

**תוכן עניינים:**

| <b><u>מס' עמוד</u></b> | <b><u>סעיף</u></b>            |
|------------------------|-------------------------------|
| 4                      | <b>א תקציר מנהלים</b>         |
| 6                      | <b>ב ביאורים</b>              |
| 6                      | 1. מרכז היום ומערך הדיור      |
| 7                      | 2. מעונות סטודנטים            |
| 8                      | 3. מרכז פרא רפואי             |
| 10                     | 4. מרכז ספורט ופנאי           |
| 12                     | 5. פארק ההרפתקאות             |
| 14                     | <b>ג בדיקת איתנות פיננסית</b> |

## **א. תקציר מנהלים**

לבקשתכם, ביצענו בדיקה כלכלית על היתכנותה של התכנית העסקית שהוצגה עבור "מיזם קריית אלגה-שכונת האפשרויות הבלתי מוגבלות".

הבדיקה נערכה על פי הנתונים שהוגשו על ידי עמותת אלין- בית נועם הנוגעת לתפעול השוטף של המרכז ויכולתו לכלכל עצמו מהכנסות מגורמים ממשלתיים (ע"פ התעריפים הקבועים בחוק, משרד הרווחה, ביטוח לאומי וכיוצא בזה) וגורמים פרטיים/עסקיים.

השכונה תכיל בתוכה מקום מגורי קבע לאוכלוסייה בעלת מוגבלות לצד שירותים לאוכלוסייה הכללית הצפויים להניב רווחים אשר יאפשרו את הפעלת המקום ותרומה לקהילה.

בבדיקתנו ניתחנו שלושה מצבי עולם על פי ביקוש משתנה הנגזר הן מנתונים עסקיים של עסקים דומים והן מנתונים שהתקבלו מהעמותה.

**יצוין כי, הנעלם העיקרי בבחינת התכנית הינו צד הביקוש, קרי מספר הלקוחות הפוטנציאליים בכל מרכז רווח אשר יוקם במסגרת השכונה.**

התחזית הכללית אשר הוצגה על ידי העמותה מונחת לפניכם לצד שלושה מצבי עולם הנתמכים בהנחות אשר יוצגו בהמשך.

בכדי לנתח כל מרכז רווח בנפרד, פורקו הפעילויות לכדי תחזית הכנסות והוצאות לשלושה מצבי עולם ובהתבסס על הסברי העמותה.

לאחר ניתוח הנתונים והמידע, נראה כי יש היתכנות כלכלית ועסקית לפעילות הפונה לאוכלוסייה הרחבה. זאת בהסתמך על סוגי הפעילויות המוצעות לציבור- לילדים, בני נוער, קבוצות עסקיות, בוגרים כתחביב ואימון ועוד. בנוסף, המרכז יציע פעילות של רפואה משלימה בשיתוף עם קופות החולים וחברות הביטוח. שירותים אלו לוקים בחסר בצד ההיצע באזור השרון ועל כן ניתן לשער כי פעילות זו תוכל לנצל את עמדות המרכז לכדי יצירת הכנסות נוספות.

התועלת הציבורית והקהילתית לקיום השכונה המשלבת ציבור בעל מוגבלות בתוך אוכלוסייה "רגילה", הינה גדולה וברורה למרקם החברתי של החברה הישראלית. מעבר לכך, נראה כי קיימת כדאיות כלכלית בהקמת והפעלת המתחם.<sup>1</sup>

כמו כן, על פי ניתוח דוחות העמותה, נראה כי הנידונה מציגה יכולת גיוס הכנסות מתרומות ותמיכות באופן עקבי, מייצרת פעילות רווחית ובעלת סך נכסים המהווים כרית ביטחון, המעידים יחד על איתנות פיננסית לעמותה.

<sup>1</sup> הניתוח שבוצע הינו על הפעלת המקום ולא על עלויות ההקמה.

**להלן התחזית המסכמת:**

| תחזית שנתית ע"פ BDSK |                |                 | תחזית שנתית בהתאם לדיווחי העמותה | ביאור                    |
|----------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------|
| אופטימית             | ריאלית         | פסימית          |                                  |                          |
| <b>בש"ח</b>          |                |                 |                                  |                          |
| 16,290,000           | 16,290,000     | 16,290,000      | 16,290,000                       | 1 מרכז היום ומערך הדיוור |
| 559,872              | 489,888        | 419,904         | 300,000                          | 2 מעונות סטודנטים        |
| 2,675,520            | 1,967,040      | 1,244,160       | 2,784,000                        | 3 מרכז פארא רפואי        |
| 4,912,880            | 3,712,560      | 2,618,240       | 4,745,000                        | 4 מרכז ספורט ופנאי       |
| 2,763,600            | 2,357,100      | 2,040,600       | 4,150,000                        | 5 פארק הרפתקאות          |
| 27,201,872           | 24,816,588     | 22,612,904      | 28,269,000                       | סה"כ הכנסות              |
|                      |                |                 |                                  | <b>הוצאות</b>            |
| 16,372,000           | 16,372,000     | 16,372,000      | 16,372,000                       | 1 מרכז היום ומערך הדיוור |
| 160,000              | 160,000        | 160,000         | 160,000                          | 2 מעונות סטודנטים        |
| 2,086,906            | 1,534,291      | 970,445         | 2,171,520                        | 3 מרכז פארא רפואי        |
| 4,205,000            | 3,755,000      | 3,305,000       | 4,205,000                        | 4 מרכז ספורט ופנאי       |
| 2,336,400            | 2,231,520      | 2,126,640       | 2,897,000                        | 5 פארק הרפתקאות          |
| 25,160,306           | 24,052,811     | 22,934,085      | 25,805,520                       | סה"כ הוצאות              |
| <b>2,041,566</b>     | <b>763,777</b> | <b>-321,181</b> | <b>2,463,480</b>                 | <b>רווח והפסד</b>        |

