

تقرير دراسة الجدوى

فندق أتلانتيك للضيافة — نيروبي، كينيا

مرجع المشروع	ATL-KE-2026-FS
أعد لـ	مستثمر / بنك / اتخاذ قرار داخلي
أعد بواسطة	يور-سيرف للاستشارات التجارية
جهة الاتصال	[الاسم]، [المسمى الوظيفي]
الإقليم	الشرق الأوسط وأفريقيا
التاريخ	يونيو 2026
الإصدار	نموذج استرشادي الإصدار 1.0 — أرقام مخفية جزئياً

سري — للاستخدام الداخلي للمستلم فقط. هذه الوثيقة نموذج استرشادي لأغراض التخطيط والنقاش فقط. الأرقام استرشادية ومخفية جزئياً. لا تمثل هذه الوثيقة نصيحة استثمارية.

فهرس المحتويات

0. نطاق عمل يور-سيرف ومنهجية الدراسة
1. الملخص التنفيذي
2. نظرة عامة على المشروع
3. تقييم السوق
4. الجدوى التقنية والتشغيلية
5. الإدارة والتنظيم
6. الجدوى المالية
7. تحليل الحساسية
8. التمويل وهيكل رأس المال
9. تقييم المخاطر وإجراءات الحد منها
10. الإطار القانوني والتنظيمي
11. الاعتبارات البيئية والاجتماعية
12. التوصيات والخطوات التالية
- الملاحق. قائمة الملاحق

0. نطاق عمل يور-سيرف ومنهجية الدراسة

يور-سيرف للاستشارات التجارية هي شركة استشارية مقرها القاهرة، متخصصة في التطوير التجاري، ودراسات الجدوى، والتخطيط الاستراتيجي، وحلول سلاسل التوريد في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا.

جاء هذا التكاليف لإجراء فحص منظم ومبني على الأدلة لمشروع فندق أتلانتيك للضيافة في نيروبي، بما يُمكن المستثمرين وصانعي القرار من تقييم الجدوى قبل الالتزام باستثمار كامل.

يتبع إطار جدوى يور-سيرف منهجية سبعة محاور:

- (1) تحديد النطاق، (2) بحث السوق المكتبي، (3) المراجعة التقنية والتشغيلية، (4) تقييم هيكل الإدارة، (5) النمذجة المالية، (6) تحديد ملف المخاطر، و(7) التوصية وخارطة الطريق.

المخرج	النشاط	المحور
شروط المرجعية	الاتفاق على الحدود والاستثناءات والافتراضات	1 – تحديد النطاق
ملخص السوق والمقارنات	بحث مكتبي، تحليل مقارن، التحقق من الطلب	2 – بحث السوق
ورقة الملخص التقني	مواقع، مرافق، معدات، جدول زمني	3 – المراجعة التقنية
خطة الموارد البشرية والعمليات	الهيكل التنظيمي، خطة التوظيف، نموذج التسليم	4 – مراجعة الإدارة
نموذج مالي استرشادي	CAPEX، OPEX، إيرادات، IRR، NPV، فترة الاسترداد	5 – النموذج المالي
سجل المخاطر	مصفوفة مخاطر 5x5، إجراءات التخفيف	6 – ملف المخاطر
ملخص تنفيذي وخطة عمل	دعم قرار الاستمرار / الإحجام	7 – التوصية

ملاحظة: جميع الأرقام المالية في هذا النموذج استرشادية ومخفية جزئياً. تعكس علاقات متسقة داخلياً ويجب استبدالها ببيانات المشروع الفعلية قبل أي التزام برأس المال.

1. الملخص التنفيذي

تُقيم دراسة الجدوى هذه إمكانية تطوير وتشغيل فندق من الفئة المتوسطة يضم 120 غرفة في نيروبي، تحت الاسم المبدئي "فندق أثلانتيك للضيافة". يستهدف المشروع مسافري الأعمال والسياحة، باعتماد نموذج بجمع بين الملكية المباشرة والإدارة المهنية المحلية.

