგზის სადგურამდე. სწორედ აქ მოეწყობა თანამედროვე საწარმოო ჰაბი, რაც რადიკალურად ამცირებს სატრანსპორტო ხარჯებს და საშუალებას იძლევა პროდუქცია ეფექტურად მიეწოდოს გლობალურ ბაზრებს. ფინანსური მოდელი, დღე-ღამეში 55 კუბური მეტრის ოდენობით წარმოების შემთხვევაში, რომელიც Grant Thornton-ის მიერ არის ვალიდირებული, პროგნოზირებს შემოსავლების სწრაფ ზრდას და პროექტში ინვესტიციის შთამბეჭდავ შიდა უკუგების კოეფიციენტს (IRR). წმინდა მოგების დინამიკა პირველივე წლებში სტაბილურია და

მესამე საოპერაციო წლისთვის სერიოზულად იზრდება, რაც საინვესტიციო კაპიტალის სწრაფ ამოღებასა და მაღალ რენტაბელობას უზრუნველყოფს; ლიცენზიებით დამტკიცებული ასათვისებელი მარაგი მართალია ნაკლებია დღე-ღამეში 55 კუბურ მეტრზე (ბიზნეს-გეგმაში ნავარაუდები საპროგნოზო მაჩვენებელი) და შეადგენს 37,2 კუბურ მეტრს დღე-ღამეში, მაგრამ ეს დიდად არ შეცვლის ინვესტიციის შიდა უკუგების კოეფიციენტს (IRR) და პროექტის სხვა შთამბეჭდავ პარამეტრებს, იმის გათვალისწინებით, რომ ინვესტიციის თანხა უკვე ნაკლებია საჭირო სამი ფაქტორის გამო: პირველი, ნაკლები წარმადობის და შესაბამისად ნაკლები ღირებულების ჩამომსხმელი ხაზი; მეორე, რადგან ბიზნეს-გეგმის გაკეთების შემდეგ დამატებით შეძენილია კიდევ 2 უძრავი ქონება (საკადასტრო ერთეულები 64.23.03.086 და 64.23.03.500), ბიზნეს-გეგმაში მითითებული 447,000 აშშ დოლარის ღირებულების მიწის ნაკვეთის შესყიდვა აღარაა საჭირო; მესამე, რადგან ქარხანაც და საწყობებიც კეთდება ერთ ლოკაციაზე (ბორჯომის სატვირთო რკინიგზის სადგურზე), უკვე არსებული შენობების რეკონსტრუქციისა და რემონტის საშუალებით, მშენებლობის ხარჯთაღრიცხვა მნიშვნელოვნად მცირდება იმასთან შედარებით, მეორე ლოკაციაზე რომ ახალი ქარხანა აშენებულიყო საძირკველიდან ბოლომდე, რომლის ღირებულება ბიზნეს-გეგმის მიხედვით 1,650,000 აშშ დოლარი იქნებოდა. ინვესტორის დაინტერესების შემთხვევაში, ქართული მხარე მზადაა შეუკვეთოს Grant Thornton-ს ბიზნეს-გეგმის ხელახალი ფინანსური გადაანგარიშება.

მოცემული შეთავაზება ითვალისწინებს პროექტის განმახორციელებელ კომპანიაში Borjomi Mineral Water LLC ინვესტორზე 80%-იანი წილის გადაცემას. ინვესტიცია სრულად მიიმართება საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობაზე, ჩამოსასხმელი ხაზების გამართვასა და მარკეტინგული კამპანიის წარმოებაზე პრიორიტეტულ ბაზრებზე, როგორებიცაა ევროკავშირი (50%), პოსტ-საბჭოთა სივრცე (30%) და ყურის ქვეყნები (20%). ქართული მხარის მიერ მოწოდებული ექსკლუზიური რესურსი, აკრედიტებული გეოფიზიკური დასკვნები და მომზადებული ბიზნეს-არქიტექტურა ქმნის მყარ ნიადაგს იმისათვის, რომ აღნიშნული ბრენდი გახდეს ლიდერი პრემიუმ მინერალური წყლების გლობალურ სეგმენტში, გამოიყენოს რა ბორჯომის რეგიონის ისტორიული რეპუტაცია და უმაღლესი ხარისხის ბუნებრივი რესურსი.

ცნობები მინერალური წყლის წყაროების (საბადოს) შესახებ

ბორჯომში, სოფელ ცემის მიმდებარედ, სოფელ ტბის სამხრეთით 1 კმ-ზე, მდებარეობს მინერალური წყლის საბადო; ის წარმოდგენილია მდინარე ბორჯომულას

მარცხენა ნაპირზე არსებული გრიფონებით. მინერალური წყარო ძველთაგანაა ცნობილი და მრავალჯერაა შესწავლილი. სხვადასხვა დროს ჩატარებული ქიმიური ანალიზები მიუთითებენ მათი ქიმიური შედგენილობისა და ფიზიკური მახასიათებლების მდგრადობაზე.

წყალი არის ბაქტერიოლოგიურად სუფთა და უმაღლესი ხარისხის.

წყლის ტემპერატურა სტაბილურია და ცვალებადობს 14,0-21,5 °C ფარგლებში. წყლის შედგენილობა არის ჰიდროკარბონატულ-ქლორიდულ-კალციუმ-ნატრიუმიანი, საერთო მინერალიზაცია 4,0-4,2 გრამი/ლიტრში, რაც ფაქტობრივად მინერალური წყლის იდეალური შედგენილობაა. იგი შეიცავს ბალნეოლოგიურად აქტიურ კომპონენტებს. მინერალურ წყალში ბუნებრივად გახსნილი ნახშირორჟანგის (CO₂) შემცველობა საკმაოდ მაღალია და შეადგენს 1458 მგ/ლიტრში. pH - 6,4.

გიორგი ტალახაძის საკუთრებაშია ზემოაღნიშნულ საბადოს წყაროებზე მინერალური წყლის მოპოვების გრძელვადიანი ლიცენზიები - დღე-ღამეში 10,4 კუბ.მ მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიას ვადა აქვს 2042 წლის 18 ოქტომბრამდე, ხოლო დღე-ღამეში 26,8 კუბ.მ მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიას - 2046 წლის 8 ივლისამდე. ზემოაღნიშნული ლიცენზიების ფარგლებში, ჰიდროქიმიურ-რეჟიმული დაკვირვებების საფუძველზე, მარაგების სახელმწიფო კომისიამ დაამტკიცა მოსაპოვებელი მინერალური წყლის მარაგები 13578 მ³ ოდენობით წელიწადში (37,2 მ³/დღე-ღამეში) და ლიცენზიებმა (№ 10001448 და № 1299) მიიღეს საბოლოო, მარაგებდამტკიცებული სახე. ჰიდროქიმიურ-რეჟიმული დაკვირვებებისა და სანიტარულ-ბაქტერიოლოგიური კონტროლის საწარმოებლად საბადოს გრიფონებზე მოწყობილია კაპტაჟები და დამონტაჟებულია მრიცხველები. ლიცენზიების და წყაროების ფოტოები წარმოდგენილია დანართში B. წყაროების ჯამური დებიტი ემპირიული დაკვირვებით შეფასებულია 78 მ³/დღე-ღამეში ოდენობით. გასული საუკუნის 80-იანი წლების გეოლოგიური კვლევებით მეცნიერულად დასაბუთებული საპროგნოზო მაჩვენებელი აღწევს 120 მ³/დღე-ღამეში. დამატებით, საბადოს საერთო სურათის ანალიზისთვის, ჩატარებულია გრიფონების (წყაროების) გეოფიზიკური კვლევა სპეციალური გერმანული წარმოების აპარატით, რომლის შედეგებიც ასევე წარმოდგენილია დანართში B.

საბადოს მდგრადობა და სტაბილური ტემპერატურული რეჟიმი იძლევა წარმოების უწყვეტი ციკლის გარანტიას ყოველგვარი ტექნოლოგიური რისკის გარეშე.

Grant Thornton-ის მიერ მომზადებულ ბიზნეს-გეგმაში ჩვენს წყაროებზე ყოველი 1 მ³ მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზია ღირს დაახლოებით 72,560 აშშ დოლარი.

ქართული მხარის საკუთრებაში არსებული ლიცენზიები ითვალისწინებს დღე-ღამეში 37,2 მ³ მინერალური წყლის მოპოვებასა და ჩამოსხმას, რაც იმას ნიშნავს, რომ Grant Thornton-ის შეფასების მიხედვით მათი საბაზრო ღირებულება დაახლოებით 2,700,000 აშშ დოლარია.

ზემოაღნიშნული ლიცენზიებით გათვალისწინებული მინერალური წყლის წყაროები, ისევე, როგორც BORJOMI-ს ადგილწარმოშობის დასახელების გეოგრაფიულ საზღვრებში არსებული მინერალური წყლის BORJOMI-ს საბადოს პირველი (ძირითადი) ჭაბურღილები, რომლებიც ჯერ კიდევ XIX საუკუნეში აღმოაჩინეს გრენადერთა პოლკის ჯარისკაცებმა, მდებარეობენ მდინარე ბორჯომულას ნაპირზე. სხვათა შორის, BORJOMI-ს საბადოს შემდგომში აღმოჩენილი სხვა ჭაბურღილების ნაწილი საერთოდ არ მდებარეობენ მდინარე ბორჯომულას ნაპირზე და მდინარე მტკვრის სანაპიროს წარმოადგენენ, რასაც ხელი არ შეუშლია შესულიყვნენ მინერალური წყლის BORJOMI-ს ჯგუფში. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მინერალური წყლის BORJOMI-ს საბადოს პირველ (ძირითად) ჭაბურღილებთან ყველაზე ახლოს ჩვენს საკუთრებაში არსებული ლიცენზიების მოპოვების არეალში არსებული წყაროები მდებარეობენ (დაახლოებით 3320 მეტრში), მაგალითისთვის, ყვიბისის, ვაშლოვანისა და ლიკნის ჭაბურღილები, რომლებიც მდებარეობენ მინერალური წყლის BORJOMI-ს საბადოს პირობით საზღვრებში, დაშორებულები არიან პირველი (ძირითადი) ჭაბურღილიდან 4120, 3440, 4660 მეტრით, ამასთანავე მდებარეობენ მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე, პირველი (ძირითადი) ჭაბურღილისგან განსხვავებით.

რაც შეეხება მინერალური წყლის ორგანოლექტიკას, ქიმიურ შემადგენლობას და ფიზიკურ მახასიათებლებს, ამ შემთხვევაშიც ჩვენს საკუთრებაში არსებული ლიცენზიების მოპოვების არეალში არსებულ წყაროებსა და BORJOMI-ს ადგილწარმოშობის დასახელების გეოგრაფიულ საზღვრებში არსებულ BORJOMI-ს მინერალურ წყალს შორის ტიპოლოგიური თავსებადობა და ანალოგიური ქიმიური კლასიფიკაცია სახეზეა.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ მინერალურ წყლებს შორის ტიპოლოგიური თავსებადობა და ანალოგიური ქიმიური კლასიფიკაცია გამოიხატება როგორც მინერალური წყლის ტიპში (ჰიდროკარბონატულ-ჟლორიდულ-ნატრიუმ-კალიუმ-კალციუმიანი), ასევე, ქიმიური შედგენილობისა და ფიზიკური მახასიათებლების მდგრადობაში, ბაქტერიოლოგიურ სისუფთავეში, ბუნებრივად გახსნილი ნახშირორჟანგის (CO₂) შემცველობაში და სამკურნალო თვისებებში. რაც შეეხება მინერალური წყლის საერთო მინერალიზაციას, BORJOMI-ს ლიკნის ჭაბურღილის და ჩვენს საკუთრებაში არსებული ლიცენზიების მოპოვების არეალში

არსებული წყაროების მინერალიზაციები ახლოსაა ერთმანეთთან (5,66 და 4,2), მაშინ, როდესაც BORJOMI-ს ზოგიერთ ჭაბურღილზე ის 7,5-8,5-მდეც ადის, რაც არ უშლის ხელს ეს ჭაბურღილებიც BORJOMI-ს მინერალური წყლის ჯგუფში შედიოდეს. ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სახეზეა, რომ ზემოაღნიშნული ლიცენზიების მოპოვების არეალში არსებული წყაროებიც BORJOMI-ს მინერალური წყლის ჯგუფში უნდა შედიოდნენ.