**הערות והסברים:**

1. התחזית המוצגת בטור הראשון הינה התחזית כפי שהוצגה על ידי העמותה. התחזית של העמותה מתייחסת לשנה הרביעית של הפעלה מהירה.
2. לדעתנו, מדובר בהנחה שמרנית מידי ונראה כי מרכזי הרווח העסקיים יצליחו להגיע לאיזון לכל הפחות כבר בשנה השנייה.
3. בבדיקתנו, התייחסנו לפעילות השנה השנייה ואילך, לאחר התבססות המרכז באזור המדובר.
4. על פי הפירוט וההסברים מטה, ניתן לראות כי החל מהשנה השנייה לפעילות העסקית, המרכז יציג רווחיות במצב עולם ריאלי ובמצב עולם פסימי מדובר בהפסד אשר יוכל להיות ממומן על ידי העמותה בשנים הראשונות.

**ב. ביאורים:**

**1. מרכז היום ומערך הדיור**

להלן ההכנסות הצפויות בהתאם לדיווחי העמותה להפעלת מרכז הדיור (54 חניכים) ומרכז היום (72 חניכים) עבור אוכלוסייה בעלת מוגבלות.

| הוצאה<br>שנתית<br>בהתאם<br>להצהרת<br>העמותה | סעיף               | הכנסה<br>שנתית<br>בהתאם<br>להצהרת<br>העמותה | מרכז היום ומערך הדיור            |
|---|--------------------|---|----------------------------------|
|   | בש"ח               | בש"ח  |                                  |
| 5,068,000                                   | משכורות כ"א תפעולי | 6,809,000                                   | מערך דיור                        |
| 770,000                                     | כ"א מתנדבים        | 4,312,000                                   | מרכז יום                         |
| 5,372,000                                   | בתי מגורים         | 1,620,000                                   | מרכיב שכ"ד                       |
| 3,939,000                                   | תפעוליות           | 1,440,000                                   | השתתפות ביטוח לאומי              |
| 648,000                                     | הסעות              | 432,000                                     | השתתפות משרד הרווחה בהסעות       |
| 575,000                                     | הנהלה וכלליות      | 281,000                                     | קרן 30                           |
|   |                    | 216,000                                     | השתתפות חניכים אקסטרימיים בהסעות |
|   |                    | 180,000                                     | יחידה עסקית, מכירת מוצרים        |
|   |                    | 1,000,000                                   | תרומות, תמיכות עיזבונות וקרנות   |
| <b>16,372,00</b>                            | <b>סה"כ הוצאות</b> | <b>16,290,000</b>                           | <b>סה"כ הכנסות</b>               |
| <b>רווח/הפסד -82,000</b>                    |                    |   |                                  |

**הליך הבדיקה**

בבואנו לבדוק את אמיתות ונכונות הנתונים, נבדקו הנתונים אל מול מרכז דומה אשר מפעילה העמותה.

העמותה סיפקה דו"ח ביצוע מפורט של מרכז הרווח, המראה כי הנתונים המוצגים הינם ריאליים ומתוקצבים ע"י הממשלה.

סעיף ההוצאות נבדק בהתאם לפירוט של הפעלת מתחם דומה על ידי העמותה.

**תוצאות הבדיקה**

על פי הדו"חות הכספיים של העמותה, נראה כי הינה מסוגלת לגייס תרומות באופן עקבי. וכן היעד המוצג הינו יעד נמוך ובר השגה על פי עסקים דומים.

**מסקירת הנתונים לעיל נראה כי מרכז רווח זה משיא איזון פיננסי ואינו מביא להפסד או השאת רווחים.**

## 2. מעונות סטודנטים

להלן פירוט ההכנסות וההוצאות הצפויות למעונות הסטודנטים אשר מטרתם הינה להביא לשילוב האוכלוסיות, כאשר המפגש הוא ברמה יום-יומית. מעונות הסטודנטים בנויים בקומה השנייה מעל למגורי החניכים. המעונות מתוכננים לאכלס 54 סטודנטים ב-18 דירות יחיד ו-18 דירות לזוגות.

