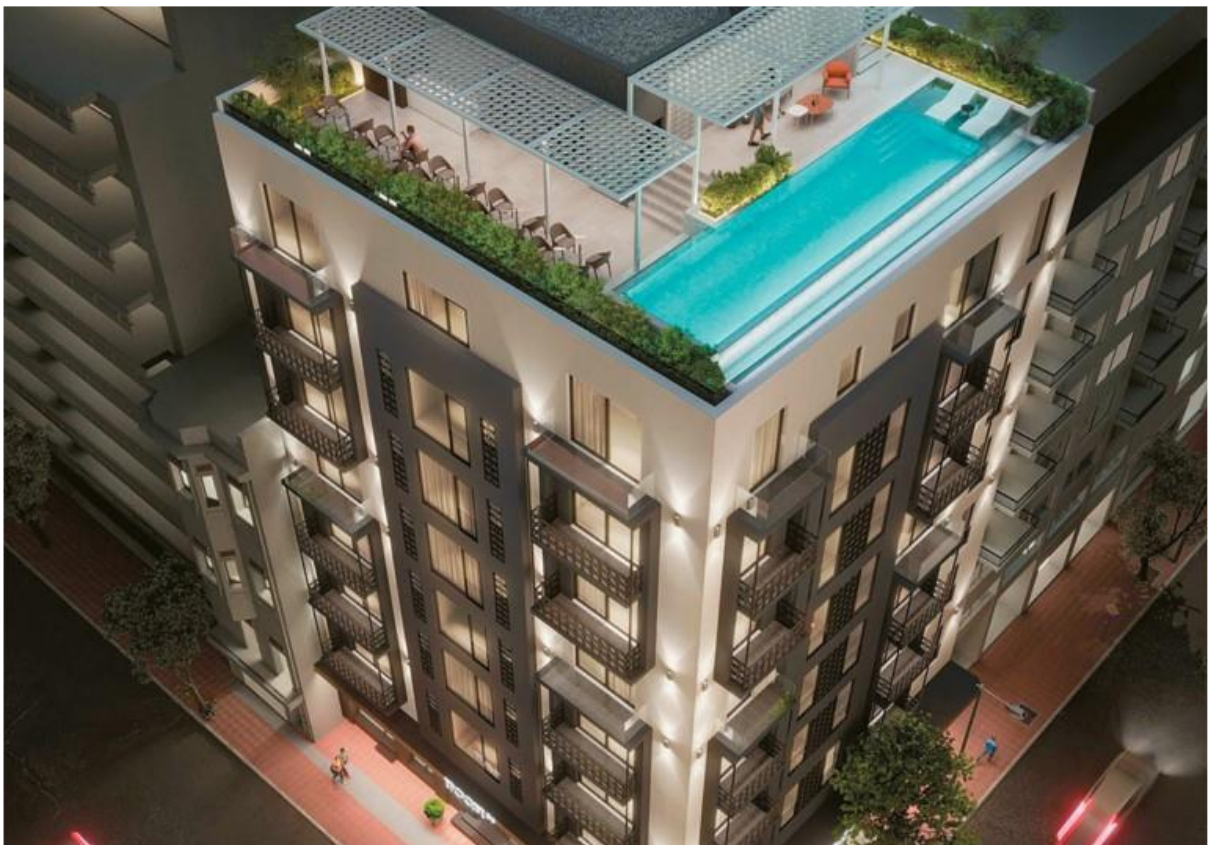


אומוניה משתנה: הימור ההשקעה הגדול החדש סביב הכיכר

ברחוב Chalkokondili בולטות שתי השקעות תיירות חדשות, אחת של Finders TMI
שבנתה פורטפוליו נדל"ן משמעותי בעיקר סביב אומוניה והשנייה של Zeus
International Hotels בבעלות האריס סיגנוס



הבניין הישן בצומת הרחובות ה- 3 בספטמבר ו- 36 Chalkokondili בלב אתונה, יקבל מראה חדש בעקבות שיפוץ אשר אמור להסתיים בקרוב מאוד ויכלול בריכת שחייה על הגג. בבניין יש 42 דירות קטנות, והוא עתיד לתפקד כ- "מלון חכם".