სხვა მნიშვნელოვანი ცნობები

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, წარმოების დაწყების შემდეგ, ბოთლებში ჩამოსხმული მინერალური წყლის გაზირება (ჩამოსხმამდე) მოხდება ნატურალური (ბუნებრივი, მიწისქვეშა ჭაბურღილიდან მიღებული) CO₂-ის მეშვეობით.

ნატურალური CO₂-ით გაზირება მინერალური წყლის პროდუქციას მისცემს არა მარტო დიდ უპირატესობას კონკურენტებთან შედარებით მსოფლიო ბაზარზე, არამედ პროდუქციის გასაყიდ ფასსაც გაზრდის, როგორც ეს ფრანგული ბრენდის Perrier-ს შემთხვევაში ხდება.

პოტენციურ ინვესტორს ეძლევა ექსკლუზიური შესაძლებლობა, ქართულ მხარესთან ერთად აწარმოოს მსოფლიო დონის პრემიუმ მინერალური წყალი, რაც გულისხმობს პროდუქტის (მინერალური წყალი + CO₂) ორგანულობას და აბსოლუტურ ბუნებრიობას (ნატურალობას).

კომპანია Aspindza Product LLC მზადაა, ხელშეკრულების საფუძველზე, უზრუნველყოს მინერალური წყლის საწარმო ბორჯომში ბუნებრივი ნახშირორჟანგის (Natural CO₂) უწყვეტი, ექსკლუზიური მიწოდებით. შთამბეჭდავია, რომ კომპანია Aspindza Product LLC-ის მიერ წარმოებული ბუნებრივი ნახშირორჟანგის (Natural CO₂) სისუფთავე ძალიან მაღალია - მეტია 99,9 პროცენტზე.

ეს შეთავაზება პროექტს ანიჭებს სამ გადამწყვეტ უპირატესობას:

- მარკეტინგული უპირატესობა: პროდუქტი იღებს უმაღლეს საერთაშორისო სტატუსს - ნატურალური CO₂-ით გაზირებული, რაც მას მკვეთრად მიჯნავს სხვა გზით მიღებული CO₂-ით გაზირებული მასობრივი სასმელებისგან.
- ტექნოლოგიური სრულყოფილება: 99,9 %-იანი სისუფთავე უზრუნველყოფს წყლის იდეალურ ორგანოლეპტიკას, ნეიტრალურ გემოსა და სტაბილურ სტრუქტურას.

- სტრატეგიული დამოუკიდებლობა: მინერალური წყლის საწარმო სრულად თავისუფლდება დეფიციტურ და მერყევ ინდუსტრიულ CO₂-ზე დამოკიდებულებისგან, რაც წარმოების უსაფრთხოებისა და სტაბილური თვითღირებულების გარანტიაა.

CO₂ არა მარტო პროდუქტის შენახვის ვადის გაზრდას უზრუნველყოფს, არამედ დიდ გავლენას ახდენს მის გემოვნურ თვისებებზე, ამიტომაც ძალიან მნიშვნელოვანი მინერალური წყლის ნატურალური CO₂-ით გაზირება.

მნიშვნელოვანია, რომ სასაქონლო ნიშნის „ზანავი“ (ZANAVI) მესაკუთრე ასევე გიორგი ტალახაძე („საქპატენტი“-ს მოწმობა M 17790). სასაქონლო ნიშნის მოწმობა წარმოდგენილია დანართში C. აღსანიშნავია, რომ სასაქონლო ნიშნის საკუთრებაში მოპოვებაა რთული, როგორც შინაარსობრივად, ისე პროცედურულად და ფინანსურად, თორემ მისი ვადის გაგრძელება ყოველ ჯერზე 10 წლით ძალიან მარტივი და იაფი პროცედურაა. გიორგი ტალახაძის საკუთრებაშია, აგრეთვე, წინამდებარე პროექტისთვის საჭირო 2 დომენი: zanavi.ge და borjomimineralwater.ge

მოკლე ცნობები პერსპექტივაში საწარმოებელი დამატებითი პროდუქტების შესახებ

იმის გათვალისწინებით, რომ გიორგი ტალახაძე, ასევე ფლობს 40 % წილს კომპანიაში Borjomi Product Company LLC, რომელიც ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ზანავში აწარმოებს ხილის 100%-იან ნატურალურ წვენებს, პერსპექტივაში შესაძლებელია კომპანიის Borjomi Mineral Water LLC-ის (რომელშიც გიორგი ტალახაძეს, ასევე დარჩება წილი) მინერალური წყლის ჩამოსასხმელ ქარხანაში დამატებით ორი ახალი პროდუქტის წარმოებაც იგივე ბრენდით (ZANAVI), ერთი - ხილის წვენით არომატიზირებული მინერალური წყალი, რომელშიც მინერალური წყალი არომატიზირებული იქნება ხილის 100%-იანი ნატურალური წვენებით, და მეორე - გაზირებული ნატურალური ხილის წვენი. ძალიან მნიშვნელოვანია, რომ ორივე ამ პროდუქტში ყველაფერი (მინერალური წყალი + წვენი + CO₂) ნატურალური იქნება 100%-ით, რაც ამ პროდუქტებსაც ორგანულობას და აბსოლუტურ ბუნებრიობას (ნატურალობას) მიანიჭებს და პროდუქტები (ხილის წვენით არომატიზირებული მინერალური წყალი და გაზირებული ხილის წვენი), სწორი მარკეტინგის შემთხვევაში, კონკურენტებთან შედარებით თავიდანვე მოიპოვებენ უპირატესობას მსოფლიო ბაზარზე. კომპანიის Borjomi Product Company LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან წარმოდგენილია დანართში H.

განყოფილება 2: საკუთრების სტრუქტურა და კომპანიის მართვა

მესაკუთრეების სია და მათი წილები

დამფუძნებელთა სტრუქტურა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

- ინვესტორი - 80 %
- გიორგი ტალახაძე - 20 %.

გიორგი ტალახაძე - ტექნიკურ მეცნიერებათა დოქტორი. მისი რეზიუმე წარმოდგენილია დანართში A.

გიორგი ტალახაძე 2008-2012 წლებში იყო საქართველოს პარლამენტის წევრი, 2006-2008 წლებში - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე, 2005-2006 წლებში - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებელი, 1991-1992, 1998-2002, 2002-2005, 2006-2008, 2014-2017 წლებში - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრი.

გიორგი ტალახაძე არის კომპანიის Aspindza Product LLC ერთ-ერთი დამფუძნებელი (მის საკუთრებაშია 25 % წილი). ეს კომპანია ფლობს ასპინძის რეგიონში ბუნებრივი CO₂-ის საბადოს ლიცენზიას და აწარმოებს ნატურალურ ბუნებრივ ნახშირორჟანგს (Natural CO₂). მისი კლიენტები არიან საქართველოში მოქმედი თითქმის ყველა გაზიანი სასმელების მწარმოებელი: Pepsi-Cola, Healthy Water (Nabeghlavi), Lomisi (Natakhtari), Georgian Beer Company (Zedazeni), Argo (Argo, Zandukeli, Kasteli), Bagrationi-1882, Aqua Geo (Kobi, Sno), Tsagveri, Anamari, Heineken, Georgian Juice და სხვები.

გიორგი ტალახაძე არის, აგრეთვე, კომპანიის Borjomi Product Company LLC ერთ-ერთი დამფუძნებელი (მის საკუთრებაშია 40 % წილი). ეს კომპანია ფლობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ზანავში ხილისა და ბოსტნეულის გადამამუშავებისა და ნატურალური წვენების საწარმოო ჰაბს.

გიორგი ტალახაძის საკუთრებაშია, აგრეთვე, ბორჯომში არსებული სასტუმრო Ecorest Likani Palace (www.ecorest.ge), რომელიც მდებარეობს ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის (ბორჯომის ნაკრძალის) მიმდებარედ. ცნობისთვის, ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკი შედის WWF-ის და PAN Parks-ის შემადგენლობაში. სასტუმროს www.ecorest.ge ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან წარმოდგენილია დანართში H.

ამ სასტუმროს ერთ-ერთ კოტეჯში, მინერალური წყლის საწარმოო ჰაბის მშენებლობის დამთავრებამდე, განთავსდება Borjomi Mineral Water LLC-ის ოფისი. აქ

ფაქტობრივად უსასყიდლოდ შეედლებათ დარჩენა ნებისმიერი ხნით კომპანიის დამფუძნებლებს (ინვესტორს) და მათ თანმხლებ პირებს, აგრეთვე, წარმოების გასაშვებად საჭირო მოწვეულ სპეციალისტებს.

დასკვნა: გიორგი ტალახაძე წარმოადგენს გამოცდილ პროფესიონალს, რომელიც კარგად იცნობს საერთაშორისო ჩამოსასხმელი წყლის ინდუსტრიის ტენდენციებს, ასევე ღრმად ფლობს ცოდნას ბორჯომის რეგიონში მინერალური წყლებისა და მათი მოპოვების შესახებ.

კომპანიის დაფუძნების და შემდგომ ინვესტორზე წილის გადაცემის პროცედურის თანმიმდევრობა

კომპანიის დაფუძნების და შემდგომ ინვესტორზე წილის გადაცემის პროცედურის თანმიმდევრობა შემდეგნაირია:

პირველ ეტაპზე გიორგი ტალახაძემ უკვე დააფუძნა კომპანია Borjomi Mineral Water LLC 7,200,000 (შვიდი მილიონ ორასი ათასი) ლარის განთავსებული კაპიტალით. პოტენციურ ინვესტორთან წინასწარი მოლაპარაკებების დადებითად დასრულების შემდგომ გიორგი ტალახაძე კაპიტალში შეიტანს ამ ღირებულების ლიცენზიებს (№10001448 და №1299), რომლის შემდგომ ლიცენზიები გახდებიან კომპანიის საკუთრება. მეორე ეტაპზე ინვესტორი იყიდის ამ კომპანიის 80 % წილს 5,760,000 (ხუთი მილიონ შვიდას სამოცი ათას) ლარად (დაახლოებით 2,100,000 აშშ დოლარი). მესამე ეტაპზე, პარტნიორების გადაწყვეტილებით, კომპანიის კაპიტალი გაიზრდება 10,800,000 (ათი მილიონ რვაასი ათასი) ლარით (დაახლოებით 4,000,000 აშშ დოლარი), რომლის დროსაც გიორგი ტალახაძე გამოისყიდის გიორგი კირალიანისაგან და ზაზა სარალიძისგან და შეიტანს კაპიტალში 2,160,000 (ორი მილიონ ას სამოცი ათასი) ლარის (დაახლოებით 800,000 აშშ დოლარი) ღირებულების უძრავ ქონებას (3 საკადასტრო ერთეული: 64.23.03.085, 64.23.03.086, 64.23.03.500), აგრეთვე, სასაქონლო ნიშანს (ZANAVI) და დომენებს (zanavi.ge და borjomimineralwater.ge), ხოლო დანარჩენს, ანუ 8,640,000 (რვა მილიონ ექვსას ორმოცი ათას) ლარს (დაახლოებით 3,200,000 აშშ დოლარი) შეიტანს ინვესტორი ფულადი სახით, რომელიც მოხმარდება CAPEX-ს (არსებული შენობების რეკონსტრუქცია და რემონტი, საბადოდან ქარხნამდე მილსადენის გამოყვანა, დანადგარების შეძენა და წარმოების დაწყებამდე საჭირო საბრუნავი საშუალებები). საგულისხმოა, რომ ქართული მხარის აქტივს წარმოადგენს, აგრეთვე, ე.წ. ნოუ-ჰაუ (მინერალური წყლის წარმოების ბიზნეს-იდეა) და ქართული მხარის ვალდებულება - ე.წ. GR (ადგილზე მართვა/ოპერირება ინვესტორთან ან მის წარმომადგენელთან ერთად და

ცენტრალურ და ადგილობრივ სახელმწიფო ორგანოებთან ურთიერთობა). ქარხნისა და საწყობის მშენებლობისათვის განკუთვნილი უძრავი ქონების (3 საკადასტრო ერთეული) ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და სასაქონლო ნიშნის მოწმობა წარმოდგენილია დანართში C, ხოლო კომპანიის Borjomi Mineral Water LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, სადამფუძნებლო შეთანხმება და წესდება წარმოდგენილია დანართში D.