| הכנסה שנתית ע"פ BDSK        |                           |                           | הכנסה והוצאה<br>שנתית בהתאם<br>לדיווחי העמותה | מעונות סטודנטים  |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---|------------------|
| הכנסה<br>חודשית<br>אופטימית | הכנסה<br>חודשית<br>ריאלית | הכנסה<br>חודשית<br>פסימית |   |                  |
| בש"ח                        |                           |                           |   |                  |
| 559,872                     | 489,888                   | 419,904                   | 300,000                                       | הכנסות משכירות   |
| 160,000                     | 160,000                   | 160,000                   | 160,000                                       | הוצאות אחזקה     |
| <b>399,872</b>              | <b>329,888</b>            | <b>259,904</b>            | <b>140,000</b>                                | <b>סה"כ רווח</b> |

| מצבי<br>עולם | הכנסה<br>שנתית | סה"כ הכנסה<br>חודשית | מחיר<br>השכרה<br>חודשי | תפוסה |
|--------------|----------------|----------------------|------------------------|-------|
| פסימי        | 419,904        | 34,992               | 1,080                  | 60%   |
| ריאלי        | 489,888        | 40,824               | 1,080                  | 70%   |
| אופטימי      | 559,872        | 46,656               | 1,080                  | 80%   |

בהתאם לתחשיב שלעיל נראה כי מרכז רווח זה מסוגל לייצר רווחיות גם במצב עולם פסימי.

### הערות והסברים:

1. קהל היעד מתבסס על 3 מכללות הנמצאות באזור- מכון וינגייט, מכללת רופין ומכללת נתניה.
2. העמותה חישבה תפוסה חלקית (כ-40%). להערכתנו, תחזית העמותה למרכז רווח זה הינה שמרנית. מדובר ב-54 שוכרים בלבד, במחיר השכרה אטרקטיבי יחסית למחירי הדיור באזור ומוסדות הלימוד השונים (על פי בדיקות והשוואות שנערכו על ידינו).  
\* כמו כן, במידה ולא יהיה ביקוש כמצופה, ניתן לאפשר את הדיור לאוכלוסייה נוספת (לא רק סטודנטים).

**3. מרכז פרא רפואי**

להלן פירוט ההכנסות וההוצאות הצפויות, בהתאם לדיווחי העמותה, מהפעלת מרכז פרא-רפואי לאוכלוסיית האזור הכולל שירותי פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק וקלינאות תקשורת. המרכז מעניק שירותים יומיים לחניכי המרכז ומושתת על צוות עובדי אלן בית נועם המוכשר בתחומים אלו:

| צפי ע"פ BDSK            |                       |                       | הכנסה והוצאה<br>שנתית בהתאם<br>לדיווחי<br>העמותה | מרכז<br>פרא<br>רפואי |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--|----------------------|
| הכנסה שנתית<br>אופטימית | הכנסה שנתית<br>ריאלית | הכנסה שנתית<br>פסימית |  |                      |
| בש"ח                    |                       |                       |  |                      |
| 792,000                 | 554,400               | 396,000               | 792,000  | פיזיותרפיה           |
| 760,320                 | 570,240               | 380,160               | 888,000  | קלינאות<br>תקשורת    |
| 1,123,200               | 842,400               | 468,000               | 1,104,000  | ריפוי בעיסוק         |
| 2,675,520               | 1,967,040             | 1,244,160             | 2,784,000  | סה"כ הכנסות          |
| סעיפי ההוצאות           |                       |                       |  |                      |
| 1,872,864               | 1,376,928             | 870,912               | 1,948,800  | שכר מטפלים           |
| 214,042                 | 157,363               | 99,533                | 222,720  | הנהלה וכלליות        |
| 2,086,906               | 1,534,291             | 970,445               | 2,171,520  | סה"כ הוצאות          |
| <b>588,614</b>          | <b>432,749</b>        | <b>273,715</b>        | <b>612,480</b>                                   | <b>רווח צפוי</b>     |

בהתאם לתחשיב לעיל נראה כי מרכז רווח זה מסוגל לייצר רווחיות גם במצב עולם פסימי.  
**הערות והסברים:**

1. העמודה הראשונה מתייחסת לנתונים שהוצגו על ידי העמותה.
2. הוצאות הנהלה וכלליות חושבו ע"פ 10% ממחזור המכירות.
3. העמודות הבאות ( בצד ההכנסות) לשלושה מצבי עולם אפשריים על פי המפורט.
4. הנתונים נלקחו ממדדים שונים אשר צורפו המעידים על הביקוש לסוג טיפולים זה.
5. הטבלאות המצורפות מתייחסות להיקפי ניצול שונים של חדרי הטיפול.

