

COCCO LAGOON RESORT

Analiza rentowności inwestycji (ROI ok. 19%)

Pemba, Zanzibar

Nowy kierunek premium na rynku turystyki międzynarodowej

Cocco Lagoon Resort to pierwsza na wyspie Pemba kompleksowa inwestycja hotelowa klasy 5-gwiazdek, realizowana w modelu condo resort z centralnym zarządzaniem operacyjnym. Projekt opiera się na połączeniu wysokich przychodów jednostkowych oraz istotnie niższych kosztów operacyjnych w porównaniu do rynków europejskich. **Na podstawie konserwatywnych założeń operacyjnych i cenowych projekt osiąga:**

~19%

średni roczny zwrot
z inwestycji (ROI)

~66%

marżę operacyjną
(NOI)

~34,1%

poziom kosztów całkowitych (% przychodów)

*Dla porównania: **Europa ok. 79%***

Cocco Lagoon Resort osiąga wyjątkowy **ROI 19%** dzięki połączeniu **dwóch fundamentalnych przewag:**

**WYSOKIE CENY
SPRZEDAŻY POKOJÓW**

**NISKIE KOSZTY
OPERACYJNE**

Efekt: Marża operacyjna 66% (vs 21% w Europie) = ROI 19%

DLACZEGO MOŻEMY SPRZEDAWAĆ DROGO?

Cocco Lagoon Resort może utrzymywać premium pricing (**ADR \$295 room only**) dzięki unikalnym warunkom rynkowym (wartość średnia ADR wynika z 182 apartamentów Studio i 2 bedroom oraz 128 nieruchomości Premium):

1.1 BOOM TURYSTYCZNY NA ZANZIBARZE

Zanzibar przeżywa bezprecedensowy boom turystyczny:

2019: 538,000 turystów

2024: 736,755 turystów

Wzrost: +37% w ciągu 5 lat (po drodze Covid zatrzymał turystykę)

Tempo: +15-16% rocznie (ostatnie 3 lata)

Prognoza 2030: ponad 1 milion turystów rocznie

Wniosek: Rosnący popyt = możliwość utrzymania wysokich cen

1.2 PEMBA = VIRGIN DESTINATION

Pemba to nieodkryty raj turystyczny z ogromnym potencjałem:

UNGUJA (główna wyspa)

- 737,000 turystów rocznie
- 500+ hoteli, 79 obiektów 5★
- Rynek NASYCONY, wysoka konkurencja

PEMBA (nieodkryta!)

- Obecnie: około 4000-6000 turystów rocznie (99% różnicy!)
- Łącznie mniej niż 20 małych obiektów
- Rynek PUSTY - praktycznie zero konkurencji

Wniosek: Virgin destination = możliwość premium pricing

1.3 LOTNISKO MIĘDZYNARODOWE = GAME CHANGER

Rządowa inwestycja w lotnisko zmieni Pembę na zawsze:

- Inwestycja rządowa: \$263 milionów
- Pas startowy: 2.4 km (standard międzynarodowy)

- Przepustowość:
 - Dzisiaj ok 45 000 pasażerów
 - Po otwarciu nowego lotniska ok 850 000 pasażerów/rok
- Otwarcie: 2027
- Pierwsze loty międzynarodowe: koniec 2027

Analogia do Unguja:

- Przed rozbudową lotniska (2016): ~380k turystów
- Po rozbudowie (2017-2020): 720k turystów (+90%)
- Bezpośrednie loty międzynarodowe = eksplozja ruchu

Przewidywany efekt dla Pemby:

- Obecnie: ~4-6,000 turystów/rok
- 2027-2028: 50,000-80,000 turystów/rok
- 2030: 150,000-220,000 turystów/rok
- **WZROST 10-20x W CIĄGU 5 LAT!**

→ **OGROMNY wzrost popytu = ceny pójną w górę**

1.4 ZERO KONKURENCJI - MONOPOL 3-5 LAT

Cocco Lagoon Resort będzie miał unikalną pozycję na rynku:

