



זיכיון לרשת מזון מהיר

תוכנית עסקית

ינואר 2006

תוכן עניינים

1. תמצית מנהלים

- 1.1 כללי
- 1.2 העסק המוקם והיזם
- 1.3 הענף
- 1.4 השקעות ומימון
- 1.5 תחזית הפעילות הפיננסית
- 1.6 הערות

2. העסק, הרעיון העסקי, היזם וסביבת הסניף המוקם

- 2.1 העסק, הרעיון העסקי והיזם
- 2.2 סביבת הסניף המוקם

3. סקירה ענפית

- 3.1 מאפייני הענף
- 3.2 המחשת תוצאות פיננסיות לעסקים דומים

4. תוכנית השקעות ומקורות המימון

5. תחזית פעילות

- 5.1 תחזית המכירות לשנה ראשונה
- 5.2 תחזית פעילות לשנה הראשונה
- 5.3 תחזית פעילות ל- 5 שנות פעילות
- 5.4 תחזית תזרים מזומנים נגזר וכדאיות כלכלית

נספחים

נספח 1 : מפת המתחם

נספח 2 : ממצאי סקר מכוון "גיאוגרפיה" לגבי דירוג העסקים בענף בישראל.

נספח 3 : אפיון פיננסי לפעילות סניף דומה באזור ירושלים ל- 15 חודשי פעילותו הראשונים.

נספח 4 : נתונים פיננסיים לסניף דומה באזור ת"א.

1. תמצית מנהלים

1.1 כללי

נתבקשנו ע"י XXX להכין תוכנית עסקית שתשקף את צפי הפעילות העסקית לסניף זכרון ברשת XXX, אותו הוא מתכוון להקים במתחם XXX.

מטרת התכנית העסקית להגדיר את הפעילות העסקית הצפויה לסניף הזיכיון המוקם במתחם XXX ולסייע בהליך גיוס מימון להקמת הסניף. התכנית מתבססת על מידע ענפי, מידע על סניפי הרשת, מידע פרטני על הסניף המוקם ומידע אחר, כמפורט בהמשך. על בסיס המידע שרוכז, הונח מבנה הפעילות העתידי ותוצאות הפעילות כמפורט בגוף התוכנית.

1.2 העסק המוקם והיזם

רשת XXX קמה בשנת XXX ומאז הקמתה צברה תאוצה. כיום נחשבת הרשת למובילה והמצליחה בישראל. הרשת מונה כיום כ- XX סניפים ברחבי הארץ ואמורה לפתוח עוד כ- XX סניפים נוספים עד סוף שנת 2005. הרשת ממותגת כ- XXX בעיצוב חדשני, המספק מגוון מוצרי XXX ומזון מהיר כגון כריכים, מאפים וכד'. הרשת מבוססת על שירות עצמי ועל נהלי עבודה ועיצוב אחידים.

הסניף מוקם במתחם XXX, מרכז עסקים ובילויים הכולל מספר גדול של מקומות בילוי, בתי עסק, משרדים ועוד. לתיאור סביבת הסניף המוקם ראה פרק 2 בגוף התכנית. למפת מתחם XXX ראה נספח 1.

גודל הזיכיון המוקם הוא כ- 250 מ"ר שטח פנים ושטח חוץ שהיקפו אינו ידוע עדיין. הסניף ימוקם ב- XXX, מעין קניון, עם קונספט ייחודי, שירכז בתי עסק בעלי קונספציה דומה.

הבעלים לזיכיון, XXX, צבר ניסיון ניהולי בניהול סניפי הרשת ובניהול סניף XXX בטרמינל הנוסעים החדש בנתבי"ג (בדיוטי פרי), במסגרת זו הוא ממונה על כ- 150 עובדים.