| אופטימי | ריאלי | פסימי | קלינאות תקשורת                |
|---------|-------|-------|-------------------------------|
| 4       | 4     | 4     | מספר עמדות                    |
| 6       | 4.5   | 3     | מספר טיפולים בכל<br>עמדה ביום |
| 24      | 24    | 24    | ימי עבודה                     |
| 110     | 110   | 110   | ממוצע הכנסה מטיפול            |
| 576     | 432   | 288   | מספר טיפולים בחודש            |

| אופטימי | ריאלי | פסימי | פיזיותרפיה                    |
|---------|-------|-------|-------------------------------|
| 5       | 5     | 5     | מספר עמדות טיפול              |
| 5       | 3.5   | 2.5   | מספר טיפולים בכל<br>עמדה ביום |
| 24      | 24    | 24    | ימי עבודה                     |
| 110     | 110   | 110   | ממוצע הכנסה מטיפול            |
| 600     | 420   | 300   | מספר טיפולים בחודש            |

| אופטימי | ריאלי | פסימי | ריפוי בעיסוק               |
|---------|-------|-------|----------------------------|
| 5       | 5     | 5     | מספר עמדות                 |
| 6       | 4.5   | 2.5   | מספר טיפולים בכל עמדה ביום |
| 24      | 24    | 24    | ימי עבודה                  |
| 130     | 130   | 130   | ממוצע הכנסה מטיפול         |
| 720     | 540   | 300   | מספר טיפולים בחודש         |

להלן מס' הבהרות:

- מרכז רווח זה יהיה פנוי מחניכי השכונה משעות אחה"צ ומספר הטיפולים ביום מותאם לשעות הפעילות.

- ההכנסות מבוססות על פעילות מול קופות חולים באזור. רוב המתחרים כיום (מכוני טיפול אחרים) ממוקמים בעיקר בנתניה, ועל כן הפוטנציאל העסקי טמון בעיקר בישובים הקרובים לקריית אלגה, לעומת נתניה.

- נראה שלבית נועם אין יתרון על פני אחרים בתחומי פיזיותרפיה וריפוי בעיסוק, אולם תחום קלינאות התקשורת בהתמחות תקשורת תומכת וחליפית הינו תחום התמחות ייחודי לבית נועם וראוי לבחון פעילות פרטית בתחום זה. עם זאת, קיים ביקוש העולה על ההיצע בתחומים אלו באזור זה ועל כן ניתן להניח כי יחד עם מערך שיווק נכון והסכמים מול קופות החולים קיימת היתכנות כלכלית למרכז זה.

**4. מרכז ספורט ופנאי**

להלן פירוט ההכנסות וההוצאות הצפויות מהפעלת מרכז הספורט והפנאי אשר נועד לשרת אוכלוסייה בעלת מוגבלויות, לצד אוכלוסייה "רגילה":

| הכנסה שנתית ע"פ BDSK |                    |                    | הכנסה שנתית בהתאם לדיווחי העמותה | מרכז ספורט ופנאי       |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------|
| הכנסה שנתית אופטימית | הכנסה שנתית ריאלית | הכנסה שנתית פסימית |                                  |                        |
| בש"ח                 |                    |                    |                                  |                        |
| 3,000,000            | 2,070,000          | 1,260,000          | 2,915,000                        | מנויים                 |
| 662,880              | 502,560            | 318,240            | 520,000                          | בריכה טיפולית          |
| 400,000              | 350,000            | 300,000            | 410,000                          | כרטיסים חד"פ וכרטיסיות |
| 320,000              | 300,000            | 280,000            | 370,000                          | טיפולי גוף ופילאטיס    |
| 230,000              | 200,000            | 180,000            | 230,000                          | לימודי שחייה           |
| 120,000              | 110,000            | 100,000            | 120,000                          | קייטנות ואירועים       |
| 80,000               | 80,000             | 80,000             | 80,000                           | הכנסות מאולם ספורט     |
| 60,000               | 60,000             | 60,000             | 60,000                           | מזנון                  |
| 40,000               | 40,000             | 40,000             | 40,000                           | שונות וחסויות          |
| <b>4,912,880</b>     | <b>3,712,560</b>   | <b>2,618,240</b>   | <b>4,745,000</b>                 | <b>סה"כ הכנסות</b>     |

| הוצאה שנתית ע"פ BDSK |                    |                    | הוצאה שנתית בהתאם לדיווחי העמותה | מרכז ספורט ופנאי   |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| הוצאה שנתית אופטימית | הוצאה שנתית ריאלית | הוצאה שנתית פסימית |                                  |                    |
| בש"ח                 |                    |                    |                                  |                    |
| 2,400,000            | 1,950,000          | 1,500,000          | 2,400,000                        | שכ"ע               |
| 1,050,000            | 1,050,000          | 1,050,000          | 1,050,000                        | אחזקת מבנה         |
| 120,000              | 120,000            | 120,000            | 120,000                          | אחזקת בריכות       |
| 155,000              | 155,000            | 155,000            | 155,000                          | גינון וניקיון      |
| 250,000              | 250,000            | 250,000            | 250,000                          | הנהלה וכלליות      |
| 150,000              | 150,000            | 150,000            | 150,000                          | ארנונה וחכירה      |
| 50,000               | 50,000             | 50,000             | 50,000                           | פרסום ושיווק       |
| 30,000               | 30,000             | 30,000             | 30,000                           | הפעלה אירועים      |
| <b>4,205,000</b>     | <b>3,755,000</b>   | <b>3,305,000</b>   | <b>4,205,000</b>                 | <b>סה"כ הוצאות</b> |

|                |                |                 |                |                   |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| <u>707,880</u> | <u>-42,440</u> | <u>-686,760</u> | <u>540,000</u> | <u>רווח והפסד</u> |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|

בהתאם לתחשיב שלעיל נראה כי במצב עולם ריאלי, מרכז הרווח צפוי להשיא איזון פיננסי. להערכתנו במשך שנות הפעילות המרכז צפוי להגיע למצב עולם אופטימי ונראה כי קיים פוטנציאל לרווחיות ממרכז זה בעתיד.