גם ב- 12 Chalkokondili פינת Kaningos פועל כבר תקופה (מדצמבר 2022) ה-"Athens Key Hotel Trademark Collection by Wyndham" החדש – במקום "Kaningos 21" הישן. בית המלון הקודם נסגר בשנת 2010 עקב חוסר יכולת של השוכר לעמוד בתשלום דמי השכירות, שוכר שהיה קורבן של המשבר שחוותה תיירות אתונה בתחילת העשור האחרון.

המלון החדש, בדרגת 4 + כוכבים, הוא מיזם חדש של Zeus International Hotels & Resorts בבעלות האריס סיגנוס ובשיתוף עם המותג Trademark של ענקית המלונות האמריקאית Wyndham, שיתוף פעולה ותיק שכבר לפני שבע שנים לקח סיכון והתחיל להפעיל באזור את בית המלון בדרגת 5 כוכבים "Wyndham Grand" ולאחר מכן גם את "Wyndham Residence" בכיכר Karaiskaki - אחד מהאזורים שנחשבו לאזורים לא מפותחים ואפילו קשים בעבר במרכז אתונה.

"אנו רוצים לתרום לפיתוח האזור הרחב יותר של אומוניה, הן באמצעות ההשקעות שאנו מבצעים והן באמצעות שיתוף הפעולה עם עיריית אתונה ופיתוח תכניות ופעילויות לתושבים ולמבקרים, אומרת **גב' איריני פנגופולו**, מנהלת השיווק בחברת **Finders TMI**.

"אנו מאמינים שנוכל לפעול כזרז לשינוי באזור", מוסיף גם מר האריס סיגנוס, שכבר יש לו את הניסיון מפעילות הקבוצה בכיכר Karaiskaki: "לבירת יוון יש מומנטום אדיר. בהשוואה ליעדים עירוניים אחרים באירופה, זה דבר חיובי".



העיר משתנה, יש לה מגמה תיירותית, יש לה עונתיות גבוהה בחודשי הקיץ לפי סטנדרטים של יעדי נופש ורואים אפילו ניצנים של תיירות גם בחודשי החורף, בעיקר בדצמבר האחרון, בתקופת החגים, שהיתה העונה הטובה ביותר, היסטורית, לעיר. מה שחסרה לאתונה היא אסטרטגיה ברורה הכוללת גם שיטור, שהיא יותר אינטנסיבית בקיץ, אך חסרה בעונת השפל בחורף. העיר כמעט לא מוארת בשכונות שהן מחוץ למרכז התיירותי המוכר ותאורה יכולה לעזור משמעותית".