Investment Banking-ის სტანდარტებსა და მსგავსი ტიპის Mining/Water პროექტების პრაქტიკაზე დაყრდნობით, ქართული მხარე სამართლიანად ითხოვს, რომ CAPEX-ის ტიპის ხარჯები (არსებული შენობების რეკონსტრუქცია და რემონტი, საბადოდან ქარხნამდე მილსადენის გამოყვანა, დანადგარების შეძენა და წარმოების დაწყებამდე საჭირო საბრუნავი საშუალებები) 100% მთლიანად დაფინანსდეს კაპიტალში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხებით. ამ მოთხოვნის ლოგიკა შემდეგშია:

- In-kind კონტრიბუციის ხელახალი შეფასება, ანუ ქართული მხარის მიერ პროექტში დატოვებული 20% ლიცენზია + 3 მიწის ნაკვეთი შენობებით + სასაქონლო ნიშანი + დომენები + GR + ნოუ-ჰაუ - ეს ყველაფერი არის კაპიტალი, რომელიც სრულიად საკმარისია 20% წილისთვის, თან ქართული მხარე იქნება მოტივირებული „ოპერაციული პარტნიორი“ და ყველაფერს გააკეთებს, რომ პროექტს არანაირი პრობლემა არ შეექმნას სახელმწიფოსთან.
- Free-Carried Interest საერთაშორისო პრაქტიკაში ამას ჰქვია Free-Carried Interest. ეს ნიშნავს, რომ ადგილობრივი პარტნიორი (ქართული მხარე) ინარჩუნებს წილს (20%) იმ შემთხვევაშიც, თუ კაპიტალში შეტანილი თანხები არ აღმოჩნდა საკმარისი წარმოების დასაწყებად. ამ შემთხვევაში ინვესტორი ფარავს საჭირო თანხას, რადგან ქართული მხარის მიწის ნაკვეთების და GR-ის გარეშე ქარხანა ვერ აშენდებოდა, თან მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიები უკვე საკუთრებაშია, რაც პარტნიორებს წლების ბიუროკრატias უზოგავს.
- Cash-out და Cash-in პრინციპი. ინვესტორმა რაც გადაუხადა ქართულ მხარეს კომპანიის (ფაქტობრივად ლიცენზიების) 80%-ში, ეს იყო Cash-out (ქართული მხარის ჯილდო აქტივის შექმნისთვის). ხოლო ის, რაც ქარხანაში უნდა ჩაიდოს, არის Cash-in (ბიზნესის განვითარება). ეს გულისხმობს შემდეგს: ქართულმა მხარემ მიყიდა ინვესტორს 80% წილი, რათა შემოეყვანა ძლიერი ფინანსური პარტნიორი. დარჩენილი 20% არის ქართული მხარის წილი, რომელიც დაზღვეულია ქართული მხარის მიერ ბიზნესში შემოტანილი უძრავი ქონებითა და ოპერაციული მართვით (ინვესტორთან ან მის წარმომადგენელთან ერთად). ამიტომ, მშენებლობის ფაზაში ქართული მხარის მიერ დამატებით Cash-ის შემოტანა არ იგეგმება, ანუ მუშაობს პრინციპი Dilution Protection, რაც

გულისხმობს LOI-ში მკაფიოდ იმის გაწერას, რომ ქართული მხარის 20% არის Non-dilutable საწყისი საინვესტიციო ფაზის დასრულებამდე.

თუ ინვესტორისთვის ქართული მხარის ეს პოზიცია მიუღებელია, მაშინ პროექტის განვითარებისთვის შესაძლებელია განხილული იყოს ქართული მხარისთვის შედარებით უარესი, მაგრამ მაინც განხილვადი გზა - Equity Loan, რაც გულისხმობს, რომ ინვესტორი თავად დებს ქართული მხარის 20%-საც, როგორც სესხს, რომელსაც კომპანია მომავალი მოგებიდან (დივიდენდებიდან) დაუფარავს მასვე.

იურიდიული სტრუქტურა

კომპანია Borjomi Mineral Water LLC იურიდიული ფორმით განიხილება, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (LLC), რადგან აუდიტორების შეფასებით, ეს ბიზნეს-ფორმა ყველაზე მოქნილია მათთვის, ვისაც საკუთარი წარმოების დაწყება სურს.

კომპანიის მიზნები, ფილოსოფია და ხედვა

კომპანიას მკაფიოდ აქვს განსაზღვრული მოკლე და გრძელვადიანი მიზნები. უკვე საკუთრებაშია ბორჯომში მდებარე მინერალური წყლის მოპოვების გრძელვადიანი ლიცენზიები.

კომპანიის მთავარი მიზანია, ბორჯომის რეგიონის ტრადიციების გათვალისწინებით, პირველი ეტაპი დაიწყოს მსოფლიო დონის პრემიუმ მინერალური წყლის წარმოებით, რომელიც სრულად უპასუხებს უმაღლესი ხარისხის სტანდარტს, წარმოების განვითარების მეორე ეტაპზე, ბიზნესის დივერსიფიკაციის მიზნით, დამატებით აწარმოოს ხილის წვენით არომატიზირებული მინერალური წყალი, რომელშიც მინერალური წყალი არომატიზირებული იქნება ხილის 100%-იანი ნატურალური წვენებით, ხოლო მესამე ეტაპზე დამატებით აწარმოოს გაზირებული ნატურალური ხილის წვენი. ძალიან მნიშვნელოვანია, რომ სამივე ამ პროდუქტში ყველაფერი (მინერალური წყალი + წვენი + CO₂) 100%-ით ნატურალური იქნება, რაც ამ პროდუქტებს ორგანულობას და აბსოლუტურ ბუნებრიობას (ნატურალობას) მიანიჭებს და პროდუქტები, სწორი მარკეტინგის შემთხვევაში, კონკურენტებთან შედარებით თავიდანვე მოიპოვებენ უპირატესობას მსოფლიო ბაზარზე.

ამდენად, პროდუქციის მაღალი ხარისხი, ორგანულობა და აბსოლუტური ბუნებრიობა (ნატურალობა) ის ღირებულებებია, რომლებზეც კომპანია და მისი მენეჯმენტი მყარად დგანან.

ქარხნის ძირითადი პერსონალი

ქარხნის ძირითადი პერსონალის სტრუქტურა მოიცავს დირექტორს, მთავარ ტექნოლოგს, ტექნიკურ მენეჯერს და მარკეტინგის მენეჯერს.

დირექტორი

ხელმძღვანელობს წარმოების პროცესს, კომპანიის ფინანსურ/საგადასახადო პოლიტიკას და ასრულებს შემდეგ ძირითად ფუნქციებს:

- კომპანიის პერსონალის მართვა;
- წარმოების პროცესის კონტროლი;
- კომპანიის ფინანსური და საფასო პოლიტიკის ჩამოყალიბება და მართვა;
- ფინანსური ანგარიშგების, ბიუჯეტირების და დაგეგმვის პროცესების ორგანიზება;
- ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან, სხვა მაკონტროლებელ სტრუქტურებთან და მნიშვნელოვან კლიენტებთან;
- აუცილებელი სერტიფიკატებისა და ლიცენზიების მოპოვება.

მთავარი ტექნოლოგი

სრულად მართავს წარმოების პროცესს და პასუხისმგებელია საბოლოო პროდუქციის ხარისხზე:

- წარმოების ტექნოლოგიური ციკლის სათანადოდ მართვა;
- პროდუქტის იმ ხარისხის მიღწევა, რომელიც დააკმაყოფილებს მოქმედ სტანდარტებს.

ტექნიკური მენეჯერი

მისი ფუნქციაა ტექნიკისა და მოწყობილობების გამართული მუშაობის მონიტორინგი და მთავარ ტექნოლოგთან ერთად წარმოების პროცესის დაგეგმვა:

- დანადგარებისა და მოწყობილობების მოვლა-პატრონობა, მიმდინარე და კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების დაგეგმვა და მართვა;
- დანადგარებისა და მოწყობილობების მონტაჟის ზედამხედველობა.

მარკეტინგის მენეჯერი

სრულად მართავს პროდუქციის რეალიზაციის, სარეკლამო პოლიტიკის, დამატებითი მასალების შესყიდვისა და ლოჯისტიკის საკითხებს:

- მინერალური წყლის არსებულ ბაზრებზე მაქსიმალური წილის მოპოვება;
- პროდუქტის რეალიზაციის მიზნით დამატებითი ბაზრების მოძიება;
- მაღალი ხარისხის და შედარებით იაფი დამატებითი მასალების (ბოთლი, საცობი, ეტიკეტი და სხვ.) მოძიება და შეძენა;
- პროდუქციისა და დამატებითი მასალების მიწოდების პროცესში სათანადო ლოჯისტიკის (ტრანსპორტირება და სხვა) ორგანიზება.

სხვა პერსონალი

ლოჯისტიკის სპეციალისტი - დამატებითი მასალების მოძიებაში, შეძენაში და ტრანსპორტირების ორგანიზებაში მარკეტინგის მენეჯერისთვის დახმარების გაწევა, ექსპორტ/იმპორტის დროს საბაჟო საკითხების მოგვარება.

ქიმიკოს-ლაბორანტი - ნედლეულის და საბოლოო პროდუქციის ხარისხის ქიმიური შემოწმება, აგრეთვე, სხვა პარამეტრების ლაბორატორიული ტესტირება.

ბუღალტერი - აღრიცხვის წარმოება თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად.

საერთო ჯამში, ქარხანაში დასაქმდება 27 ადამიანი, მუშაკების ჩათვლით. საშუალო ხელფასი ერთ თანამშრომელზე იქნება თვეში 700 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში (საშემოსავლო გადასახადისა და საპენსიო ფონდში შენატანის ჩათვლით).

პროდუქტი

კომპანია გეგმავს ნატურალური მინერალური წყლის წარმოებას ბორჯომის ხეობის დებიტებიდან წყლის მოპოვებით, მისი დაყოვნებით (ბუნებრივი გაფილტვრით), დამუშავებით (საწარმოო გაფილტვრით), ნატურალური CO₂-ით გაჯერებით და საბოლოო პროდუქტის ჩამოსხმით. პროდუქცია გაიყიდება საქართველოს შიდა ბაზარზე და საერთაშორისო ბაზრებზე (საწყის ეტაპზე ძირითადად პოსტსაბჭოთა სივრცეში, ევროპაში და ყურის ქვეყნებში) სადისტრიბუციო კომპანიების მეშვეობით.

პრობლემა, რომელსაც პროდუქტი წყვეტს

მინერალური წყალი, განსაკუთრებით კი სრულად ნატურალური მინერალური წყალი, მსოფლიო ბაზარზე დეფიციტურ პროდუქტს წარმოადგენს. ზოგიერთ წყალს აკლია მისაღები გემოვნური თვისებები, სხვებს კი მომხმარებლისთვის მისაღებ პროდუქტად გადასაქცევად სჭირდებათ ქიმიური ნივთიერებების მნიშვნელოვანი რაოდენობის დამატება ან ამოღება.

ყველაზე მნიშვნელოვანი უნიკალურობა ZANAVI from BORJOMI მინერალური წყლის შემთხვევაში არის მისი შემადგენლობა - ყველა შემადგენელი კომპონენტი ევროკომისიის მიერ დადგენილი ნორმების ფარგლებშია.

პროდუქტის ფასები და დანახარჯების სტრუქტურა

პირველ ეტაპზე კომპანია გეგმავს ბუნებრივი მინერალური წყლის წარმოებას ოთხ განსხვავებულ ასორტიმენტში: 0.75-ლიტრიან მინის ბოთლში, 0.5-ლიტრიან მინის ბოთლში, 0.5-ლიტრიან ალუმინის ქილაში და 0.33-ლიტრიან ალუმინის ქილაში.

ერთი ბოთლი მინერალური წყლის თვითღირებულება, აგრეთვე, დანახარჯების სტრუქტურა წარმოდგენილია დანართში F.

წარმოების დაწყება იგეგმება ინვესტიციის განხორციელების დღიდან ექვსი თვის განმავლობაში.