**הערות והסברים:**

1. ההכנסות המוצגות בטבלה מכל פעילות במרכז הספורט (מלבד מנויים), מנוכות על ידי הוצאות השכר הישירות למטפלים (בהתאם להצגת תחזית העמותה).
2. בריכה טיפולית- חישוב ההוצאות הישירות עבור הטיפולים בגין שכר מטפלים בסעי' הינו בשיעור של 60%.
3. הוצאות השכר שהציגה העמותה מתייחסות לתפוסה מלאה ויותר, לדעתנו, הוצאות השכר יהיו בשיעור פחות בהתאם למרכזים דומים וכך משתקף במצבי העולם המפורטים מטה.
4. העמותה הניחה כ-850 מנויים לפי עלות מנוי שנתית של 3,430 ₪. מבדיקה נראה כי מחיר חודשי של 286 ₪ אינו תואם את מחירי השוק והתחרותיות בענף הספורט ואת נתח האוכלוסייה באזור. כמו כן, המחיר אינו משקף את ההנחות והמבצעים הצפויים להיות על מנת להגדיל את מספר המנויים כנהוג בענף זה. בטבלאות להלן מפורט בכל מצב עולם את הנחותינו לגבי מחיר המנוי ומספר המנויים.

**להלן פירוט הנתונים עליהם התבססה הבדיקה:**

| מנויים          | פסימי | ריאלי | אופטימי |
|-----------------|-------|-------|---------|
| מחיר מנוי חודשי | 210   | 230   | 250     |
| מחיר מנוי שנתי  | 2,520 | 2,760 | 3,000   |
| מספר מנויים     | 500   | 750   | 1,000   |

| מחיר בש"ח | בריכה טיפולית         | פסימי          | ריאלי          | אופטימי        |
|-----------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 120       | טיפול פרטני           | 440            | 660            | 880            |
| 250       | טיפול קבוצתי          | 24             | 66             | 88             |
| 30        | טיפול לחניכים         | 250            | 300            | 350            |
|           | הכנסה חודשית מטיפולים | 66,300         | 104,700        | 138,100        |
|           | הכנסה שנתית מטיפולים  | 795,600        | 1,256,400      | 1,657,200      |
|           | הוצאות ישירות         | 477,360        | 753,840        | 994,320        |
|           | <b>רווח ישיר</b>      | <b>318,240</b> | <b>502,560</b> | <b>662,880</b> |

**5. פארק ההרפתקאות**

להלן פירוט ההכנסות וההוצאות הצפויות ממרכז פארק ההרפתקאות. הפארק מתוכנן לשלב פעילות ספורטיבית תחרותית ועממית לצד פעילויות שיקומיות וטיפוליות. הפארק מיועד עבור ילדים ובוגרים בעלי מוגבלות וללא מוגבלות. הפארק ישאף לשלב בעבודה בעלי מוגבלויות. הפארק יבנה ביער אילנות.

| הכנסה חודשית ע"פ BDSK |                  |                  | שנתית<br>לדיווחי | הכנסה<br>בהתאם<br>העמותה | פארק הרפתקאות      |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| הכנסה אופטימית        | הכנסה ריאלית     | הכנסה פסימית     |                  |                          |                    |
| בש"ח                  |                  |                  |                  |                          |                    |
| 990,000               | 825,000          | 750,000          | 1,700,000        |                          | קיר טיפוס          |
| 633,600               | 534,600          | 435,600          | 1,000,000        |                          | אירועים            |
| 1,140,000             | 997,500          | 855,000          | 1,450,000        |                          | פארק אתגרי         |
| <b>2,763,600</b>      | <b>2,357,100</b> | <b>2,040,600</b> | <b>4,150,000</b> |                          | <b>סה"כ הכנסות</b> |

| הכנסה חודשית ע"פ BDSK |                  |                  | שנתית<br>לדיווחי | הוצאה<br>בהתאם<br>העמותה | פארק הרפתקאות      |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| אופטימי               | ריאלי            | פסימי            |                  |                          |                    |
| בש"ח                  |                  |                  |                  |                          |                    |
| 763,200               | 763,200          | 763,200          | 763,200          |                          | קבועות             |
| 1,573,200             | 1,468,320        | 1,363,440        | 2,097,600        |                          | שכר עבודה          |
| <b>2,336,400</b>      | <b>2,231,520</b> | <b>2,126,640</b> | <b>2,860,800</b> |                          | <b>סה"כ הוצאות</b> |

|                |                |                |                  |  |                   |
|----------------|----------------|----------------|------------------|--|-------------------|
| <b>427,200</b> | <b>125,580</b> | <b>-86,040</b> | <b>1,289,200</b> |  | <b>שורת הרווח</b> |
|----------------|----------------|----------------|------------------|--|-------------------|

פארק ההרפתקאות הינו פארק ייחודי אשר נמצא במיקום גיאוגרפי המהווה יתרון יחסי הן מבחינת האוכלוסייה באזור (כמותית ואיכותית). עיקר הוצאות הפארק הינן הוצאות קבועות והוצאות כ"א אשר נגזרות מהיקפי הפעילות. בהתאם לתחשיב שלעיל נראה כי ישנה הצדקה כלכלית להקמת והפעלת הפארק.