Finders TMI פיינדרס הוקמה לפני מספר שנים על ידי איש העסקים הישראלי **אמיר מאמו**. החברה מנהלת חמש קרנות השקעה פרטיות להשקעות בנדל"ן, לרבות בתים, חנויות, בתי מלון ובכלל נכסים תיירותיים. החברה בנתה תיק נדל"ן חשוב עם השקעות של יותר מ-40 מיליון יורו, בעיקר באזור אומוניה אבל גם בכרתים. מטה החברה של **Finders TMI (Tailor Made Investments)** ממוקם בישראל, והיא פעילה ביוון משנת 2014, בתקופה בה ענף הנדל"ן ביוון היה בשפל והיום יש לה שני משרדים ביוון - באתונה וברתים. אחת הסיבות העיקריות לכך שיוון נבחרה כהשקעה, מלבד מחירי הנדל"ן האטרקטיביים (במיוחד בתקופה בה החלה החברה לרכוש), היא הקרבה - פחות משעתיים טיסה מישראל - המאפשרת היכרות ושליטה רבה יותר בנכס. מייסד החברה, **אמיר מאמו**, פעיל משנת 2000 בתחום ניהול ותפעול נכסים להשקעה בישראל, כשבהקשר של חיפוש הזדמנויות השקעה בנדל"ן, היה ממייסדי Broom Service, חברת ניהול נכסי יוקרה בישראל. **Finders TMI** נוסדה בעשור הקודם "עם הרציונל של חיפוש, פיתוח וקידום הזדמנויות השקעה ייחודיות בנדל"ן ביוון". עיקר פעילותה של החברה מתמקדת ברכישה, שיפוץ ומכירה חוזרת של נכסים הממוקמים באזור אומוניה וכפי שמציינת **גב' פנגופולו**, "מאז הקמתה היא חולשת על פני למעלה מ-37,800 מ"ר. בניהולה, יותר מ-120 לקוחות מרוצים, והיא מתקרבת ל-90 עסקאות נדל"ן. "התמקדנו במודע באתונה בשוק הנדל"ן סביב אומוניה, בהתחשב בעובדה שכיום זה אזור עם סיכויי פיתוח משמעותיים, בשל העלייה המתמשכת של התיירות בבירת יוון, אך גם בגלל עניין ההשקעות הכללי באזור".



כבר כמה שבועות, בצומת של Chalkokondili ו-Kaningos, פועל ה Athens Key Hotel Trademark " Collection by Wyndham החדש במקום " Kaningos 21 " הישן. במלון החדש 76 חדרי יחיד וחדרים זוגיים חדישים, כמו גם ב-ר-מסעדה על גג הבניין המשקיפה על האקרופוליס ועל גבעת ליקבטוס.

התופעה הופכת לבולטת במיוחד לאחר ובעיקר עם הפתיחה מחדש של התיירות באתונה לאחר מגיפת הקורונה, כאשר לא מעט מלונות חדשים החלו את פעילותם או נמצאים בשלב התכנון ויוזמות חדשות מקודמות באזור הרחב יותר, החל מ- תוכנית השיפוץ של בניין "מיניון" שהפסיק את פעילותו ב- 1998 ב Patision ועד לתכנון השדרוג התרבותי של הרחוב עם המוזיאון הלאומי החדש לארכיאולוגיה ". מאז 2021 Finders הרחיבה את פעילותה, והשקיעה בבנייה מחדש של חלק מבניינה במטרה להסב אותם לבתי מלון עם דירות להשכרה לטווח קצר וכן למגורים לסטודנטים. אחד הפרויקטים העיקריים שלה, הגדול ביותר שמתבצע כעת, הוא השיפוץ המלא של אחד הבניינים בבעלותה הפרטית ברחוב Chalkondili 36 ופינת רחוב ה- 3 בספטמבר באומוניה, אשר מתפרש על 2,000 מ"ר, עם 7 קומות ומרפסת עם נוף של האקרופוליס וגבעת ליקבטוס. הפרויקט עובר שדרוג מבניין משרדים למלון דירות חכם, עם 42 דירות מ- 27 עד 52 מ"ר, עם בריכת שחייה על הגג, וכן חללי עבודה משותפים עבור "נוודים דיגיטליים" ותושבים המעוניינים לעבוד במקום עבודה מסודר ללא שכירת משרד קבוע. החברה יצרה תשתית עסקית מובנית היטב ומעסיקה יותר מ- 20 עובדים בתחומים שונים, כגון יועצים משפטיים, נוטריונים, רואי חשבון, מהנדסים אזרחיים והתמחויות נוספות הקשורות לפעולותיה", קובעת גב' פנגופולו. עד סוף השנה הנוכחית Finders TMI שואפת להפעיל כ- 80 דירות משופצות להשכרה לטווח קצר בבניינים ברחבי אומוניה, בעוד שהתוכנית עד 2024 היא להוסיף למצבת הנכסים שלה כ- 40 דירות,