ლიცენზირება / პატენტი / სამართალი

ნატურალური მინერალური წყლის წარმოებისთვის ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივია მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზია. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, უკვე

გიორგი ტალახაძის საკუთრებაშია მინერალური წყლის მოპოვების გრძელვადიანი ლიცენზიები - დღე-ღამეში 10,4 კუბ.მ მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიას ვადა აქვს 2042 წლის 18 ოქტომბრამდე, ხოლო დღე-ღამეში 26,8 კუბ.მ მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიას - 2046 წლის 8 ივლისამდე. ლიცენზიები წარმოდგენილია დანართში B.

ლიცენზიების ფასის ანალიზისთვის, გარდა Grant Thornton-ის შეფასებისა, დანართში E წარმოდგენილია საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 21 თებერვლის № 296 განკარგულება - „წიაღისეულის (მინერალური წყალი „ზანავი“) მოპოვებისა და შესწავლის ლიცენზიის გაცემისას საწყისი სააუქციონო ფასის განსაზღვრისა და დამატებითი სალიცენზიო პირობების დამტკიცების შესახებ“. „ზანავის“ მინერალური წყლის სამი ჭაბურღილისთვის (№ 143, № 39 და № 144), რომლის საერთო დებიტი დღე-ღამეში 28.6 მ³-ს შეადგენს, საწყისი სააუქციონო ფასი განსაზღვრულია 5,000,000 ლარით; ემატება 500,000-ლარიანი ბიჯი, და ერთი მონაწილის შემთხვევაშიც კი ლიცენზიის ფასი არის 5,500,000 ლარი.

ჩვენს შემთხვევაში წყლის დებიტი შეადგენს დღე-ღამეში 37,2 მ³-ს და მისი მოპოვების ლიცენზიების ღირებულება შეფასებულია 7,200,000 ლარად.

- წინამდებარე პროექტში განხილული პროდუქციის/წარმოების პატენტირება კანონით რაიმე სპეციალურ ნებართვას არ საჭიროებს; თან გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სასაქონლო ნიშნის „ზანავი“ (ZANAVI) მესაკუთრე ასევე გიორგი ტალახაძეა („საქპატენტი“-ს მოწმობა M 17790).
- საკანონმდებლო საფუძველი: მინერალური წყლის წარმოების ტექნოლოგია, პირობები და ხერხები დარეგულირებულია საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 15 დეკემბრის № 574 დადგენილებით (წარმოდგენილია დანართში E). 2027 წლის 1 იანვრიდან ისინი გავრცელდება წინამდებარე პროექტში აღნიშნული მინერალური წყლის ჩამოსხმა/წარმოების შემთხვევაშიც. გეოგრაფიული ადგილისათვის დამახასიათებელი წარმოების სხვა სპეციფიკური პირობები და ხერხები არ არსებობს.
- ინვესტიციის უსაფრთხოება: უცხოური კაპიტალის შემოსვლა და რეპატრიაცია გარანტირებულია საქართველოს კანონით „საინვესტიციო საქმიანობის ხელშეწყობისა და გარანტიების შესახებ“, რაც აბათილებს იურისდიქციულ ეკონომიკურ რისკებს.
- წიაღით სარგებლობის უფლება: წარმოების ბაზისს წარმოადგენს მოქმედი კანონმდებლობის („წიაღის შესახებ“ საქართველოს კანონი) ფარგლებში

გაცემული, სახელმწიფოს მიერ ვალიდირებული ლიცენზიები გრძელვადიანი პერიოდით.

- პროდუქციის წარმოების დაწყების შემდეგ ჩვენი კომპანია დაიწყებს სურსათის უვნებლობის მართვის სისტემის საერთაშორისო სტანდარტის ISO 22000:2018 შესაბამისობის სერტიფიკატის მოპოვების პროცედურას, აგრეთვე (საჭიროების მიხედვით), EFSA-ს, ESMA-ს და SFDA-ს რეკომენდაციების დანერგვას წარმოების პროცესებში.

განყოფილება 3: მარკეტინგის გეგმა

გაყიდვების სეზონურობა

პროდუქციის მომავალი გაყიდვები სეზონურ ხასიათს არ ატარებს, რის საფუძველსაც იძლევა მინერალური წყლების მწარმოებელი საქართველოში არსებული კომპანიების გამოცდილება.

ბაზრის კვლევა

ჯანმრთელობის მიმართ გაზრდილმა ინტერესმა და ჩამოსხმული წყლის, როგორც უგაზო, ისე გაზიანი წყლის, დეფიციტმა მთელ მსოფლიოში გაზიანი წყლის ინდუსტრიის სწრაფი ზრდა განაპირობა. შაქრიანი გაზიანი სასმელებით გამოწვეული დაავადებებისა და ჯანმრთელობის პრობლემების ზრდის გამო მომხმარებელთა სულ უფრო დიდი ნაწილი ცდილობს ასეთი სასმელები ყოველდღიური რაციონიდან ამოიღოს.

ამის ნაცვლად, მომხმარებლები უფრო ხშირად ირჩევენ გაზიან წყალს, რომელიც იძლევა გაზიანი სასმელის მსგავს ეფექტს, სთავაზობს სხვადასხვა სასარგებლო თვისებას და არ შეიცავს დამატებით კალორიებს. რადგანაც სიმსუქნე მსოფლიოში სიკვდილიანობის ერთ-ერთ მიზეზად იქცა, ექიმებისა და სამედიცინო სფეროს წარმომადგენლების გაფრთხილებებმა განსაკუთრებით იმოქმედა ახალგაზრდებზე, რომლებიც უფრო მეტად აკვირდებიან ყოველდღიურად მოხმარებული პროდუქტების სიჯანსაღეს და მათ გავლენას ჯანმრთელობაზე.

გაზიანი წყლის გლობალურ ინდუსტრიაში არსებული პოზიტიური ტენდენციები კომპანიას აძლევს შესაძლებლობას, წინამდებარე საინვესტიციო პროექტი განახორციელოს და ნატურალური მინერალური წყალი ZANAVI from BORJOMI საერთაშორისო ბაზრებზე გაიტანოს. მისი განსაკუთრებული თვისებები, გემო და შემადგენლობა კომპანიას ხელს შეუწყობს ღირსეული ადგილის დამკვიდრებაში. ამ პროცესს ხელს უწყობს გიორგი ტალახაძის საკუთრებაში არსებული სასაქონლო ნიშნის (ბრენდის) ZANAVI-ს ისტორია: XXI საუკუნის პირველ ათწლეულში ეს მინერალური წყალი წარმატებით იყიდებოდა საქართველოში, სომხეთში, აზერბაიჯანში, რუსეთში, უკრაინაში, ბელარუსში, ყაზახეთში, უზბეკეთში, ლიტვაში, პოლონეთში, საბერძნეთში, კვიპროსში, გერმანიაში, ისრაელში, კანადასა და აშშ-ში. წყლის წარმოება შეწყდა 2010

წელს მინერალური წყლის მოპოვების ლიცენზიის ვადის ამოწურვის გამო - ის ხანმოკლე ვადიანი იყო (1999 წლიდან 2009 წლის ჩათვლით).

ბაზარზე შესვლის ბარიერები

მინერალური წყლის წარმოების ბიზნესში კომპანიისთვის ბაზარზე შესვლის მთავარი ბარიერი, როგორც წესი, არის მინერალური წყლით სარგებლობის ლიცენზიის მოპოვება, რაც ძვირადღირებული პროცესია და აუქციონზე სასურველი შედეგის მისაღებად მნიშვნელოვან ფინანსურ რესურსებს მოითხოვს. მიუხედავად ამისა, გიორგი ტალახაძემ შეძლო მინერალური წყლის მოპოვების გრძელვადიანი ლიცენზიების მიღება, რომლებიც ბიუჯეტში ყოველკვარტალური მოსაკრებლის გადახდის გარდა (წელიწადში 39,200 ლარი, ანუ დაახლოებით 14,500 აშშ დოლარი), სხვა დამატებით ხარჯებს არ საჭიროებს. ლიცენზიების გამცემი ორგანოს მიერ დაწესებული და აუქციონზე დადგენილი პირობები გიორგი ტალახაძის მიერ პირნათლადაა უკვე შესრულებული და მათთან დაკავშირებული ხარჯები სრულადაა გაწეული.

SWOT-ანალიზი

ძლიერი მხარეები

- მინერალური წყლის მოპოვების გრძელვადიანი ლიცენზიების უკვე საკუთრებაში არსებობა.
- მინერალური წყლის გაზირება ნატურალური (ბუნებრივი) CO₂-ით.
- მინერალურ წყალში დამატებითი ქიმიური დანამატების არქონა და წყლიდან რაიმე მავნე ნივთიერების ამოღების აუცილებლობის არარსებობა, რის შედეგადაც პროდუქტი ZANAVI from BORJOMI (მინერალური წყალი + CO₂) ორგანულობას და აბსოლუტურ ბუნებრიობას (ნატურალობას) იძენს.
- უძრავი ქონების საკუთრებაში ფლობა, რაც ქარხნის განთავსებისთვის სათანადო პირობებს ქმნის.
- სასაქონლო ნიშნის ZANAVI საკუთრებაში არსებობა.
- ლიცენზიების მესაკუთრის მრავალწლიანი ღირებული გამოცდილება და ცოდნა მინერალური წყლის წარმოებაში.
- უნიკალური პერსპექტივის არსებობა: დამატებითი პროდუქტების - ხილის წვენით არომატიზირებული მინერალური წყლისა (რომელშიც მინერალური

წყალი არომატიზირებული იქნება ხილის 100%-იანი ნატურალური წვენებით) და გაზირებული ნატურალური ხილის წვენის წარმოება პერსპექტივაში. ძალიან მნიშვნელოვანია, რომ ორივე ამ პროდუქტში ყველაფერი (მინერალური წყალი + წვენი + CO₂) 100%-ით ნატურალური იქნება, რაც ამ პროდუქტებსაც ორგანულობას და აბსოლუტურ ბუნებრიობას (ნატურალობას) მიანიჭებს.

სუსტი მხარეები

- როგორც ეროვნულ (საქართველოს), ისე საერთაშორისო ბაზრებზე კონკურენტების დიდი რაოდენობა, რომლებსაც ამჟამად უფრო მეტი ფინანსური რესურსი აქვთ ხელმისაწვდომი.
- ცარიელი ბოთლების არასათანადო გამოყენება; არაერთი შემთხვევა დაფიქსირდა, როდესაც ბრენდირებული ცარიელი ბოთლები სხვა წყლით ივსებოდა, რაც კომპანიების იმიჯს აზიანებდა.
- დასავლეთ ევროპის და ამერიკის საერთაშორისო ბაზრებზე საბოლოო პროდუქციის ტრანსპორტირებასთან დაკავშირებული პოტენციურად მაღალი ხარჯები.

შესაძლებლობები

- ჩამოსხმული წყლის სწრაფად მზარდი ინდუსტრია, რომელიც უნიკალურ პროდუქტს მსოფლიო ბაზრის მნიშვნელოვან წილს სთავაზობს, უკვე არსებული ბრენდებისგან განსხვავებულიად.
- გრძელვადიანი მოქმედი ლიცენზიები, რომლებიც კომპანიას საშუალებას აძლევენ განსაზღვროს გრძელვადიანი მიზნები და ამავე პერიოდში შექმნას მეტად მნიშვნელოვანი მოგება.
- გაზირებულ ნატურალურ მინერალურ წყალზე მაღალი მოთხოვნა ჯანმრთელობის მიმართ მზარდი ცნობიერებისა და შაქრიანი გაზირებული სასმელებით გამოწვეული სიმსუქნის პრობლემების გახშირების გამო.
- ფართო საერთაშორისო ბაზრები მინერალური წყლის ZANAVI from BORJOMI მასშტაბური ექსპორტისთვის.

საფრთხეები

- ინდუსტრიის სწრაფმა ზრდამ და ბაზარზე თავისუფალი წილების არსებობამ, გაზირებულ წყალზე მაღალი მოთხოვნის პარალელურად, შეიძლება ხელი შეუწყოს ახალი მოთამაშეების შემოსვლას და კონკურენციის კიდევ უფრო გამძაფრებას.
- მომხმარებელთა გემოვნებისა და პრეფერენციების შესაძლო ცვლილება (ნაკლებად სავარაუდო, რადგან წყლის რესურსები სულ უფრო დეფიციტური ხდება, ხოლო მოთხოვნის ზრდა სტაბილურია).
- საერთაშორისო ბაზრებზე იაფი ადგილობრივი კონკურენტები, რომლებმაც შეიძლება მომხმარებლები შედარებით ხელმისაწვდომი ფასით მიიზიდონ.
- ეკონომიკური კრიზისი ან ბაზრის სხვა ტიპის შოკები, რომლებმაც შეიძლება კომპანიის გაყიდვებზე იმოქმედოს.