1.3 הענף

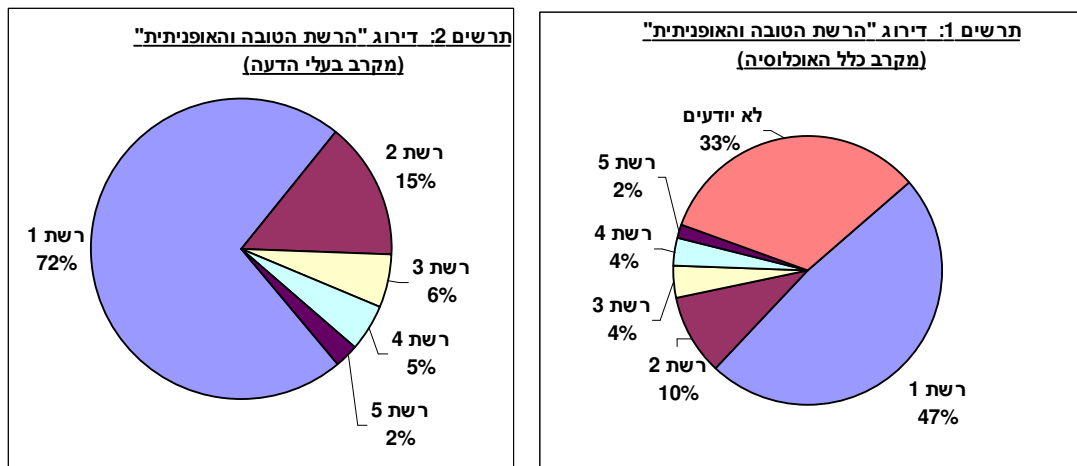
בישראל כ- 900 עסקי XXX, מתוכם כ- 100 משתייכים לרשתות המונות מעל ל- 3 סניפים וכ- 800 עסקים בודדים או כאלו המשתייכים לרשתות של עד 3 סניפים. כ- 40% עד 50% מהעסקים ממוקמים באזור המרכז.

הכנסות הענף בישראל נאמדו בכ- 2.5 עד 3 מיליארד ₪. שיעור הרווח הגולמי בענף מגיע לכ- 40% מההכנסות. ככלל, עסקי הענף נוהגים לתמחר חלק ממוצריהם במרווחים גבוהים במיוחד.

המיתון שאפיין את המשק בשנים האחרונות הוביל לעלייה במספר המבקרים בעסקי הענף, לעומת ירידה במספר המבקרים במסעדות, מאחר שעסקי הענף מציעים בילוי זול יחסית למסעדות. יכולת הישרדות עסקים המשתייכים לרשתות סולידיות טובה יחסית לשאר הענף, עקב השיפור וההתמקצעות התמידיים והשקעה בקונספט על רקע התחרות הגוברת.

הרשת היא, כאמור, הגדולה בישראל. בסקר מודעות הציבור לעסקי הענף בישראל, שנערך ע"י מכון גיא קרטוגרפיה (נספח 2), נמצא כי הרשת נתפסת ע"י הציבור כרשת הטובה האופנתית ביותר.

להלן תרשימים המציגים את תוצאות הסקר – תרשים 1 מציג את דירוג הרשתות בענף בקרב כלל האוכלוסייה, ותרשים 2 מציג את הדירוג מקרב בעלי דעה.



להרחבת אפיון הענף, ראה פרק 3.