1.1 النتائج الرئيسية

التقييم	النتيجة	المحور
إيجابي	قطاع الفنادق المتوسطة ينمو بنحو 6.5% سنوياً؛ فجوة عرض قابلة للتحديد	السوق
إيجابي	مواقع مناسبة؛ مرافق مؤكدة؛ مهلة توريد المعدات المستوردة 10-14 أسبوعاً	التقني
إيجابي	NPV موجب وIRR أعلى من معدل العقبة في السيناريو الأساسي؛ فترة استرداد ~3.5 سنة	المالي
قابل للإدارة	تأخيرات تنظيمية، تضخم التكاليف، تقلب العملة؛ كلها قابلة للتخفيف	المخاطر
إيجابي	لم تُحدد عوائق تنظيمية مانعة؛ الترخيص القياسي للفنادق	القانوني
إيجابي	خلق فرص عمل، مشتريات محلية، أثر مجتمعي إيجابي	البيئي والاجتماعي

1.2 الملخص المالي الأولي (استرشادي، مخفي جزئياً)

ملاحظة	القيمة الاسترشادية	المؤشر
فندق متوسط في المدينة	120 غرفة	عدد الغرف
أرقام مخفية — الخانات المحجوبة بـ	USD 3,2	إجمالي النفقات الرأسمالية
بناءً على ADR × نسبة الإشغال × عدد الغرف	USD 2,1	إيرادات السنة الأولى
رواتب، مرافق، تسويق، إدارة عامة	USD 1,2	التكاليف التشغيلية س1
إيجابي؛ الرقم الفعلي محجوب	USD 2	EBITDA السنة 1
استرشادي	~40%	هامش الربح الإجمالي س1
السيناريو الأساسي	~3.5 سنة (نطاق: 3.2-4.5)	فترة الاسترداد
الرقم الفعلي محجوب	موجب (USD 4)	صافي القيمة الحالية @10%
يعتمد على السيناريو؛ غير نهائي	نطاق ~18%-23%	معدل العائد الداخلي
استرشادي يومي	~48% من الطاقة	نسبة إشغال نقطة التعادل

1.3 التوصية (ملخص)

المشروع قابل للتنفيذ من حيث الاتجاه العام. توصي بور-سيرف بالمضي نحو دراسة جدوى تفصيلية تشمل بحثاً ميدانياً وتحققاً دقيقاً من الموقع وعروض أسعار مؤكدة ومراجعة تنظيمية نهائية.

2. نظرة عامة على المشروع

2.1 الغرض من المشروع

تطوير وتشغيل فندق مُدار باحترافية من الفئة المتوسطة في نيروبي، يخدم مسافري الأعمال والسياح الإقليميين ومجموعات الفعاليات، مستفيداً من قربهِ من مطار جومو كينيا الدولي ومناطق الأعمال الرئيسية.

2.2 وصف المشروع

الوصف	المعامل
فندق متوسط في المدينة — موثوق، ذو قيمة مقابل المال	المفهوم
120 غرفة (مزيج: غرفة عادية، غرفة فاخرة، أجنحة — يُحدّد لاحقاً)	إجمالي الغرف
ردهة، مطعم طوال اليوم، صالة أعمال، صالة رياضية، 3 قاعات اجتماعات (~150 شخصاً)	المرافق
الشركات (40%)، السياحة والإقليمية (35%)، المجموعات والفعاليات (25%)	الضيوف المستهدفون
تشغيل بملكية مباشرة مع شركة إدارة فندقية محلية متخصصة	نموذج التسليم
~65 موظفاً بدوام كامل	الموظفون عند الاستقرار