- Pierwszy duży resort 5-gwiazdkowy na Pembie
- **Obecna konkurencja: tylko 3 małe obiekty butikowe o standardzie europejskim (razem ok 65 pokoi)**
- Nowe duże projekty: najwcześniej 2027-2028 (czas budowy 3-4 lata)
- **Monopol na segment premium: 3-5 lat od otwarcia**
- Status strategiczny: wsparcie rządu, ograniczona liczba pozwoleń

→ **Możemy dyktować ceny bez presji konkurencji**

1.5 KONKURENCJA JUŻ SPRZEDAJE PO \$400-600

PEMBA (all-inclusive):

- Aiyana Resort: \$600/noc
- Fundu Lagoon: \$500/noc
- The Manta Resort: \$400/noc

UNGUJA 5* (all-inclusive):

- Zuri Zanzibar: \$500-800/noc

- Przepustowość:
 - Dzisiaj ok 45 000 pasażerów
 - Po otwarciu nowego lotniska ok 850 000 pasażerów/rok
- Otwarcie: 2027

- Zuri Zanzibar: \$500-800/noc
- The Residence: \$600-900/noc
- Baraza Resort: \$700-1000/noc
- Szacowane ceny room only: \$300-400/noc

→ ADR \$295 room only = BARDZO KONKURENCYJNA CENA

1.6 LOKALIZACJA PREMIUM

- Pierwsza linia brzegowa - własna laguna
- Prywatna plaża z białym piaskiem
- Rify koralowe bezpośrednio przy plaży
- Ograniczona podaż - nie da się już więcej zbudować w pierwszej linii

→ Premium lokalizacja = premium cena uzasadniona

DLACZEGO TANIO NAS TO KOSZTUJE?

2.1 BARDZO TANIA SIŁA ROBOCZA (-90%)

- Średnia pensja Tanzania: \$150/miesiąc
- Średnia pensja Polska: \$1,875/miesiąc
- OSZCZĘDNOŚĆ: ponad 90% na kosztach pracy
- Dodatkowa korzyść: brak składek ZUS/ubezpieczeń (40% w Polsce)
- Jakość: wysoko wykwalifikowana kadra hotelarska na Zanzibarze

Efekt: Koszty pracy tylko 6.3% przychodów (vs 30% Europa)

2.2 TANIA ENERGIA (-58%)

- Cena energii Tanzania: \$0.096/kWh
- Cena energii Polska: \$0.230/kWh
- OSZCZĘDNOŚĆ: 58% na kosztach energii elektrycznej

2.3 ZERO OGRZEWANIE (-100%)

To największa oszczędność - w Tanzanii w ogóle nie ma kosztów ogrzewania!

- Temperatura całoroczna: 25-32°C
- Koszty ogrzewania w Tanzanii: \$0
- Koszty ogrzewania w Polsce: \$2,800/pokój/rok
- Sezon grzewczy w Polsce: 7-8 miesięcy
- **OSZCZĘDNOŚĆ: 100% = około \$870,000/rok dla całego resortu**

2.4 WŁASNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

- Recykling 40% wody - zamknięty obieg
- Produkcja wody do podlewania ogrodów
- Cena wody Tanzania: mniej niż \$2/m³ vs Polska \$5/m³
- Dodatkowa wartość: oszczędność na zakupie wody (~\$15k/rok)

2.5 PANELE SOLARNE

- Pokrycie: 30-40% zapotrzebowania na energię
- Słońce = darmowe źródło energii przez cały rok
- Dodatkowa oszczędność na rachunkach za prąd
- Ekologiczny wizerunek - premium positioning

→ **EFEKT ŁĄCZNY: Koszty operacyjne 19.1% vs 64% Europa**
Tanzania ma o ok 70% NIŻSZE koszty operacyjne niż Europa!