**הערות והסברים:**

1. קיר טיפוס הינו תחביב/עיסוק בספורט התופס תאוצה וזוכה לביקוש הלך וגובר. כיום, קיימים בארץ 18 מתקנים שכאלה בגדלים שונים ו-2 מתוכם באזור השרון. האחד ממוקם בנתניה וזוכה למספר מנויים ופעילות נאה. השני, ממוקם באזור עמק חפר ואינו נחשב מהמובילים בתחום.

2. בהתבסס על מספר התושבים באזור השרון ובהתאם לידע הקיים בתחום, נראה כי הפארק יצליח לייצר ביקוש אשר יביא לרווחיות.
3. ההוצאות הקבועות קשורות להוצאות הפעלה ישירות ועקיפות.
4. שכר העבודה הינו נגזרת מהיקפי הפעילות בהתאמה למתחמים דומים.

**להלן פירוט הנתונים עליהם התבססה הבדיקה:**

| קיר טיפוס        | פסימי  | ריאלי  | אופטימי |
|------------------|--------|--------|---------|
| מחיר כניסה ממוצע | 50     | 50     | 50      |
| מסי לקוחות ביום  | 50     | 55     | 66      |
| הכנסה צפויה      | 62,500 | 68,750 | 82,500  |

| פארק אתגרים        | פסימי  | ריאלי  | אופטימי |
|--------------------|--------|--------|---------|
| מחיר כניסה         | 95     | 95     | 95      |
| ממוצע לקוחות ביום  | 25     | 30     | 35      |
| הכנסה חודשית צפויה | 59,375 | 71,250 | 83,125  |

| אירועים            | פסימי  | ריאלי  | אופטימי |
|--------------------|--------|--------|---------|
| מספר משתתפים ממוצע | 30     | 30     | 30      |
| מספר אירועים       | 20     | 25     | 30      |
| עלות ממוצעת למשתתף | 50     | 50     | 50      |
| הכנסות             | 30,000 | 37,500 | 45,000  |
| כיבוד              | 3,000  | 3,750  | 4,500   |
| סה"כ הכנסה חודשית  | 33,000 | 41,250 | 49,500  |

**ג. בחינת איתנות פיננסית:**

**דו"חות כספיים עמותת אליון-בית נועם:**

| 2016          | 2015          | 2014          | דו"ח רווח והפסד       |
|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| לא            | כן            | כן            | מבוקר                 |
| <b>18,501</b> | <b>17,679</b> | <b>17,481</b> | <b>סך המחזור</b>      |
| 18,061        | 16,395        | 16,465        | עלות הפעילות          |
| <b>439</b>    | <b>1,284</b>  | <b>1,017</b>  | רווח גולמי            |
| 2%            | 7%            | 6%            | שיעור רווח גולמי      |
| 306           | 1,442         | 1,431         | הוצאות הנהלה וכלליות  |
| <b>134</b>    | <b>(158)</b>  | <b>(414)</b>  | רווח תפעולי           |
| 1%            | -1%           | -4%           | שיעור רווח תפעולי     |
| <b>152</b>    | <b>10</b>     | <b>(350)</b>  | הוצאות מימון          |
| 1%            | 0%            | -2%           | שיעור הוצאות מימון    |
| 3,184         |               |               | הכנסות (הוצאות) אחרות |
| <b>3,166</b>  | <b>(168)</b>  | <b>(64)</b>   | רווח לפני מס          |
| 17%           | -1%           | 0%            | שיעור רווח לפני מס    |
|               | 949           | 1,005         | פחת                   |
| <b>134</b>    | <b>791</b>    | <b>591</b>    | <b>EBITDA</b>         |

