

מצגת למשקיעים

מלון בצפון הארץ



נערך על ידי רון קאולי חברת איניורוגרין הצנחנים 12 גבעתיים טל: 03-7739936

רקע

המלון המתוכנן ישתרע על שטח כולל של כ - 26 דונם בקרבה לשפת הימה. החלק הבנוי הכולל חדרים ושטחים ציבוריים הוא כ - 10,833 מ"ר, עם שטח חדר ממוצע של כ - 45 מ"ר ושטח ציבורי של כ - 45 מ"ר נוספים וסך כולל של 120 חדרים.

המלון החדש ישקיע במתקני ספורט ימי וטיפולי גוף ברמה גבוהה על מנת להיות אטרקטיבי לקהלי המטרה המבקרים כדוגמת מלונות יערות הכרמל ומצפה הימים הפונים לעשירון העליון עם דגש ייחודי לספורט וחוויות מים. מתכנן המלון הוא משרד אדריכלים ידוע ממרכז הארץ.

תכנון אופטימלי

תכנון המלון נעשה על סמך נסיון רב שנים מצטבר בהפעלת מתקני הארחה למלונאות. כמו כן נסקרה ספרות מקצועית לבחינת משתנים להחזר השקעה אופטימלי.

נמצא כי מלונות השוכנים לחופי ים, שמספר החדרים אינו עולה על 150 עם אסטרטגיית בידול ברורה כגון התמחות בטיפולי גוף, התמחות בפעילות ספורט, התמחות תרבותית, בריאות הקולינרית וכדומה הם גורמים יעילים להשגת מחזורי מכירות שנרשמו בתוכנית העסקית וכן שיעורי תפוסה מירביים.

מאפיינים אלה שאושרו על ידי הנהלת בית הארחה הקיים וצוות ההקמה של המלון הם הנדבך המרכזי בקביעת האסטרטגיה העסקית של המלון החדש שמוקם.

מיצוב מול מתחרים

המלון החדש יהיה המלון המפואר והאיכותי ביותר באזור הצפון. בין מתקניו יהיו מתקנים לספורט ימי, מתקנים לטיפולי ספא וגוף מהטובים והמשובחים שבאזור הצפון וכמובן ומעל הכל אסטרטגיית בידול ממלונות אחרים הן ברמה הקולינארית והן ברמת החוויה התרבותית.

נערכה השוואה למלונות אחרים על סמך מאפיינים מוכרים וידועים העולים בטיבם ובכמותם על מה שמוצע על ידי המתחרים כך שמגוון השירותים ואיכותם יהיה ייחודיים לעומת אלה של המתחרים.

השקעה מתוכננת

<u>סכום</u>	<u>תוכנית עסקית הנחות ותוצאות בשקלים</u>
124,068,616	השקעה לפי תוכנית מתכנן *
11,420,402	השקעה בהון חוזר
-24,068,616	מענקים מרכז משרד התיירות
<u>111,420,402</u>	<u>סה"כ השקעה של גופים פרטיים ומוסדיים</u>

* סכום ההשקעה אינו כולל את הקצאת הקרקע ושינוי ייעודה
 על ידי הישוב המוערכת ב – 10 מליון ש"ח

לוח זמנים

<u>תאריך סיום</u>	<u>תקופה בחודשים</u>	<u>סעיף</u>
08/2018	12	תכנון עד היתרי בניה
12/2018	4	אישור התחלת בנייה
4/2019	4	פיתוח קרקע
10/2020	18	בניית המלון
04/2021	6	תקופת הרצה
05/2021		תאריך תחילת פעילות מלאה

מבנה משפטי

התאגיד מורכב מאגש"ח אחזקות השולטת באופן מלא על אגש"ח התיירות הכולל שירותי הסעדה, חנויות, אירועי ספורט ושיט על הכנרת

בנוסף יוקם אגש"ח לניהול בית המלון בשליטת אגש"ח אחזקות תיירות (100% בשליטת בעלי המניות) שתנהל את בית המלון המתוכנן.

חלוקת מניות חברת הניהול תהיה בין משקיעים פרטיים ומוסדיים ובין אגש"ח המלון שיוקם על ידי הישוב.

צוות המנהלים של המלון יתחלק לצוות מתכנן, צוות הקמה והנהלה שתיבחר לאחר תקופת ההקמה.

שלב התכנון ינוהל על ידי המנכ"ל נוכחי, ביחד עם חברי הנהלת הישוב שנבחרו

כמרכיב של עסקת השותפות - לישוב יש קרקע מהוונת לתיירות וכעת עוסקים בתיכנון מלון עד היתרי בניה.

שיעורי תפוסה שנתיים

שיעורי התפוסה של התוכנית נקבעו על סמך המקובל וסקירת מלונות אחרים באזור.

שיעורי התפוסה המינימליים שנמדדו הם כ – 65% למרות שלדעת הנהלת המלון, שיעורי התפוסה במלון יעברו שיעור זה ואף יגיעו ל – 72% ומעלה.

תוצאות כספיות

<u>שנת פעילות</u>	<u>סעיף</u>
<u>66,816,729</u>	<u>הכנסות צפויות</u>
-24,741,716	עלות המכר
<u>42,075,013</u>	<u>רווח גולמי</u>
-9,082,775	הנהלה וכלליות
-2,549,124	שיווק
<u>-11,631,899</u>	<u>סה"כ שיווק והנה"כ</u>
<u>30,066,387</u>	<u>יתרה תפעולית לפני מימון ומס</u>

דוגמת הכנסות והוצאות של דוח רווח והפסד צפויים לפני מימון ומס כפוף לשיעורי תפוסה של 65% החל מהשנה הרביעית ואילך

תשואה למשקיעים

<u>ערך כספי</u>	<u>תשואה למשקיעים</u>
<u>*135,489,018</u>	משקיעים פרטיים, מוסדיים וממשלתיים
<u>30,066,387</u>	רווח שנתי צפוי לפני מימון ומס
<u>22.19%</u>	שיעור תשואה לכלל המשקיעים

* כולל את סך ההשקעות כולל מענק ממשלתי, בנקים ומשקיעים פרטיים, ללא השקעה שבפיתוח הקרקע ושינוי ייעודה על ידי הישוב