



08/11/2020

משולחנו של המנהל העסקי נובמבר 2020

עדכון לקיבוץ - החלטת הנהלת עסקים למתווה עסקת הווילג' - סיכום סדרת הדיונים

והחלטות של הנהלת העסקים שדה נחמיה

לחברים שלום רב

הנהלת העסקים של הקיבוץ גאה לעדכן כי לאחר תהליך סדור וממושך שכלל סדרת דיונים, עבודות כלכליות ומשפטיות וסיעור מוחות פורה של כל חברי הנהלת העסקים כשלמול ענינו עמדה העבודה האסטרטגית של הקיבוץ משנת 2019 - הגענו לבסוף לכדי מתווה מסודר לנושא פוטנציאל התיירות של הקיבוץ.

בתחילת שנת העבודה 2020 – קיימה הנהלת העסקים מס' מפגשים לסיעור מוחות לזאת לאור העבודה האסטרטגית – הנקודות המרכזיות שעלו בפגישות סיעור המוחות היו:



- אין כניסה לעסקי תיירות כמפעילים
- מימוש פוטנציאל השכרות בלבד
- איתור לשת"פ עם גורמים מקצועיים בתיירות, עם רקורד מוכח, יכולות פיננסיות וקרבה ל"רוח" הקיבוצית שלנו
- הפרדה בין עסקת מקור הירדן ועסקת הווילג'



חברי הנהלת העסקים בסדנת סיעור המוחות למימוש פוטנציאל התיירות



08/11/2020

1. מקור הירדן

לאור ההחלטות הנ"ל - פנינו , באופן אקטיבי , בפברואר השנה למספר קיבוצים בעלי ידע מוכח בעסקי התיירות וזאת לאור הסעיפים הנ"ל , בין הקבוצים שהביעו רצון לשתוף פעולה היו : מרום גולן , ניר דוד, כפר בלום ומעגן – לאור אירועי הקורונה נושא זה התעכב קצת , בתחילת ספטמבר הציגו 2 הקיבוצים שעלו לגמר – תיירות ניר דוד , וקייקי כפר בלום את התכניות שלהם למתווה עסקה כפי שהם מציעים , בד בבד עם מו"מ זה אנו מבצעים עבודה מסודרת על כל נושא עסקאות המקרקעין שלנו מול רמ"י [רשות מקרקעי ישראל] – כך שבכל עסקה מחד לא נהיה חשופים ומאידיך נמצא את כל הפוטנציאל העסקי האיכותי ביותר לקיבוץ ולאור אסטרטגיית הקיבוץ כפי שנקבעה ב2019. – נושא עסקת מקור הירדן נמצא כרגע בעבודה ולכן אינו בצומת החלטה של הנהלת העסקים .

אזורי התיירות המאושרים במשבצת הקיבוץ



Figure 1 תבע הקיבוץ המאושרת - משבצת הקיבוץ - אזורי התיירות המאושרים נמצאים במתחמים - 2004 , 2015



08/11/2020

2. ווילג'

ביוני השנה החליטה הנהלת העסקים על מתווה עסקה רצוי לווילג'י שכלל 3 מרכיבים מרכזיים

- חוזה ארוך טווח חדש ושיפור מיידי של שכר הדירה על כל המבנים הקיימים היום בוילג'
 - בניית עד 28 יח"ד למימוש כל פוטנציאל ההשכרות בעלות של 5.6 מלש"ח [ובהחזר השקעה של 5.5 שנים]
 - קבלת תזרים הכנסות כללי חדש [השכרות מבנים ישנים + הבניה החדשה] של 1 מלש"ח/שנה
- הנהלת העסקים הנחתה אותי ואת אילון ולנהל מו"מ מול בעל הווילג'י לפי 3 העקרונות הללו – את המו"מ ליווה מטעמנו גם רו"ח אלון ראובני [מבט – ברית פיקוח] שליווה אותנו בעבר בעסקת הסולארי הקרקעי .
- לאור המו"מ אישרה הנהלת העסקים את מתווה העסקה הבא :

תוצאות המו"מ לאור הסיכום הנ"ל: תשלומי שכ"ד מעודכנים לקיבוץ בסך של כ-1.2 מלש"ח/שנה בממוצע ועד 1.5 מלש"ח/שנה החל משנת 2033.

○ מבנים חדשים

- ✘ בניית כ 28 יח"ד חדשות בעלות 5.6 מלש"ח תמורת שכ"ד של 560 אלש"ח/שנה [תשואה שנתית של 10% על ההשקעה].

○ מבנים ישנים קיימים

- ✘ הארכת חוזה וקבלת שכ"ד משופר החל מיום חתימת החוזה ובצורה מדורגת תמורת שכ"ד ממוצע של 700 אלש"ח/שנה בגין המבנים הישנים.

תמצית הנתונים הכלכליים :

- סה"כ הכנסות צפויות [ממוצע ל-25 שנות הפרויקט] : **1231 אלש"ח/שנה**
 - תשואה שנתית צפויה להון מושקע – 25.7% שנות החזר השקעה 5.5 שנים.
 - ערך נוכחי נקי צפוי 7383 מלש"ח
- לאור העבודה הסדורה והמקיפה שנערכה ולאור תוצאות המו"מ - אישרה הנהלת העסקים את עסקת הווילג'י

08/11/2020

בדיון נוסף שנערך בתחילת נובמבר של וועד ההנהלה והנהלת עסקים דנו בנושא זה
בתום הדיון נערכה הצבעה משותפת ל2 ההנהלות ב2 סוגיות וברוב מוחלט של חברי וועד ההנהלה
והנהלת עסקים אושר המתווה :

מתוך פרוטוקול ישיבת וועד ההנהלה והנהלת עסקים

בחינת כדאיות העסקה לפני ההשקעות הכבדות תהיה בידי הנהלת עסקים. לפי הצעת החברים הוחלט
להצביע על המודל הכלכלי ועיתוי ההשקעה באותה הצבעה.

תוצאות ההצבעה: 11 בעד, 2 נגד, 2 נמנעים.

הוחלט שבניה להשכרות במתחמי תירות בתחום התבע של הקיבוץ תואמת להחלטות בדבר בניה

להשכרה כפי שהוחלט בתכנית האסטרטגית של הקיבוץ

תוצאות ההצבעה: 12 בעד, 1 נגד, 2 נמנעים.

הנהלת העסקים וועד ההנהלה ערים להיסטוריה הקיבוצית בכל הנוגע למתחם הכפר התאילנדי -
קבלת ההחלטות ההיסטוריות והאמוציות שנוצרו עקב כך – לכן החלטנו שיש לשקף לאסיפת
הקיבוץ את המתווה באופן ברור ומסודר ולקבל את גיבוי האסיפה למתווה זה - עם אישור
האסיפה נתקדם לסגירת החוזה בין הקיבוץ לוויילג' ולתחילת תכנון היחיד החדשות - כך שיש
עוד עבודה רבה לפנינו ובסיומה נוכל לבסס ולחזק את תיק הנכסים של הקיבוץ וליהנות מתזרים
מזומנים יציב ומשופר כבר מהיום הראשון לחתימה

בברכה

רון כהן

מנהל עסקי שדה נחמיה