2.3 نطاق الدراسة والاستثناءات

مستثنى من هذا النموذج	داخل النطاق
الرسومات المعمارية والهندسية التفصيلية	تقييم السوق وتحليل الطلب
تقييم الأثر البيئي الكامل (EIA)	المراجعة التقنية والتشغيلية
التراخيص والتصاريح النهائية	النموذج المالي الاسترشادي (مخفي)
عروض أسعار مؤكدة من الموردين	سجل المخاطر
اختيار العلامة التجارية واتفاقيات الامتياز	التوصية وخارطة الطريق

2.4 عوامل النجاح الحاسمة

- أسعار غرف تنافسية ونسب إشغال مناسبة مقارنةً بالعقارات المماثلة.
- سلسلة توريد موثوقة وشراكات محلية للتحكم في التكاليف التشغيلية وجودة الخدمة.
- استكمال الموافقات التنظيمية بسرعة والامتثال الكامل منذ مرحلة ما قبل الافتتاح.
- قاعدة مبيعات شركات راسخة قبل الافتتاح — بحد أدنى 30% من الإشغال بعقود مسبقة.
- فريق إدارة محلي متمرس بسجل حافل في قطاع الضيافة في شرق أفريقيا.

3. تقييم السوق

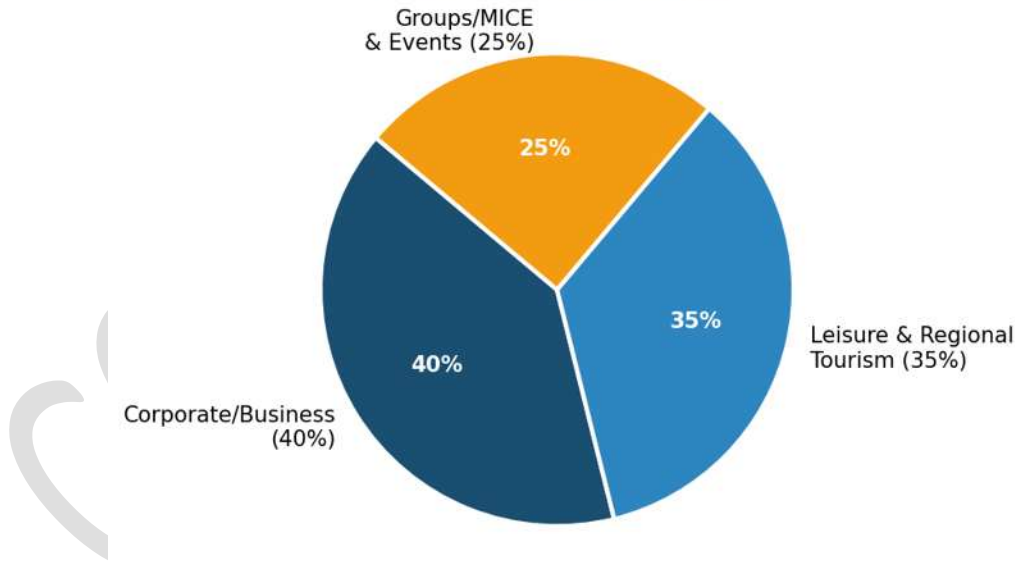
3.1 نظرة عامة على سوق الضيافة في نيروبي

شهد قطاع الضيافة في نيروبي تعافياً ملحوظاً مدفوعاً بعودة سفر الأعمال وتدفقات التجارة الإقليمية ونشاط المؤتمرات (MICE) ونمو سوق الترفيه للطبقة المتوسطة المحلية. نمت متوسطات أسعار الغرف في أفريقيا جنوب الصحراء بنحو 19% بين عامي 2023 و2024، وسجلت نيروبي متوسط سعر إجمالي للفنادق بلغ نحو USD 124 لليلة في 2024. من المتوقع أن ينمو قطاع الفنادق المتوسطة بمعدل نحو 6.5% سنوياً خلال فترة الدراسة.