პროდუქტის/მომსახურების მახასიათებლები და სარგებელი

ნატურალური მინერალური წყლის ZANAVI from BORJOMI მოპოვება განხორციელდება ულამაზეს ბორჯომის ხეობაში - საქართველოს განსაკუთრებულ ბალნეოლოგიურ კურორტზე, რომელიც მთელ მსოფლიოში ცნობილია უნიკალური ქიმიური შემადგენლობის მინერალური წყლებით. სწორედ ეს შესანიშნავი ადგილი არის ძალიან პოპულარული მინერალური წყლის BORJOMI-ს სამშობლოც, რომელიც ამავე სახელწოდების ქალაქში იწარმოება. თუმცა ZANAVI from BORJOMI არ უნდა აირიოს მინერალურ წყალთან BORJOMI - ZANAVI from BORJOMI-ის მთავარი თავისებურება მისი ზომიერი მინერალიზაციაა (4.0 გ/დმ³), BORJOMI-ს შედარებით მაღალი მინერალიზაციისაგან (5.5-8.5 გ/დმ³) განსხვავებით, რაც მის გემოსა და არომატს მომხმარებლისთვის უფრო სასიამოვნოს ხდის. ჰიდროგეოლოგების მიერ მომზადებული ანგარიშების მიხედვით, ZANAVI from BORJOMI მინერალური წყლის ტემპერატურა ზომიერია და საშუალოდ 14,0-21,5 °C-ს შეადგენს. წყალი ბაქტერიოლოგიურად სუფთაა.

მიზნობრივი მომხმარებელი

ჩვენი მიზნობრივი მომხმარებლები მოიცავს სოციალური ჯგუფების ფართო სპექტრს, ვინაიდან ჩამოსხმული წყალი ყველასთვის აუცილებელი პროდუქტია. შესაბამისად, ჩვენი პროდუქტის პრემიუმ-ხარისხი და ბაზრის სხვა მსხვილ მოთამაშეებთან შედარებით მისაღები ფასი გაზირებული წყლის მომხმარებლებს ყველა სოციალური ფენიდან მიიზიდავს. ამასთანავე, რადგან ახალგაზრდები თანამედროვე

სამყაროში არსებული ჯანმრთელობის რისკების მიმართ უფრო მეტად არიან ინფორმირებულნი, ვვარაუდობთ, რომ ისინი ჩვენი მომხმარებლების მნიშვნელოვან წილს შეადგენენ. ასევე მნიშვნელოვანი სეგმენტი იქნება ასაკოვანი მოსახლეობა, ვისთვისაც ჩვენი პროდუქტი განსაკუთრებულად სასარგებლო იქნება ჯანმრთელობასთან, ჭარბ წონასა და სიმსუქნესთან დაკავშირებული პრობლემების თავალსაზრისით.

ძირითადი კონკურენტები

გასაკვირი არ არის, რომ კომპანიის მთავარი კონკურენტი, განსაკუთრებით პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში, იქნება ბორჯომის ხეობიდან მომდინარე სხვა მინერალური წყალი - BORJOMI. მიუხედავად იმისა, რომ BORJOMI საერთაშორისო ბაზარზე, სავარაუდოდ, ერთ-ერთი ყველაზე პოპულარული და ცნობილი ქართული პროდუქტია, ZANAVI from BORJOMI მინერალურ წყალს მასთან შედარებით რამდენიმე მნიშვნელოვანი უპირატესობა აქვს, რაც საფუძველს გვაძლევს ვამტკიცოთ, რომ კომპანია ბიზნესის დასაწყისთანავე წარმატებით გაუწევს კონკურენციას ბაზარზე. ამ მოსაზრების გასამყარებლად უნდა გამოიკვეთოს ZANAVI from BORJOMI-ს უპირატესობები: პირველ რიგში, BORJOMI-სგან განსხვავებით, ZANAVI from BORJOMI საერთოდ არ შეიცავს შხამიან ქიმიურ ნივთიერებას ბარიუმს (იხილეთ ცხრილი „მინერალური წყლის ქიმიური შემადგენლობის მაჩვენებლები“). შესაბამისად, წყლიდან ბარიუმის მოცილებისთვის საჭირო დამატებითი ხარჯი კომპანიას არ ექნება, მაშინ როცა BORJOMI-ს მფლობელებისთვის ეს ძვირადღირებული პროცედურაა და წყლის შემადგენლობაში ხელოვნურ ქიმიურ ჩარევას მოითხოვს. გარდა ამისა, ZANAVI from BORJOMI მინერალური წყლის გაზირება განხორციელდება ნატურალური (ბუნებრივი) CO₂-ით, რაც ჩვენთვის მნიშვნელოვანი უპირატესობაა, რადგან ბუნებრივ პროდუქტებზე მოთხოვნა მკვეთრად იზრდება. ამრიგად, ZANAVI from BORJOMI მინერალური წყლის ყველა ეს ბუნებრივი უპირატესობა, თუ მენეჯმენტის გუნდის გამოცდილებაც დაემატება, გვაძლევს საფუძველს, კიდევ ერთხელ თავდაჯერებით განვაცხადოთ, რომ კომპანია შეძლებს კონკურენციას წარმატებით გაართვას თავი.

ჩვენი პროდუქტის მარკეტინგული და სარეკლამო კამპანიები

მარკეტინგი ბიზნესის მეტად მნიშვნელოვანი ნაწილია და კომპანია ეცდება მაქსიმალურად გამოიყენოს 21-ე საუკუნისა და ტექნოლოგიური პროგრესის მიერ შექმნილი შესაძლებლობები. პროდუქტი აქტიურად იქნება წარმოდგენილი და

რეკლამირებული სოციალურ მედიაში, მომხმარებლებთან ოპერატიული კომუნიკაციის უზრუნველყოფი ადმინისტრირებით. ასევე შევქმნით პროდუქტის ბიზნეს-ვებგვერდს (www.zanavi.ge), სადაც წარმოდგენილი იქნება ZANAVI from BORJOMI ნატურალური მინერალური წყლის ძირითადი უნიკალური მახასიათებლები, მისი ისტორია და წარმოების პროცესის მიმოხილვა, რათა ვიზიტორებმა ნათლად დაინახონ საბოლოო პროდუქტის პრემიუმ-ხარისხი.

სარეკლამო ბიუჯეტი

მარკეტინგსა და რეკლამაზე კომპანია პირველი წლის განმავლობაში გეგმავს წლიური მოგების დაახლოებით 6-დან 9 პროცენტამდე დახარჯვას; თუმცა ეს მაჩვენებელი ინვესტირებთან მოლაპარაკებების პროცესში ან წარმოების დაწყების შემდეგ შეიძლება შეიცვალოს.

ფასწარმოქმნა

ჩამოსხმული წყლისა და გამაგრილებელი სასმელების ინდუსტრიაში ფასი გადამწყვეტ ფაქტორს არ წარმოადგენს, რადგან მომხმარებლები სულ უფრო მეტად ანიჭებენ უპირატესობას ჯანმრთელობის სარგებელსა და იმ პროდუქტის შემადგენლობას, რომელსაც ყიდულობენ; ეს ტენდენცია მთელ მსოფლიოში მზარდია. შესაბამისად, ZANAVI from BORJOMI მინერალური წყლის პრემიუმ-ხარისხი და თვისებები მომხმარებელთა მნიშვნელოვან წილს მიიზიდავს, მაშინ როცა პროდუქტის ფასი, კონკურენტებთან შედარებით, მნიშვნელოვნად მაღალი არ იქნება.

ადგილმდებარეობა

მინერალური წყლის წყაროები მდებარეობენ ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფლების - ცემის და ტბის მიმდებარედ. საწარმოო ჰაბი (ქარხანა და საწყობები) განთავსდება ბორჯომში, რკინიგზის სატვირთო სადგურის მიმდებარედ. ეს ადგილმდებარეობა საერთაშორისო ცენტრალური საავტომობილო მაგისტრალიდან 300 მეტრში მდებარეობს, ახლო მანძილებია საქართველოს ძირითად სატრანსპორტო ჰაბებამდე (ფოთის საზღვაო პორტი - 210 კმ, ბათუმის საზღვაო პორტი - 220 კმ, თბილისისა და ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტები - 150 კმ), რაც საწარმოო ჰაბის

რკინიგზის სატვირთო სადგურზე მდებარეობასთან ერთად, პროდუქტის საერთაშორისო ტრანსპორტირების თვალსაზრისით დამატებითი უპირატესობაა.

რადგან ბორჯომის ხეობა მინერალური წყლებით ფართოდ არის ცნობილი, ეს ინდუსტრია რეგიონში მცხოვრები მრავალი ადამიანის შემოსავლის მთავარ წყაროდ იქცა. შესაბამისად, პერსონალის ადგილობრივი ტერიტორიებიდან დასაქმება მარტივად იქნება შესაძლებელი, ვინაიდან მათ უმრავლესობას ამ სფეროში მუშაობისთვის საჭირო ცოდნა და გამოცდილება უკვე აქვს შეძენილი.

დისტრიბუციის არხები

გავაფორმებთ ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს სხვადასხვა ქვეყანაში მოქმედ სადისტრიბუციო კომპანიებთან, რომლებიც პასუხისმგებელნი იქნებიან ZANAVI from BORJOMI ნატურალური მინერალური წყლის მიწოდებაზე მომხმარებლებსა და მიზნობრივ ბაზრებზე მთელ მსოფლიოში.

განყოფილება 4: საოპერაციო გეგმა

ქარხნისა და საწყობების ადგილმდებარეობა და საკადასტრო მონაცემები

მინერალური წყლის ჩამომსხმელი ქარხანა განთავსდება ბორჯომის რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ [ქალაქი ბორჯომი, თორის ქუჩა (საბარგოს ქუჩის მიმდებარედ)], 1835 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში, რომელსაც ჩაუტარდება რემონტი. ამ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია 64.23.03.085 (www.napr.gov.ge) და იგი იმყოფება ქართული მხარის კერძო საკუთრებაში.

მინერალური წყლის ჩამომსხმელი ქარხნის საწყობები განთავსდებიან, ასევე, ბორჯომის რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ [ქალაქი ბორჯომი, თორის ქუჩა (საბარგოს ქუჩის მიმდებარედ)], 1203 და 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე არსებულ შენობებში, რომლებსაც, ასევე, ჩაუტარდებათ რემონტი. ამ უძრავი ქონებების საკადასტრო კოდებია 64.23.03.086 და 64.23.03.500 (www.napr.gov.ge) და ისინიც იმყოფებიან ქართული მხარის კერძო საკუთრებაში.

სამივე მიწის ნაკვეთზე მოწყობილია ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია - ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი და კანალიზაცია და მზადაა ქსელებში ჩასართავად.

საქართველოში ქარხნის ტიპის მშენებლობებში ერთ-ერთი ლიდერი კომპანიის ICES სპეციალისტებთან გავლილი კონსულტაციების შედეგად დადგინდა, რომ ქარხნის მშენებლობა (არსებული შენობის რემონტი) დაჯდება დაახლოებით 488,000 აშშ დოლარი (იხილეთ დანართი F), ხოლო საწყობების მშენებლობა (არსებული შენობების რემონტი) დაჯდება დაახლოებით 182,000 აშშ დოლარი.

საწყობები გამოყენებული იქნება საბოლოო პროდუქციის (დაფასოებული მინერალური წყლის) მომზადებისა და შემდგომი ტრანსპორტირებისთვის, მათ შორის EXW, CIP, DAP, DDP და სხვა პირობებით.

აქ წარმოდგენილია ქარხნისა და საწყობების სავარაუდო დიზაინი რეკონსტრუქციისა და რემონტის შემდეგ, ხოლო არსებული შენობების დღევანდელი მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები წარმოდგენილია დანართში C.