| 2016          | 2015          | 2014          | מאזן   |
|---------------|---------------|---------------|--|
| <b>10,486</b> | <b>11,882</b> | <b>18,523</b> | סה"כ רכוש שוטף                                 |
| 4,242         | 6,176         | 15,346        | מזומנים ושווי מזומנים                          |
| 6,245         | 5,706         | 3,178         | חייבים נוספים (בניכוי משיכות בעלים)            |
| 45,287        | 24,879        | 18,531        | רכוש קבוע                                      |
| <b>55,774</b> | <b>36,760</b> | <b>37,054</b> | <b>סה"כ נכסים</b>                              |
| 3,256         | 2,079         | 2,101         | סה"כ התחייבויות שוטפות                         |
| 1,082         | 965           | 938           | ספקים + המחאות לפירעון                         |
| 2,174         | 1,114         | 1,162         | זכאים שונים (בניכוי הלוואות בעלים וחבי קשורות) |
| 616           | 616           | 720           | סה"כ התחייבויות לזמן ארוך                      |
| <b>3,873</b>  | <b>2,695</b>  | <b>2,821</b>  | <b>סה"כ התחייבויות</b>                         |
| <b>55,774</b> | <b>36,760</b> | <b>37,054</b> | <b>סה"כ מאזן</b>                               |
| <b>51,902</b> | <b>34,065</b> | <b>34,233</b> | <b>סה"כ נכסים נטו</b>                          |
| (22,998)      | (8,327)       | (15,408)      | נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה                  |
| <b>28,904</b> | <b>25,738</b> | <b>18,825</b> | <b>סה"כ נכסים ללא הגבלה</b>                    |

**הערות והסברים:**

1. העמותה מציגה גידול בהכנסות לאורך התקופה הנסקרת ונראה כי מצליחה לגייס תרומות, ותמיכות באופן עקבי.

2. להלן פירוט ההכנסות:

| 2015                 | 2014                 | פירוט הכנסות   |
|----------------------|----------------------|--|
| <b>11,522</b>        | <b>11,347</b>        | <b>הכנסות משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וגופים אחרים</b> |
| 10,878               | 10,669               | משרדי ממשלה  |
| 74                   | 78                   | רשויות מקומיות   |
| 570                  | 600                  | אחרים  |
| <b>3,433</b>         | <b>3,411</b>         | <b>תרומות</b>  |
| <b>2,724</b>         | <b>2,724</b>         | <b>השתתפויות ואחרות</b>                                |
| <b><u>17,679</u></b> | <b><u>17,481</u></b> | <b>סך המחזור</b>                                       |

3. ניתן לראות כי העמותה מציגה פחת באופן ניכר התואם לפעילות ההשקעה ברכוש קבוע. פחת זה אינו משקף את עלויות העמותה הריאליות, אך לאור תקינה חשבונאית לעמותה פחת קבוע בגין השקעתה.
4. העמותה מציגה רווחיות חיוביות ובגידול לאורך השנים. נתון זה משקף את הרווחיות מפעילות העמותה השוטפת.
5. רכוש קבוע- העמותה מציגה גידול ברכוש קבוע בעיקר לאור הפרויקט הנידון שבהקמה, בסך 15 מיליון ש"ח, העמותה אינה מציגה עלויות פחת לפרויקט הנ"ל.
6. לעמותה נכסים ללא הגבלה בצמיחה לאורך התקופה הנסקרת.
7. לסיכום, על פי דוחות העמותה התרשמנו כי העמותה מצליחה לגייס הכנסות באופן עקבי, מייצרת פעילות רווחית ובעלת סך נכסים המהווים כרית ביטחון לעמותה, המציגה איתנות פיננסית כללית.

(ספח א' - 3) (מזכיר)

22.5.2017

לכבוד

המשרד לשוויון חברתי

רחוב עם ועולמו 3

ירושלים

## הנדון: מקורות למימון שכונת "קרית אלגה"

עמותת אלין-בית נועם גייסה סך של כ-40 מיליון ש"ח המיועדים לפרויקט קריית אלגה כאשר רוב הכספים הושקעו כבר בבניית הפרויקט להלן המקורות מהן גויסו הכספים :

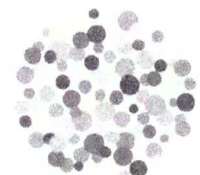
|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| קרן אריסון           | 2,000,000 דולר ארה"ב |
| משפחת בירון          | 7,500,000 דולר ארה"ב |
| קרן סילבר            | 80,000 דולר קנדי     |
| קרן דטרויט           | 25,000 דולר ארה"ב    |
| תורמים פרטיים משוויץ | 300,000 דולר ארה"ב   |
| תורם פרטי מישראל     | 100,000 ש"ח          |

העמותה נמצאת בקשר הדוק עם מספר קרנות לא מבוטל אשר שוקלות לתרום לפרויקט "קריית אלגה". רובן של הקרנות מתנות את החלטתן בהוכחת העמותה לגיוס כספים בסכומים זהים ממקורות אחרים, ורוב הקרנות מעוניינות במימון בסכומים זהים ממקור ממשלתי וזאת בטענה שאין לשחרר את הממשלה מחובתה להשקיע כספים בתחומי הרווחה.

אנו אמורים לקבל מהקרנות הבאות את הסכומים הבאים :

קרן אריסון התחייבה להעביר לנו 650 אלף דולר עם התקדמות הבניה

תורם פרטי מישראל התחייב להעביר 250 אלף ש"ח



קרן וואל אישרה 580 אלף דולר ואמורה להעביר את הכסף לאחר אישור המיזם המשותף עם המשרד לשוויון חברתי והתקדמות הבניה.