3.2 تقسيم السوق المستهدف

المحركات الرئيسية	الملف	الحصة المستهدفة	الشريحة
التجارة، المصرفية، الخدمات المهنية	مسافرو أعمال إقليميون ودوليون، عقود شركات بإقامات مطولة	40%	الشركات / الأعمال
تعافى السياحة، نمو الطبقة المتوسطة الإقليمية	زوار شرق أفريقيا الإقليميون، سياحة الترفيه	35%	السياحة الترفيهية والإقليمية
نيروبي مركز إقليمي للمؤتمرات	مؤتمرات، ورش عمل، وفود حكومية	25%	المجموعات، MICE، والفعاليات

Target Guest Segment Mix
(Atlantic Hotel, Nairobi)



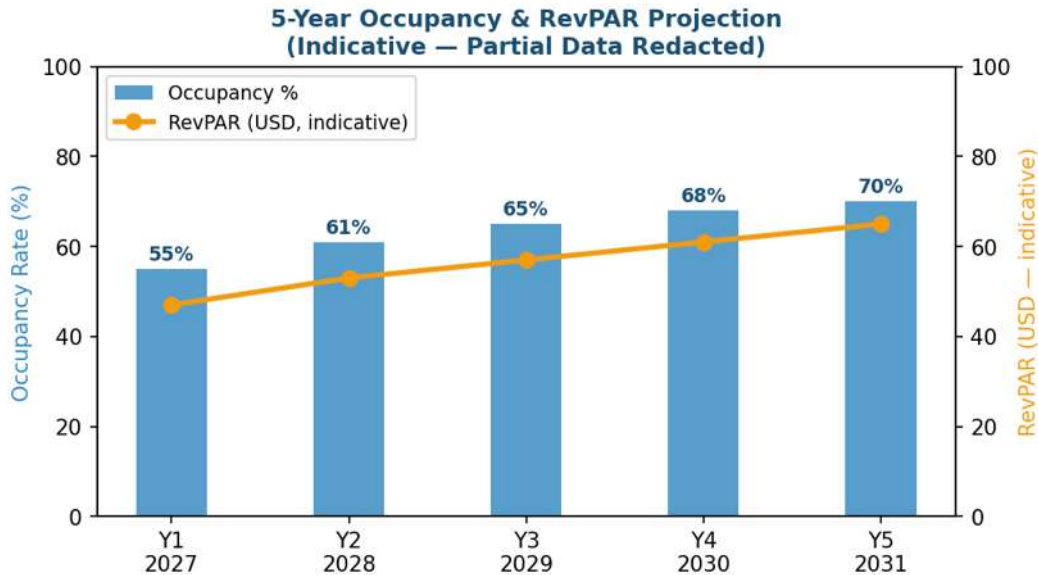
[رسم بياني: output/chart_hotel_segments.png]

3.3 المشهد التنافسي

درجة التهديد	نطاق ADR النموذجي	التموضع	نوع المنافس
مرتفع — منافسة مباشرة	USD 80–110	جودة متسقة، برامج ولاء	سلسلة فندقية متوسطة دولية
متوسط	USD 60–90	طابع محلي، تسعير مرن	فندق متوسط مستقل
متوسط	USD 50–75	قيادة السعر، منتج موحد	سلسلة اقتصادية دولية
منخفض-متوسط	USD 70–100 معادل	إقامات طويلة، مطبخ	شقق فندقية مُخدّمة
—	USD [REDACTED]–[REDACTED] (مخفي)	متوسط يُركّز على الشركات	فندق أتلانتيك (مقترح)

3.4 افتراضات الإيرادات

مرحلة الاستقرار (س5)	السنة 3	السنة 1	المعامل
USD [REDACTED] (مخفي)	USD [REDACTED] (مخفي)	USD [REDACTED] (مخفي)	متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR)
%70	%65	%55	نسبة الإشغال
USD ~65 (مخفي)	USD ~57 (مخفي)	USD ~47 (مخفي)	RevPAR (استرشادي)
USD 3,2 [REDACTED]	USD 2,5 [REDACTED]	USD 2,0 [REDACTED]	إيرادات الغرف
%18~	%15~	%12~ من إيرادات الغرف	إيرادات المأكولات والمشروبات
USD 4,1 [REDACTED]	USD 2,7 [REDACTED]	USD 2,1 [REDACTED]	إجمالي الإيرادات