ქარხანა

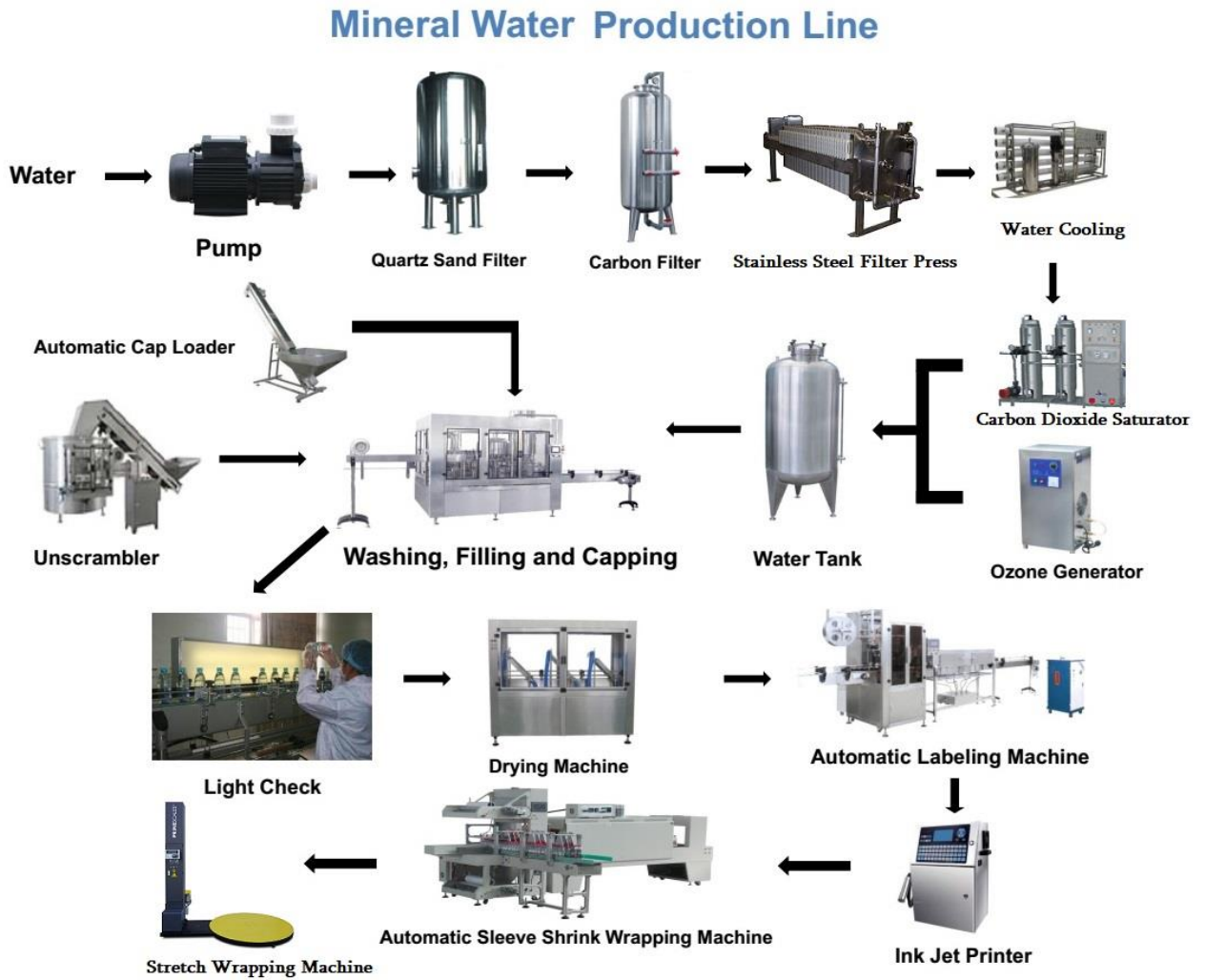


მზა პროდუქციის საწყობები და ჩატვირთვის პუნქტი



წარმოების პროცესი

ქვემოთ მოცემულია ტექნოლოგიური სქემის მაგალითი და პროდუქციის წარმოების პროცესის აღწერა, შემდეგი ფუნქციონალური პრინციპების მიხედვით:



წარმოების პროცესის დეტალური აღწერა (წყლის მოპოვება, დამუშავება, ჩამოსხმა და შეფუთვა):

პროცესი I - მინერალური წყლის დაგროვება: წყალი გრიფონებიდან/წყაროებიდან მიედინება შესაბამის კაპტაჟებში, საიდანაც გადადის აკუმულატორულ ავზში, რომელიც განთავსდება წყაროებთან.

პროცესი II - წყალი ავზიდან სპეციალური, 12 კმ სიგრძის მილსადენით გადაიტუმბება ქარხანაში, იქ დამონტაჟებულ რეზერვუარებში. რეზერვუარების მოცულობა წყლის დებიტზე ორჯერ მეტია.

პროცესი III - წყალი მიმღებ რეზერვუარებში 12 საათის განმავლობაში გაჩერდება ბუნებრივი წმენდისა და დანალექის გამოყოფის მიზნით.

პროცესი IV - სიმაღლეთა სხვაობით შექმნილი წნევის გამო (მიმღები რეზერვუარები განთავსებულია შესაბამის სიმაღლეზე), დალექილი და გაწმენდილი წყალი გადის სამი ტიპის ფილტრაციას (კვარცის ქვიშის ფილტრი, ნახშირის ფილტრი, ფილტრპრესი) და შემდეგ მიემართება თბომცვლელისკენ.

პროცესი V - გაფილტრული წყალი თბომცვლელში ცივდება 4-6 °C-მდე. ეს აუცილებელია იმისთვის, რომ შემდეგ ეტაპზე CO₂ წყალში სათანადოდ გაჯერდეს.

პროცესი VI - თბომცვლელიდან გაცივებული წყალი გადადის სატურატორში, სადაც ხდება მისი CO₂-ით გაჯერება. CO₂-ით გაჯერება წყალს უკეთეს გემოს აძლევს, ხოლო მისი ანტისეპტიკური თვისებები შენახვის ვადას ორ წლამდე ზრდის.

პროცესი VII - CO₂-ით გაჯერებული მინერალური წყალი შუალედური რეზერვუარის გავლით მიეწოდება ჩამოსასხმელ დანადგარს. დანადგარი მუშაობს იზოთერმული მეთოდით (ბოთლში წყლის დონის წნევასთან გათანაბრების პრინციპით).

პროცესი VIII - ჩამოსასხმელი მოწყობილობის წინ ბოთლები ირეცხება სპეციალურად დამუშავებული და გაფილტრული წყლით.

პროცესი IX - გასუფთავებული ბოთლები ივსება CO₂-ით გაჯერებული წყლით და იხურება საცობებით.

პროცესი X - წყლით შევსებული და საიმედოდ დახურული ბოთლები გადის სინათლის ეკრანით კონტროლს, შემდეგ გაშრობას, ეტიკეტირებას, მარკირებას (ჩამოსხმისა და ვარგისიანობის თარიღების მითითებით), შეფუთვას პოლიეთილენის აკვებით 6-ცალიან პაკეტებად ან გარკვეულ საექსპორტო შემთხვევებში მუყაოს ყუთებში, შემდეგ - პალეტებზე დაწყობას, პალეტების სტრექტ-შეფუთვას და საბოლოოდ დასაწყობებას.

ქარხნის აღჭურვილობა

ბიზნესის დასაწყებად ქარხანა უნდა აღიჭურვოს თანამედროვე და შესაბამისი დანადგარებით წარმოების მთელი ციკლისთვის - მოპოვებული მინერალური წყლის შეკრებიდან დაწყებული, ბოთლებში საბოლოო პროდუქციის ეტიკეტირებით და

შეფუთვით დამთავრებული. შესაბამისად, აღჭურვილობა უნდა იქნეს შეკვეთილი გერმანული KRONES AG-ს (რომელიც მსოფლიოში წამყვანი მწარმოებელია მინის ბოთლებში ან ალუმინის ქილებში ჩამოსასხმელი ხაზების წარმოებაში) შვილობილი იტალიური კომპანიისგან KOSME. სრული კომპლექტის, ყველა აუცილებელი ნაწილის ჩათვლით, საერთო ფასი შეადგენს დაახლოებით 1,500,000 აშშ დოლარს (საქართველოში საბაჟო დღგ-ს გარეშე).

ხარისხის კონტროლი

ქარხნის სტრუქტურა ითვალისწინებს თანამედროვე, უმაღლესი ხარისხის ლაბორატორიის შექმნას ყველა აუცილებელი მასალით, სადაც შემოწმდება როგორც ჩამოსასხმელად გამზადებული მინერალური წყალი, ასევე ჩამოსხმული პროდუქცია. ასეთი ლაბორატორიის არსებობა კრიტიკულად მნიშვნელოვანია ჩვენი პროდუქციის უმაღლესი ხარისხის უზრუნველსაყოფად. გარდა ამისა, ის ფაქტი, რომ მინერალური წყალი არ მიეკუთვნება მალფუჭებადი სურსათის ჯგუფს და წარმოების პროცესში არ გამოიყენება ქიმიური დანამატები, კომპანიას საშუალებას აძლევს თამამად განაცხადოს, რომ როგორც შიდა, ასევე საერთაშორისო ბაზრებზე მხოლოდ უმაღლესი ხარისხის პროდუქცია გაიყიდება.

ქვემოთ მოცემულია მინერალური წყლის ხარისხის მაჩვენებლები და ქიმიური შემადგენლობა

INDICATORS OF THE CHEMICAL COMPOSITION OF MINERAL WATER

ORGANOLEPTIC AND PHYSICAL QUALITY INDICATORS

MINERAL WATER

№	Indicator name	Parameters	Maximum allowable concentrations according in the CIS
1	Flow rate, m3/day	78	-
2	Appearance	Transparent liquid, without foreign matter	-
3	Color	Colorless liquid (0)	-

	Color in degrees	2	20
4	Odor at 20°C in points	0	2
5	Taste at 20°C in points	1	2
6	Water temperature at the well, °C	18	-
7	Turbidity, FTU	35,37	-
8	Hydrogen Index, pH	6,35	6,0...9,0
9	Dry residue, mg/dm ³	3228,158	-
10	Specific electrical conductivity, Cm/m	0,49530	0,01...1,0
11	Hardness, mg.eq.	25,977	-
12	Alkalinity	N. D.	-
13	Sediment	free of sediment	free of sediment
14	Dissolved O ₂	N. D.	-
15	Orthophosphoric acid (H ₃ PO ₄), mg/dm ³	N. D.	-
16	Hydrogen sulfide (H ₂ S)	N. D.	0,05
17	Residual Cl	-	-
18	Mineralization, g/dm ³	4,033	7,5

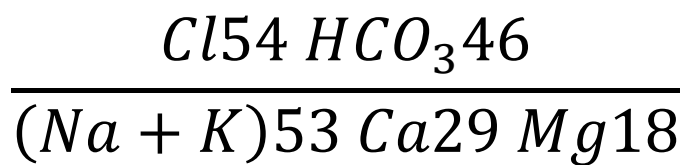
INDICATORS OF THE CHEMICAL COMPOSITION OF MINERAL WATER

№	Indicator name	Parameters			Maximum allowable concentrations according in the CIS, mg/dm ³
		mg/dm ³	mg.eq/dm ³	eq. %	
C A T I O N S					
1	Calcium (Ca)	322,000	16,1000	28,70	-
2	Magnesium (Mg)	120,000	9,8765	17,61	-
3	Natrium (Na)	682,000	29,7817	53,10	-
4	Kalium (K)	2,370	0,0608	0,11	-
5	Iron (Fe)	4,400	0,2364	0,42	-
6	Manganese (Mn)	0,380	0,0138	0,02	-
7	Lithium (Li)	0,150	0,0216	0,04	-
8	Strontium (Sr)	0,670	0,0153	0,03	25,0
9	Ammonium (NH ₄)	N. D.	N. D.	N. D.	-
10	Copper (Cu)	N. D.	N. D.	N. D.	1,00
11	Aluminum (Al)	N. D.	N. D.	N. D.	0,50
12	Zinc (Zn)	N. D.	N. D.	N. D.	5,00
13	Cobalt (Co)	N. D.	N. D.	N. D.	0,10
14	Chromium (Cr)	N. D.	N. D.	N. D.	0,05
15	Barium (Ba)	N. D.	N. D.	N. D.	0,10

