

ענף המלונאות והתיירות העיסקית בישראל מקבל חיזוק

הרשת הבינלאומית Preferred Hotels & Resorts נכנסת

למלון עסקים בתל אביב תחת המותג לייף סטייל

הילה מגדלי משרדים, יזמית ובעלת המלון, חתמה על הסכם במסגרתו העניקה Preferred, זיכיון להפעלת המלון תחת המותג לייף סטייל של הרשת # במסגרת ההסכם Preferred תהיה אחראית על השיווק והמכירות העולמיים של המלון # במקביל נחתם הסכם ניהול עם א.א. הוטלס המנהלת מספר מלונות בישראל, לניהול המלון # הילה מגדלי משרדים תחזיק את המלון כנכס מניב, הצפוי להניב דמי ניהול בסיסיים בהיקף של כ- 8 מיליון ₪ בשנה, ל- 15 שנה, וזאת בנוסף לדמי ניהול תלויי ביצועים #

רפאל אלאוף, הבעלים של הילה מגדלי משרדים מסר כי, "החתימה על ההסכם היא אבן דרך משמעותית עבורנו ובהתאם לתוכנית העסקית של המלון שנמצא בבניה. היום כבר ברור כי ישנו יתרון משמעותי לשילוב של חברת ניהול מקומית יחד עם זיכיון של חברה רב לאומית המבוסס מנגנון מותנה ביצועים "

צור יגאל, 1 בספטמבר 2021, חברת הילה מגדלי משרדים, חברת נדל"ן העוסקת ברכישה, ייזום ובנייה להשכרה של נכסים מניבים, אשר השלימה גיוס אג"ח ציבורי דיווחה על אבן דרך מרכזית בהתפתחות עסקיה. החברה חתמה הסכם שכירות עם חברת הילה מנג'מנט אשר לה הסכם שיווק ומכירה עם Preferred Hotels & Resorts, רשת בינלאומית של בתי המלון העצמאים הכוללת למעלה מ-650 מלונות ב-85 מדינות ברחבי העולם וכן בישראל שני בתי מלון לפנאי - קרלטון ו- BY14 TLV. במסגרת ההסכם, Preferred Hotels & Resorts תהיה אחראית על השיווק העולמי של המלון שיפעל אותו תחת מותג ה-Life Style של הרשת.

ההסכם הגיע בעקבות יישור קו של יזמי הנדל"ן בתחום המלונאות בישראל עם העולם, אשר בעקבות הקורונה, ישנם יותר הסכמים מבוססי ביצועים ופחות הסכמי שכירות. שינוי המגמה הזו מאפשר כניסה של רשתות בינלאומיות לישראל גם למלונות עסקים במתכונת שונה ממה שהיה מקובל עד היום וכן הוזלה משמעותית של העלויות ללילה עבור הצרכן, כאשר מחיר ללילה במלון צפוי להתחיל בין כ- 150-170 דולר ללילה למלון בלב תל אביב.

במקביל חתמה הילה מנג'מנט על הסכם ניהול עם א.א. הוטלס בע"מ, חברה מקומית מנוסה, המנהלת היום מספר מלונות בישראל, אשר תנהל את המלון עבור החברה. א.א. הוטלס, פועלת משנת 2005 בהקמה וניהול של מלונות בוטיק ובמתן שירותי ייעוץ ליזמים ולחברות בתחומי התיירות והמלונאות. החברה מנהלת מזה 14 שנים את מלון ארמון הירקון בתל אביב, החברה יזמה הקימה ומנהלת מחודש אפריל 2009 את מלון הבוטיק קולוני

חיפה, שותפה ומקימה ומנהלת פרויקטים מלונאים נוספים בירושלים ובאזורים נוספים, כגון, ניהול מלון מרגוזה יפו, מלון דיזנגוף 208 ת"א ועוד.

הילה מגדלי משרדים תחזיק את המלון כנכס מניב, כאשר דמי הניהול השנתיים הבסיסיים יעמדו על כ-8 מיליון ש"ח למשך 15 שנה. בנוסף, החל מהשנה הרביעית להפעלת המלון יתווספו דמי ניהול נוספים, לדמי הניהול הבסיסיים ע"פ שיעור מההכנסות שנתיות של המלון לפי מדרגות הנעות בין 21-25 מיליון ₪. עלויות הבניה של המלון נאמדות בכ-47 מיליון ₪ והשווי ההוגן שלו ליום 30 ביוני 2021 הינו כ- 66.3 מיליון ₪ והוא מהווה שעבוד ראשון לאג"ח ציבורי מסדרה א' שגויס על ידי הילה מגדלי משרדים. בכוונת הילה מגדלי משרדים לפרוע את אג"ח מסדרה א' לאחר הפעלת המלון באמצעות מימון מחדש.