KALKULACJA ROI - KROK PO KROKU

KROK 1: PRZYCHODY Z WYNAJMU POKOI

Założenia:

ADR (room only): \$295

Occupancy średnioroczny: 80%

• **Peak season (Dec-Mar, Jul-Aug): 96%**

• Shoulder (Apr-Jun, Sep-Nov): 75%

• Low season: 65%

Liczba pokoi: 310

$$\begin{array}{r}
 \$295 \\
 \times \\
 365 \\
 \times \\
 80\% \\
 \times \\
 310 \\
 \hline
 \$26,772,000/\text{rok}
 \end{array}$$

KROK 2: KOSZTY - SZCZEGÓŁOWE ROZBICIE

A. KOSZTY OPERACYJNE TANZANIA (19.1%):

- Personel: 6.3% (tania siła robocza, ok 400 pracowników szeregowych, 17 managerów średniego szczebla, 10 managerów wysokiego szczebla)
- Energia + naprawy + zarządzanie: 7.8%
- Marketing własny: 3%
- Inne operacyjne: 2%



A

B. KOSZTY DYSTRYBUCJI (15%):

- Booking.com, Expedia, Airbnb: 15%



B

KOSZTY CAŁKOWITE TANZANIA:

\$5,113,452 + \$4,015,800 = \$9,129,252 = 34.1% przychodów

KOSZTY TOTAL EUROPA (dla porównania):

= 79% przychodów = \$21,149,880

Składa się z:

- Personel 30% + Energia/ogrzewanie 19% + Inne 15% = 64% operacyjne
- Booking 15%

→ RÓŻNICA: Tanzania 34.1% vs Europa 79%

KROK 3: ZYSK OPERACYJNY (NOI)

TANZANIA:

Przychód: \$26,772,000
Minus koszty (34.1%): -\$9,129,252

**= ZYSK OPERACYJNY:
\$17,642,748**

EUROPA (dla porównania):

Przychód: \$26,772,000
Minus koszty (79%): -\$21,149,880

**= ZYSK OPERACYJNY:
\$5,622,120**

KROK 4: PODZIAŁ 70/30

Model operacyjny: zysk operacyjny dzielimy 70/30

TANZANIA:

- 70% dla inwestorów:
\$12,349,924
- 30% dla operatora:
\$5,292,824

EUROPA:

- 70% dla inwestorów:
\$3,935,484
- 30% dla operatora:
\$1,686,636

KROK 5: ROI (RETURN ON INVESTMENT)

Całkowita inwestycja: **\$65,000,000**

$$\$12,349,924 / \$65,000,000 = \mathbf{19.0\%}$$

$$\$3,935,484 / \$65,000,000 = \mathbf{6.1\%}$$

RÓŻNICA: **+12.9 punktów procentowych!**

Tanzania = 3x LEPSZA INWESTYCJA niż Europa!

PODSUMOWANIE: WYSOKA RENTOWNOŚĆ (ROI ~19%)

MOŻLIWOŚĆ UTRZYMANIA

WYSOKICH CEN SPRZEDAŻY

- Boom turystyczny +15% rocznie (538k→737k w 5 lat)
- Virgin destination: Pemba 4-6k vs Unguja 737k
- Lotnisko 2025-2027: \$263M, wzrost turystów 10-20x
- → 2027-2028: 50-80k turystów
- → 2030: 150-220k turystów
- Monopol 3-5 lat na duże 5★
- Konkurencja @ \$400-600 (AI) = room only \$300-400
- Premium lokalizacja

KORZYSTNA STRUKTURA

KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI

- Praca -90%: 6.3% vs 30% Europa
- Energia -58%, Ogrzewanie -100%: 7.8% vs 19% Europa
- Operacyjne RAZEM: 19.1% vs 64% Europa
- Booking: 15% (standard)
- TOTAL: 34.1% vs 79% Europa

✓ **EFEKT: MARŻA 66% vs 21% EUROPA**

ROI 19% (Tanzania) vs 6% (Europa) = 3x LEPSZA INWESTYCJA

ADR \$295 @ 80% occupancy + Niskie koszty operacyjne = Pewny ROI 19%