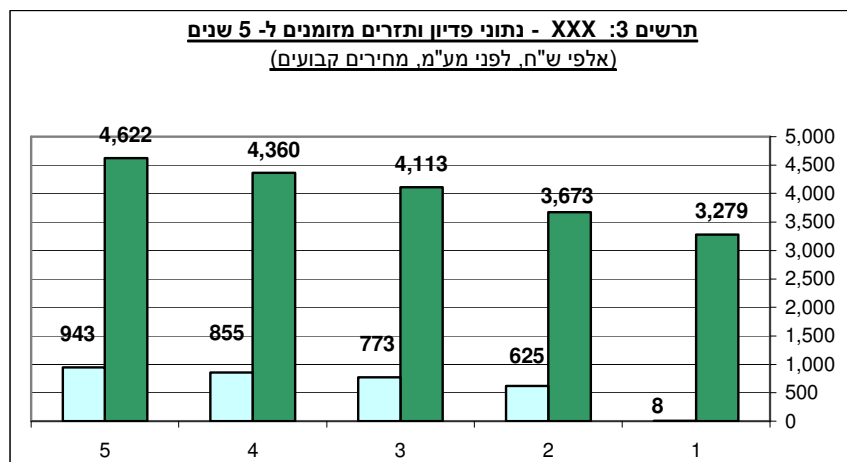
1.4 השקעות ומימון

עלות ההשקעה הכרוכה בהקמת הסניף עדיין אינה ידועה ונלמדה מעלות ההשקעה בסניפי הרשת האחרים. העלות מוערכת בכ- 1.5 מיליון ₪, אשר להערכת הבעלים, ימומנו באמצעות 500 אלף ₪ הון עצמי, 500 אלף ₪ קו אשראי בנקאי והיתרה מאשראי ספקים, שתשולם מתזרים מזומנים השוטף לאחר תחילת הפעילות (ראה פרק 4). להלן מבנה המימון (לוח 1):

XXX		
לוח 1: פירוט מימון ההשקעה		
34%	500	הון עצמי
34%	500	מימון בנקאי
33%	485	מימון מאשראי ספקים
100%	1,485	סך מימון

1.5 תחזית הפעילות הפיננסית

תחזית הכנסות הסניף מבוססת על התפתחות ההכנסות בסניפים אחרים ברשת, עם התאמות נדרשות לסניף המוקם. להלן (ראה תרשים 3) מוצגים נתוני הפדיון ותזרים המזומנים הצפויים ל- 5 שנות הפעילות הראשונות וכן לוח המראה את התוצאות העיקריות ל- 5 שנים אלו.



הפדיון הצפוי לשנת הפעילות הראשונה עומד על כ- 3.3 מיליון ₪ לפני מע"מ והתזרים לשנה זו עומד על כ- 10 אלף ₪ הנובע מהחזר עלות ההשקעה, שמומנה מאשראי ספקים.

לוח 2: XXX- תמצית הפעילות ל- 5 שנים								
שנה	1	2	3	4	5	סה"כ	ממוצע שנתי	ממוצע חודשי
הכנסות	3,279	3,673	4,113	4,360	4,622	20,047	4,009	334
רווח גולמי	963	1,207	1,480	1,633	1,796	7,080	1,416	118
רווח תפעולי	338	543	772	900	1,036	3,590	718	60
רווח לאחר מס	196	328	476	558	646	2,204	441	37
תזרים מזומנים	8	625	773	855	943	3,204	641	53

בלוח 2 לעיל ניתן לראות כי בממוצע רב שנתי, צפוי הפדיון לעמוד על כ- 4 מיליון ₪ לשנה והתזרים נטו על כ- 640 אלף ₪ לשנה.

הרווח הגולמי יעמוד בשנת הפעילות הראשונה על כ- 960 אלף ₪ ובממוצע רב שנתי על כ- 1.4 מיליון ₪, הרווח התפעולי (כולל פחת) יעמוד בשנת הפעילות הראשונה על כ- 340 אלף ₪ ובממוצע רב שנתי על כ- 720 אלף ₪, הרווח לאחר המס יעמוד בשנה הראשונה על כ- 200 אלף ₪ ובממוצע רב שנתי על כ- 440 אלף ₪.

נבחנו קריטריונים לכדאיות ההקמה ונמצא כי העסק כדאי: הערך הנוכחי הנקי חיובי וגבוה, החזר ההשקעה יתרחש בשנה השלישית. התזרים השוטף, המממן את חלקו של אשראי הספקים במימון עלות ההשקעה, שלילי בשנה הראשונה והופך חיובי החל מהשנה השנייה לפעילות.

1.6 הערות כללית

כל נתוני התכנית נקובים בש"ח, לפני מע"מ ובמחירים קבועים, כמפורט בגוף התכנית ובלוחות המצורפים, אלא אם צוין אחרת. שער הדולר בתכנית זו עומד על 4.5 ₪ לדולר. במקרה של סתירה בין נתוני הלוחות למידע המופיע בטקסט, נתוני הלוחות גוברים.