רפאל אלאוף, הבעלים של הילה מגדלי משרדים ושל הילה מנג'מנט מסר כי, "החתימה על ההסכם היא אבן דרך משמעותית עבורנו ובהתאם לתוכנית העסקית של המלון שנמצא בבניה. כמעט כל הרשתות הבינלאומיות הגישו הצעות ובחרנו ב-Preferred, שהינו מותג בינלאומי איכותי עבור מלון עסקי חדשני, עדכני וצעיר שמתאים למיקומו בלב תל אביב, סמוך לאזורי בילוי ולקו הראשי של הרכבת הקלה ורכבת ישראל. ההסכם עם Preferred מגיע בנוסף להסכם ניהול שחתמנו עם חברת ניהול המלונות המקומית המנוסה, א.א. הוטלס". עוד הוסיף **אלאוף כי** "ענף המלונאות השתנה לאחר הקורונה והיום כבר ברור כי ישנו יתרון משמעותי לשילוב של חברת ניהול מקומית יחד עם זיכיון של חברה רב לאומית המבוסס מנגנון מותנה ביצועים."

המלון של החברה, אשר יהיה מלון עסקים ממוקם ברחוב התעשייה בתל אביב ונמצא בלב שכונת מונטיפיורי, בסמוך למתחם TLV Fashion Mall, מתחם הארבעה ושרונה וכן קרוב לדרכי תחבורה ראשיים כגון מחלף לה גוארדיה ודרך השלום. בנוסף המלון ממוקם בסמוך לשתי תחנות רכבת תחתית, תחנת שרונה, הסמוכה לשכונת יהודית ותחנת קרליבך, התחנה המרכזית של הרכבת התחתית. לאור מרכזיותה של תחנת קרליבך, יכול המלון לספק נגישות גם לבאים מנמל התעופה נתב"ג וכן גישה לכל תחנות הרכבת התחתית. לאור זאת עלות השהיה במלון תהיה תחרותית ביחס לאלטרנטיבות עבור אנשי עסקים, תיירים ודיירי שהייה ממושכת.

העבודות לבניית שלב א בהתאם להיתר הבניה שהתקבל נמצאות בעיצומן. המלון יבנה בשני שלבים, שלב א, שכולל 103 חדרים, בבניין בן 7 קומות, קומת מסחר ושלוש קומות מרתפים שישמשו בחלקן גם כאולם אירועים, חדר כושר ספא עם בריכה ובר.

במקביל מקדמת החברה קבלת אישור לשלב ב' לפי תוכנית ת.א. 5000 שיכלול כ-100 חדרי מלון נוספים ועוד 70 חדרים לשימוש Long Stay Hotel ועוד כ-1,500 מ"ר חללי עבודה משותפים לאנשי עסקים ולאורחי המלון ופיצורים נוספים. שלב זה נמצא בשלבי תכנון מתקדמים מול צוות מרכז של עיריית תל אביב, המבין את החשיבות של קידום והקמת מלון עסקים ייחודי חדש על ציר הרכבת, וכפרויקט ראשון שנבנה במשולש הרחובות המסגר יצחק שדה ומנחם בגין.

כמו כן, כל החדרים במלון מתוכננים לכלול חלון גדול ומרכזי עם נוף אורבני לעיר תל אביב. המלון אף יכלול בית קפה ומסעדה לארוחות בוקר ובראנץ סביב השעון 24/7. עיצוב פנים של המלון צפוי להיות חדשני ועדכני

תחת ידה של המעצבת המובילה רות ארד. אדריכל המלון הוא עמי שמלצמן ועומר פרנק, ממשרד שמלצמן גוטסמן. סיום הבנייה צפויה ברבעון ראשון 2024.

אודות הילה מגדלי משרדים:

הילה מגדלי משרדים היא חברת נדל"ן העוסקת ברכישה, ייזום ובנייה להשכרה של נכסים מניבים. לחברה פורטפוליו מגוון של נדל"ן מניב בתחומי התעשייה, תעשיית הייטק ועירוב שימושים בישראל. החברה השלימה בחודש ינואר 2021 גיוס אגרות חוב בהיקף של כ-65 מיליון ₪. לחברה הון עצמי ושטרי הון בהיקף של כ-77 מיליון ₪ ונכסי מקרקעין (מניבים ובפיתוח) בשווי של כ-180 מיליון ₪. נכסי החברה כוללים חטיבת קרקע ברחוב התעשייה 5-7 בתל אביב בה החלה העבודה לבניית מלון עסקים, קרקע ברחוב דפנה 5-7 ברעננה המיועדת לבניית מגדל בעירוב שימושים משרדים, מלונאות ומגורים, מבנה תעשייתי מניב בכוכב יאיר- צור יגאל המושכר לחברות מתחום ההייטק והתכנה, מדיקל, טכנולוגיות ורובוטיקה ומבנה במעלות-תרשיחא המושכר לתקופת שכירות ארוכה בשלמות לחברה תעשייתית מובילה בתחומה. בעלי השליטה בחברה הם רפאל אלאוף וישראל קלר.