ולהמשיך לבצע רכישות נדל"ן. כבר כעת מתקיים משא ומתן ל- 3 רכישות נדל"ן עצמאיות נוספות סביב כיכר אומוניה ובסביבות 20 דירות נוספות. במקביל, החברה מוכרת מספר נכסים מתיק הנכסים שלה, למשל ב-Theater Square, ב-Veranzerou, ב-Marni, ב-Charilaou Trikoupi, ב-Exarchia ועוד. החברה פעילה גם בתחום הנדל"ן התיירותי בכרתים, ורכשה לאחרונה מלון חוף קטן באזור Rethymno, שיוסב ל- 8 וילות קטנות, וכן מנהלת משא ומתן לרכישת שני מגרשים נוספים ב-Chania במודל פיתוח דומה.

מלון Athens Key Hotel החדש

Zeus International בבעלות האריס סיגאנו מבצעת כעת הימור נוסף במרכז אתונה, עם המותג החדש בנכס ביטוחי אותו השכירה בשנת 2018, לתקופה של 30 שנה, עם חוזה זיכיון ארוך טווח במסגרת ההליך התחרותי שבוצע בזמנו על ידי קרן הביטוח המקצועי - הקרן לתיקון כוח אדם של מבטחים וחברות ביטוח (TEA-EAPAE) וכן המיזם החדש של הקבוצה - הפיתוח המחודש של בניין MINION באזור אומוניה שכבר הגיע לשלב האחרון בפיתוח שלו. כעת יש באזור למעלה מ- 1,000 חדרים ב- 7 בתי מלון בבעלות פרטית, כ- 1,500 חדרים בשכירות ארוכת טווח (כולם על פני 15 שנים), אך גם כ- 1,300 חדרים במלונות יוקרה, עם סה"כ חדרים שמגיעים ל- 4,000, "זהו כעת מותג משולב במגזר האירוח הפרימיום", כפי שמציין מר סיגאנו. שווי תיק המלונות של זאוס עולה על מיליארד יורו.



Finders TMI משפצת את הבניין הישן ברחוב Chalkokondyli 36 ה-3 בספטמבר באומוניה במטרה לפעול כמלון "חכם" עם בריכת גג ו-42 דירות קטנות. במלון יהיו גם חללי עבודה משותפים לשירות "נוודים דיגיטליים, ותושבים המעוניינים לעבוד במקום מסודר ללא שכירת משרד קבוע

באשר למלון Athens Key Hotel חברת Zeus לקחה על עצמה את השיפוץ המלא של הבניין ששטחו 3,500 מ"ר. השיפוץ התעכב עקב מגית הקורונה, ובסופו של דבר החברה שינתה את תוכנית השיפוץ למוצר סופי משודרג יותר שערכו לאחר השיפוץ יעמוד על סך של 3.5 מיליון יורו. במלון החדש ברחוב Chalkokondili יש 76 חדרים חדישים ליחידים ולזוגות וכן בר-מסעדה המשקיפה על האקרופוליס וגבעת ליקבטוס. עם 21 מלונות יוקרה ביעדים מובילים בים התיכון ובמזרח אירופה (יוון, קפריסין, איטליה, רומניה), מכוונת Zeus לצמיחה של 20% - 25% במחזור השנה, סביב 110 מיליון ו-50 מיליון יורו רווח תפעולי גולמי.

החברה כבר ביצעה במהלך שש השנים האחרונות השקעות בהיקף כולל של 150 מיליון יורו וכעת היא רוצה ליצור חוויות אירוח אותנטיות לכל סוגי המטיילים עם המוטו "חוויה של Zeus". מחוץ לאתונה, לעונת 2023, שניים מהפרויקטים המובילים של Zeus הם "Ajul Luxury Hotel & Spa Resort" החדש ב Chalkidiki - עם השקעה כוללת של 40 מיליון יורו ואפשרויות להתרחבות נוספת, ו-"Wyndham Grand Mirabello Bay Crete" בכרתים. שני מלונות יוקרה שיהוו את הבסיס למיקוד מוצר החברה בשנים הקרובות" לדברי מר סיגאנוס.