16	Nickel (Ni)	N. D.	N. D.	N. D.	0,10
17	Silver (Ag)	N. D.	N. D.	N. D.	0,20
Amount		1131,300	56,0908	100	
A N I O N E S					
1	Hydrocarbonate (HCO ₃)	1634,800	26,8000	45,27	-
2	Chloride (Cl)	1142,908	32,2400	54,45	350,00
3	Bromum (Br)	5,960	0,0746	0,13	20
4	Fluoride (F)	0,74	0,0389	0,07	5,00
5	Sulfate (SO ₄)	2,000	0,0417	0,07	500,00
6	Iodide (I)	1,260	0,0099	0,02	-
7	Carbonate (CO ₃)	N. D.	N. D.	N. D.	-
8	Nitrite (NO ₂)	N. D.	N. D.	N. D.	0,3
9	Nitrate (NO ₃)	-	-	-	45,00
10	Dihydrophosphate (H ₂ PO ₄)	N. D.	N. D.	N. D.	0,50
11	Hydrophosphate (HPO ₄)	N. D.	N. D.	N. D.	5,00
12	Phosphate (PO ₄)	N. D.	N. D.	N. D.	-
13	Dihydroborate (H ₂ BO ₃)	N. D.	N. D.	N. D.	-
14	Hydroborate (HBO ₃)	N. D.	N. D.	N. D.	-
15	Borate (BO ₃) (BO ₃)	N. D.	N. D.	N. D.	-
16	Hydrosulfide (HS)	N. D.	N. D.	N. D.	-
17	Sulfide (S)	N. D.	N. D.	N. D.	-
Amount		2787,668	59,2051	100	
TOXIC COMPONENTS					
1	Arsenic (As)	0,006	0,000	-	1,50
2	Cadmium (Cd)	N. D.	N. D.	N. D.	0,001
3	Cyanides (CN)	N. D.	N. D.	N. D.	0,15
4	Mercury (Hg)	N. D.	N. D.	N. D.	0,0005
5	Plumbum (Pb)	N. D.	N. D.	N. D.	0,1
6	Selenium (Se)	N. D.	N. D.	N. D.	0,05
Amount		0,006	0,000	-	
BACTERIOLOGICAL INDICATORS					
1	Number of mesophilic aerobic and facultatively anaerobic microorganisms in 1 ml, 22 °C	0	-	-	100 units of microbial colony progenitors
2	Number of mesophilic aerobic and facultatively anaerobic microorganisms in 1 ml, 37 °C	0	-	-	20 units of microbial colony progenitors
3	Total coliform bacteria in 250 ml	N. D.	N. D.	N. D.	0
4	Escherichia coli in 250 ml	N. D.	N. D.	N. D.	0

5	Sulphytreductive anaerobes in 50 ml	N. D.	N. D.	N. D.	0
6	Streptococcus faecalis in 250 ml	N. D.	N. D.	N. D.	0
7	Pseudomonas aeruginosa in 250 ml	N. D.	N. D.	N. D.	0
8	Pathogenic microorganisms	N. D.	N. D.	N. D.	0

CHEMICAL FORMULA



განყოფილება 5: საინვესტიციო გეგმა

აქტივებისა და ინვესტიციების ღირებულება

ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილი აჯამებს იმ აქტივებს, რომლებიც კომპანიას ოპერირებისათვის სჭირდება.

ინვესტიციის დასახელება	კომენტარი	შეფასებული ღირებულება (აშშ დოლარი)	ფინანსური წყარო
ლიცენზიები მინერალური წყლის მოპოვებისთვის	მოსაპოვებელი მინერალური წყლის ოდენობა ლიცენზიების თანახმად არის 37,2 მ ³ /24 საათში. ლიცენზიები უკვე ქართული მხარის მფლობელობაშია და რეგისტრირებულია გიორგი ტალახაძის სახელზე.	2,700,000	უკვე ფლობს საკუთრებაში ქართული მხარე
შენობის კარკასი წარმოების მოსაწყობად	ბორჯომში, რკინიგზის სატვირთო სადგურთან მდებარე 1,835 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, სარეკონსტრუქციო შენობის კარკასი; საკადასტრო კოდი 64.23.03.085 (www.napr.gov.ge). უძრავი ქონება რეგისტრირებულია გიორგი კირალიანის სახელზე და გამოსყიდული იქნება გიორგი ტალახაძის მიერ.	550,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება გიორგი ტალახაძის მიერ
შენობების კარკასი მზა პროდუქციის საწყობების მოსაწყობად	ბორჯომში, რკინიგზის სატვირთო სადგურთან მდებარე 1,203 კვ.მ და 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული, სარეკონსტრუქციო შენობების კარკასი; საკადასტრო კოდი 64.23.03.086 (www.napr.gov.ge) და საკადასტრო კოდი 64.23.03.500 (www.napr.gov.ge). უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ზაზა სარალიძის სახელზე და გამოსყიდული იქნება გიორგი ტალახაძის მიერ.	250,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება გიორგი ტალახაძის მიერ

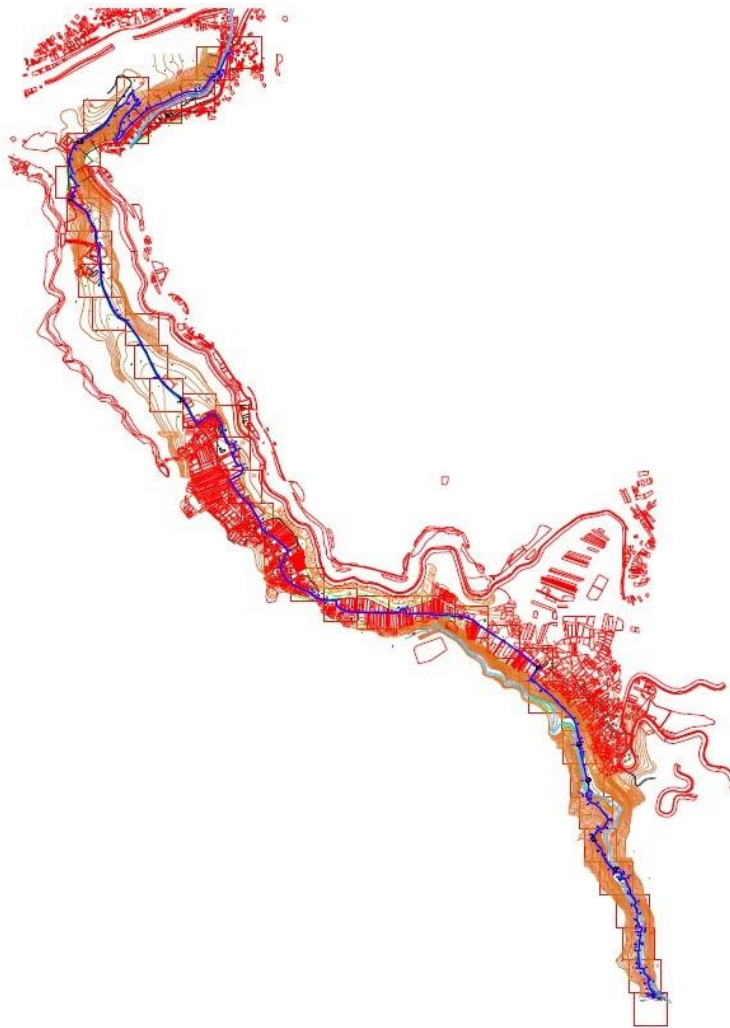
წარმოებისთვის განკუთვნილი შენობის რეკონსტრუქცია და რემონტი	საქართველოში, კერძოდ, ბორჯომში 1 კვ.მ ასეთი კარკასული შენობების რეკონსტრუქციისა და რემონტისთვის მიღებულია მაქსიმუმ 300 აშშ დოლარი.	488,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
მზა პროდუქციის საწყობებისთვის განკუთვნილი შენობების რეკონსტრუქცია და რემონტი	საქართველოში, კერძოდ, ბორჯომში 1 კვ.მ ასეთი კარკასული შენობების რეკონსტრუქციისა და რემონტისთვის მიღებულია მაქსიმუმ 300 აშშ დოლარი.	182,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
მილსადენის მშენებლობა	<p>მინერალური წყლის საბადოდან (სოფლების - ცემის და ტბის მიმდებარე ტერიტორიიდან) ჩამომსხმელ ქარხანამდე (ბორჯომი, რკინიგზის სატვირთო სადგურის მიმდებარე ტერიტორიამდე) 12 კმ სიგრძის მილსადენის გაყვანა.</p> <p>საქართველოში, კერძოდ, ბორჯომში ასეთ რელიეფზე 1 გრძივი მეტრი მილსადენის მშენებლობა (გაყვანა) ჯდება მაქსიმუმ 36 აშშ დოლარი.</p> <p>შენიშვნა: მილსადენის გეგმარება (უკვე გაკეთებული პროექტის ნაწილი) მოცემულია წინამდებარე ცხრილის დამთავრებისთანავე</p>	432,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან

მინერალური წყლის საწარმოო ხაზის შეძენა	მინერალური წყლის საწარმოო ხაზის შეძენის ერთ-ერთი ვარიანტია გერმანული KRONES AG-ს შვილობილი იტალიური კომპანიის KOSME-ს საწარმოო ხაზის სრული კომპლექტის შეძენა, ყველა აუცილებელი დანადგარის და მოწყობილობის ჩათვლით. საერთო ფასი შეადგენს დაახლოებით 1,500,000 აშშ დოლარს (საქართველოში საბაჟო დღგ-ს გარეშე) ტრანსპორტირების, განბაჟების, მონტაჟისა და გაშვების ჩათვლით.	1,500,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
დამატებითი მანქანა - დანადგარებისა და აღჭურვილობის შეძენა	დაახლოებითი თანხა იმ დამატებითი მანქანა - დანადგარებისა და მოწყობილობებისათვის, რომლებიც არ შედის KOSME-ს ჩამოსასხმელ ხაზში, მაგალითად: ცისტერნები, დამხმარე აღჭურვილობა, ელექტროკარი, სატრანზიტო ფურგონი და ა.შ.	350,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
წყლის სატუმბო სადგური	წყლის სატუმბო სადგური მონტაჟდება მინერალური წყლის საბადოზე (მდინარესთან ყველაზე ახლოს მდებარე ჭაბურღილთან) და მასში შედის ძირითადად შემკრები რეზერვუარი და ტუმბო, რომლის მეშვეობითაც მილსადენის გავლით ხორციელდება წყლის გადაქაჩვა საბადოდან წარმოებამდე	55,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
მინის ბოთლის ჩამოსასხმელი ფორმა (ყალიბი)	ეს ხარჯი გასაწევი იქნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენი კომპანიის მარკეტინგის სამსახური გადაწყვეტს წყლის ჩამოსხმას არა სერიულ უკვე არსებულ მინის ბოთლში, არამედ შექმნის საკუთარი დიზაინის ექსკლუზიურ მინის ბოთლს	46,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან

ბოთლისა და ეტიკეტის დიზაინი	ეს ხარჯი წარმოადგენს ბოთლისა და ეტიკეტის დიზაინერებისათვის გადახდილ გასამრჯელოს	25,000	ეს ხარჯი გაწეული იქნება კომპანიაში ინვესტორის მიერ შეტანილი თანხიდან
საბრუნავი საშუალებების დაფინანსება	კომპანიის დადებითი ფულადი ნაკადის გამომუშავებამდე საოპერაციო საბრუნავი კაპიტალის, ძირითადი და დამხმარე მასალების (ბოთლი, საცობი, ეტიკეტი, CO ₂ და სხვა), ასევე ხელფასების, ელექტროენერგიის, გაზის, წყლისა და სარეკლამო ხარჯების დაფინანსება. შენიშვნა: თანხის დამატების საჭიროების შემთხვევაში, ვარიანტები დეტალურადაა განხილული პუნქტში „კომპანიის დაფუძნების და შემდგომ ინვესტორზე წილის გადაცემის პროცედურის თანმიმდევრობა“	122,000	ინვესტორი
პროექტის ჯამური ღირებულება		6,700,000 USD	

მინერალური წყლის საბადოდან ბორჯომის რკინიგზის სატვირთო სადგურის ტერიტორიამდე (წყლის ჩამომსხმელ საწარმომდე) წყალსადენი მაგისტრალის მოწყობის გეგმარება (პროექტიდან)

აღსანიშნავია, რომ წყალსადენი მაგისტრალის წინასწარი საინჟინრო პროექტი და მილსადენის გეგმარება (ტრასირება) უკვე მომზადებულია და შეთანხმებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურულ სამსახურთან (გზების დაზიანება-აღდგენის საკითხები და ა.შ.), MAGTICOM-თან, IDS Borjomi-სთან, JSC Georgian Railway-სთან, GR Borjomi-Bakuriani LLC-სთან, LEPL National Forestry Agency-სთან, აგრეთვე, იმ 2 კერძო მესაკუთრესთან, რომლების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებთან უნდა გაიაროს წყალსადენმა. დარჩენილია გასაკეთებლად ბოლო ეტაპის გავლა - მშენებლობის დაწყებაზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის საბოლოო ნებართვის მიღება, რომელიც სირთულეს აღარ წარმოადგენს, უბრალოდ, წინდაწინ აღებას აზრი არ აქვს, რადგან ნებართვა ვადიანია, სულ 3 წელი აქვს ვადა.



ინვესტიციასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი განმარტება

ამ პუნქტშიც და შემდგომაც ბევრჯერ მოგვიწევს მითითება იმ პარამეტრებზე, რომლებიც წარმოდგენილია დანართში F. Business plan, Borjomi Mineral Water LLC, created by Grant Thornton, May 15, 2019, ამიტომ ძალიან მნიშვნელოვანია, გავარკვიოთ რა სხვაობებია ზემოაღნიშნულ ბიზნეს-გეგმაში და წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზებაში არსებულ საწყის პარამეტრებს შორის:

1. ძველი ბიზნეს-გეგმა შემუშავებულია იმ პირობით, რომ ლიცენზიით გათვალისწინებული მოსაპოვებელი მინერალური წყლის რაოდენობა შეადგენს 55 კუბურ მეტრს დღე-ღამეში, წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზებაში კი ლიცენზიებით

გათვალისწინებული მოსაპოვებელი მინერალური წყლის რაოდენობა შეადგენს 37,2 კუბურ მეტრს დღე-ღამეში, როგორც უკვე დამტკიცებული და მოქმედი მარაგები.

2. ძველ ბიზნეს-გეგმაში ჩამომსხმელი ქარხნის მშენებლობა გათვალისწინებული იყო ბორჯომის რკინიგზის სატვირთო სადგურიდან საკმაოდ მოშორებულ ლოკაციაზე, რადგან იმ პერიოდში ქართულ მხარეს ჯერ არ ჰქონდა შეძენილი დამატებით ის 2 უძრავი ქონება, რომლებზეც წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზების მიხედვით იგეგმება მზა პროდუქციის საწყობების მოწყობა. ამან მკვეთრად შეამცირა საინვესტიციო ხარჯები და საშუალება მოგვცა ერთ ლოკაციაზე განვათავსოთ ჩამომსხმელი ქარხანაც და საწყობებიც. ზემოაღნიშნულმა მკვეთრად შეამცირა ჩამომსხმელი ქარხნისა და საწყობების მშენებლობის ერთობლივი ღირებულება და დღის წესრიგიდან მოხსნა საკმაოდ ძვირადღირებული მიწის ნაკვეთის შეძენა სხვა ლოკაციაზე და იქ ახალი ქარხნის კიდევ უფრო ძვირადღირებული მშენებლობა საძირკველიდან ბოლომდე.

3. მიუხედავად იმისა, რომ ქარხნისა და საწყობების ერთ ლოკაციაზე მშენებლობამ გაზარდა საბადოდან წარმოებამდე გასაყვანი მილსადენის მშენებლობის ღირებულება, განსახორციელებელი ინვესტიციების საერთო მოცულობამ მკვეთრად დაიკლო და თუ ძველი ბიზნეს-გეგმის მიხედვით აქტივებისა და განსახორციელებელი ინვესტიციების საერთო რაოდენობა შეადგენდა 13,538,731 აშშ დოლარს, წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზებაში ისინი შეადგენენ 6,700,000 აშშ დოლარს, რაც ხელს უწყობს იმას, რომ პროექტის ფინანსური მაჩვენებლები, ძველ ბიზნეს-გეგმასთან შედარებით, არათუ გაუარესდნენ, არამედ გარკვეულ შემთხვევებში გაუმჯობესდნენ კიდევ.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ინვესტორის დაინტერესების შემთხვევაში, ქართული მხარე მზადაა შეუკვეთოს Grant Thornton-ს ბიზნეს-გეგმის ხელახალი ფინანსური გადაანგარიშება.

განყოფილება 6: ფინანსური ანალიზი

როგორც წინა განყოფილების ბოლოში აღვნიშნეთ, პროექტის ფინანსური მაჩვენებლები, ძველ ბიზნეს-გეგმასთან შედარებით, არათუ გაუარესდა, არამედ გარკვეულ შემთხვევებში გაუმჯობესდა კიდევ, ამიტომ წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზებაში არ შევუდგებით პროექტის ფინანსური ანალიზის დეტალურ განხილვას, შემოვიფარგლებით მხოლოდ ზოგადი მიმოხილვით და მთლიანად დავეყრდნობით იმ ფინანსურ პარამეტრებს, რომლებიც წარმოდგენილია დანართში F. Business plan, Borjomi Mineral Water LLC, created by Grant Thornton, May 15, 2019.

ფინანსური ბალანსის ასაგებად აუდიტორულმა კომპანიამ Grant Thornton-მა გამოიყენა საქართველოში მინერალური წყლის ორი უმსხვილესი მწარმოებლის (ბრენდები BORJOMI და NABEGHLAVI) საშუალო ფინანსური კოეფიციენტები.

მნიშვნელოვანია, რომ წარმატებული გაყიდვების შემთხვევაში, მინერალური წყლის წარმოებაში, დადებითი ფულადი ნაკადი იქმნება ფუნქციონირების დაწყებიდან უკვე 12 თვის განმავლობაში.

აღსანიშნავია, რომ წარმოების (მინერალური წყლის ჩამოსხმის) დაწყებამდე კომპანია, ლიცენზიების საკუთრებაში არსებობის გამო, იხდის ბუნებრივი რესურსის მოსაკრებელს 39,200 ლარს (დაახლოებით 15,000 აშშ დოლარს) წელიწადში (3,0 ლარი ყოველ 1000 ლიტრ მინერალური წყლის მოპოვების უფლებაზე), ხოლო ჩამოსხმის დაწყების შემდეგ ამ მოსაკრებელს ემატება ბუნებრივი რესურსის რეგულირების საფასური 1,5 ლარი (დაახლოებით 0,55 აშშ დოლარი) ყოველ ჩამოსხმულ 1000 ლიტრ მინერალურ წყალზე. ბუნებრივი რესურსის (ჩვენს შემთხვევაში მინერალური წყლის) მოპოვებისთვის რაიმე სხვა გადასახადის გადახდა საქართველოში გათვალისწინებული არ არის.

შედარებისთვის, ხაზგასასმელია, რომ ცნობილი ბრენდის BORJOMI მწარმოებელი კომპანია ბუნებრივი რესურსის მოსაკრებელს (30 ლარი ყოველ 1000 ლიტრ მინერალური წყლის მოპოვების უფლებაზე) და რეგულირების საფასურს (15 ლარი ყოველ 1000 ლიტრ მინერალური წყლის ჩამოსხმაზე) იხდის 10-ჯერ მეტს, ვიდრე იხდის და მომავალში გადაიხდის ჩვენი კომპანია. ეს უშუალო კონკურენტთან მიმართებაში ჩვენი ძალიან დიდი უპირატესობაა.

სხვა მნიშვნელოვანი განმარტებები:

- კომპანიის ბალანსში ასახული ძირითადი საშუალებები (ლიცენზიები, უძრავი ქონება, მანქანა-დანადგარები და ა.შ.) დამატებული ღირებულების გადასახადს (დღგ) არ მოიცავს და ის ემატება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია მათ (ან ნაწილს) გაასხვისებს.
- კომპანიის წილის გაყიდვა კომპანიის კაპიტალის შესაბამის ფასად საქართველოში არანაირი გადასახადით არ იბეგრება. იბეგრება მხოლოდ კომპანიის წილის გაყიდვა კომპანიის კაპიტალის შესაბამის ფასზე ძვირად და იბეგრება მხოლოდ საშემოსავლო გადასახადით, რომელიც შეადგენს დამატებული ფასის 20 %-ს.
- მოქმედი საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, გაცემულ დივიდენდებზე მოგების გადასახადი 15 %-ს შეადგენს, ხოლო დივიდენდის გადასახადი 5 %-ია. დივიდენდების გაცემის გარდა, სხვა შემთხვევაში კომპანია მოგების გადასახადით არ იბეგრება.
- კომპანიას შეუძლია ინვესტირებული თანხის უკან დაბრუნება დამფუძნებლებზე მოგების ან დივიდენდის გადასახადის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ისინი მიიღებენ გადაწყვეტილებას კაპიტალის შემცირების თაობაზე.
- გაცემულ ხელფასებზე, პრემიებზე, ბონუსებზე და ა.შ. საშემოსავლო გადასახადი 20 %-ია.
- დღგ 18 %-ია.
- პროდუქციის ექსპორტი საქართველოდან დამატებული ღირებულების გადასახადით არ იბეგრება.
- ქონების წლიური გადასახადი ქონების ღირებულების 1 %-ია.
- მიწის წლიური გადასახადი ბორჯომში 1 კვადრატულ მეტრზე შეადგენს 0,315 ლარს (0,117 აშშ დოლარს).
- 1 კილოვატ-საათი ელექტროენერგიის ღირებულება შეადგენს 0,3573 ლარს (0,1323 აშშ დოლარს).
- 1 კუბური მეტრი აირის ღირებულება შეადგენს 1,29 ლარს (0,48 აშშ დოლარს).
- 1 კუბური მეტრი ტექნიკური წყლისა და წყალარიდების (კანალიზაციის) ერთობლივი ღირებულება შეადგენს 4,30 ლარს (1,6 აშშ დოლარს).
- მინერალური წყლის მზა პროდუქციის ლაბორატორიული კონტროლისა და სერტიფიცირების ხარჯი თითო კონტეინერზე შეადგენს 400 აშშ დოლარს.
- მინერალური წყლისა და დამხმარე მასალების ტექნოლოგიური დანაკარგები მაქსიმუმ 1,5 %-ია.
- სავალუტო კურსებია: 1 USD = 2,65-2,75 GEL; 1 EURO = 3,10-3,20 GEL.

იმის გამო, რომ წინამდებარე საინვესტიციო შეთავაზების ძირითადი ტექსტი არ გადაიტვირთოს, დანართები A, B, C, D, E, F, G, H აქ წარმოდგენილი არ არის და ისინი თანდართულია ცალკე ფაილებად შემდეგი დასახელებებით:

დანართი A. გიორგი ტალახაძის რეზიუმე

დანართი B. მინერალური წყლის ლიცენზიები და წყაროების ფოტოები

დანართი C. უძრავი ქონება ქარხნისა და საწყობების მოსაწყობად და სასაქონლო ნიშანი

დანართი D. კომპანიის Borjomi Mineral Water LLC სადამფუძნებლო შეთანხმება, წესდება და ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან

დანართი E. საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 21 თებერვლის N 296 განკარგულება და 2022 წლის 15 დეკემბრის № 574 დადგენილება

დანართი F. გრანტ თორნტონის მიერ შემუშავებული ბიზნეს-გეგმა

დანართი G. კომპანიის Aspindza Product LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და მის მიერ წარმოებული ნატურალური CO₂-ის Analytical Findings (Quality Certificate)

დანართი H. კომპანიის Borjomi Product Company LLC ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და სასტუმროს www.ecorest.ge ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

ავტორი: გიორგი ტალახაძე

მისამართი: 0160, თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი 25, ბინა 5

ელ. ფოსტა: zanavi.ge@gmail.com

მობილური ტელეფონი: +995 599 99 99 58

მომზადების დასრულების თარიღი: 25 მაისი 2026 წ.