קרן ווינברג אישרה את הבקשה הראשונית למימון של 3 מיליון דולר, אך, הבקשה תקבל אישור סופי רק כאשר העמותה תוכיח מימון של לפחות 50% עבור החלק שאושר ממקורות נוספים.

קרן לגסי הוגשה בקשה לקרן על סך 3 מיליון דולר קידום הבקשה מותנה באישור המענק הממשלתי למיזם המשותף.

בנוסף לקרנות הנ"ל העמותה נמצאת בקשר עם הקרנות הבאות ותורמים פרטיים ומצפה לקבל מהם את הסכומים הבאים:

קרן משפחת לילי ונתן סילבר 1 מיליון דולר קנדי

קרן ספרא 1.5 מיליון דולר

קרן משפחת רפפורט 2.5 מיליון דולר

קרן סבה 2 מיליון דולר

קרן שרמן : 750 אלף דולר

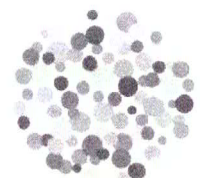
קרן קסירר 750 אלף ₪

קרן סבן 1 מיליון דולר

תורמים ישראלים פרטיים 5 מיליון ש"ח ש"ח

קרן שלם 3 מיליון ₪

קרן סובל 1 מיליון דולר



מעבר לקרנות הפילנטרופיות שהוזכרו לעיל, העמותה מצפה לקבל סכום נכבד מהקרן הקיימת לישראל, בעבר אישרה הוועדה המרחבית של קק"ל מימון של 10 מיליון ₪ לתשתיות של שכונת "קריית אלגה". עקב חילופי היו"ר בקק"ל התקדמות המימון עוכבה. כיום, העמותה נמצאת במו"מ מתקדם עם יו"ר קק"ל ולערכתה בזמן הקרוב תאושר הבקשה שהוגשה לפני כחודש ימים על סך של 20 מיליון ש"ח.

לאור ניסיון העבר של עמותת אל"ן בית-נועם עם הקרנות הפילנטרופיות, העמותה מתחייבת בזאת כי לאחר שיאושר המימון הממשלתי היא תפעל לגיוס יתרת הסכומים אשר ידרשו להשלמת הפרויקט.

  
חבר/ת ועד

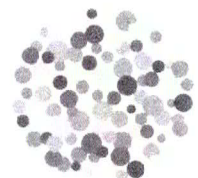
  
חבר/ת ועד

אני עו"ד דוד יגול מרחוב לכיש 8 ת"א מאשר בזה

כי כוונתי רמ ת.ז/דרכון 017330481  
ו- 282 ת.ז/דרכון 113543693

החתומים על מסמך זה הינם מורשי חתימה של עמותת אל"ן בית-נועם (ע"ר)  
שמספרה 580024057

בכבוד רב  
דוד יגול עו"ד  
דוד יגול, עו"ד  
DAVID YAGOL, ADV  
לכיש 8 ת"א  
03-5237496 0522-557713



(ספחה)

| עלויות קריית אלגה שכונת האפשרויות הבלתי מוגבלות לפי מבנים (בשקלים) |  |
|--|--|
| 19,213,028   | מרכז יום לנכים קשים משולב במתנ"ס                                     |
| 4,146,007  | מכון מחקר פיתוח והכשרה (כולל מרכז עבודה והכשרה לאנשים עם מוגבלות)    |
| 718,352  | מוזיאון לאמנות חברתית  |
| 21,688,533   | מרכז ספורט שיקומי, תחרותי ועממי                                      |
| 13,203,318   | אולם ספורט למשחקים ותחרויות פאראולימפיות וספיישל אולימפיות           |
| 9,646,576  | פארק אתגרי לשימוש  |
| 24,373,200   | מגורי חניכים 54 דירות ל 54 נכים קשים כולל סיעודי מורכב               |
| 9,503,343  | מגורי סטודנטים כגרעין משימה 54 יחידות                                |
| 2,993,783  | מרכז פארא רפואי ויחידה להתפתחות הילד                                 |
| 3,377,421  | בית הארחה לנכים קשים כולל נופשון ליחידים, משפחות וקבוצות ספורט נכים  |
| <b>108,863,561</b>   | <b>סה"כ מבנים</b>  |
| 3,771,680  | מעליות לכל הפרויקט   |
| 23,568,181   | פיתוח, תשתיות, כבישים, תאורת חוץ, פרגולות, ריצוף חוץ, פיתוח נופי ... |
| 6,017,362  | מחסנים, חדרי מכונות, מאגר מים לכל הפרויקט                            |
| 142,220,784  | סה"כ בניה ופיתוח   |
| 13,844,000   | תכנון אגרות ניהול פיקוח  |
| <b>156,064,784</b>   | <b>סה"כ</b>  |
| 28,091,661   | מע"מ   |
| <b>184,156,445</b>   | <b>סה"כ כולל מע"מ</b>  |
| 38,000,000   | בוצע כבר על ידי העמותה   |
| 146,156,445  | סה"כ לביצוע  |
| <b>160772089.5</b>   | <b>סה"כ המיזם בתוספת בצ"מ 10%</b>                                    |