[رسم بياني: output/chart_hotel_occupancy.png]

4. الجدوى التقنية والتشغيلية

4.1 تقييم الموقع

المخاطر	المزايا	الموضع	خيار الموقع
ازدحام مروري؛ أقل قابلية للمشى للترفيه	طلب نقل المطار، قرب اللوجستيات، أراضٍ متاحة	قرب 15 ~ JKIA — كم من المنطقة التجارية	الموقع أ (قرب المطار)
تكلفة أرض أعلى؛ تعقيد إنشائي	طلب شركات من مكاتب مجاورة؛ قرب السفارات	ويستلاندز / أبر هيل / المنطقة التجارية	الموقع ب (المنطقة التجارية)

4.2 المرافق والبنية التحتية

الاحتياطي	المتطلب	الحالة	المرفق
مولد ديزل احتياطي إلزامي؛ UPS للأنظمة الحيوية	إمداد مستمر	متاحة في كلا التجمعين	الطاقة الكهربائية
خزانات مياه؛ خيار حفر بئر	استخدام الفندق بحجم كبير	متاحة؛ تأكيد الطاقة	إمدادات المياه
ازدواجية مزوذي خدمة	إنترنت عالي السرعة	ألياف متاحة	الاتصالات / تكنولوجيا المعلومات
خطة إدارة نفايات مطلوبة	مياه صرف ونفايات قياسية	شبكة بلدية	الصرف الصحي

4.3 المعدات الرئيسية ومهل التوريد

المصدر	مهلة التوريد	العناصر الرئيسية	فئة المعدات
مستورد (آسيا/أوروبا)	10-14 أسبوعاً	تبريد/تدفئة مركزية للغرف والمناطق العامة	أنظمة تكييف الهواء (HVAC)
مستورد/إقليمي	8-12 أسبوعاً	خطوط طهي، تبريد، غسيل أواني	المطبخ التجاري
مستورد	8-10 أسابيع	غسالات تجارية، مجففات، كي	معدات المغسلة
مستورد	12-16 أسبوعاً	3-2 مصاعد ركاب + مصعد خدمة	المصاعد
مزيج محلي + مستورد	6-8 أسابيع	أسرة، مقاعد، تجهيزات حمام، إضاءة	الأثاث والتجهيزات (FF&E)
موردون إقليميون	4-6 أسابيع	Opera PMS، كاميرات، قفل إلكتروني	تكنولوجيا المعلومات (PMS، POS)

4.4 الجدول الزمني للتنفيذ

الجدول الزمني	المدة	الأنشطة	المرحلة
ق3 2026 - ق4 2026	8-12 أسبوعاً	موافقات، تصاريح، تصميم	المرحلة 1 - ما قبل الإنشاء
ق1 2027 - ق2 2027	16-20 أسبوعاً	أعمال مدنية، IT، FF&E، MEP	المرحلة 2 - الإنشاء والتجهيز
ق1 2027 - ق2 2027	موازٍ للمرحلة 2	طلب المعدات، لوجستيات، جمارك	المرحلة 3 - المشتريات
ق2 2027 - ق3 2027	6-8 أسابيع	تعيين مدير عام + رؤساء أقسام	المرحلة 4 - التوظيف والتدريب
ق4 2027	4-6 أسابيع	افتتاح تجريبي، اختبار أنظمة	المرحلة 5 - الإطلاق التجريبي
هدف: ق1 2028	—	إطلاق تسويق، OTA، عقود شركات	المرحلة 6 - الافتتاح الكامل

5. الإدارة والتنظيم

5.1 الملكية ونموذج التسليم

النموذج الموصى به هو الملكية المباشرة للعقار مقترنة بشركة إدارة فندقية محلية متخصصة. يحقق هذا الهيكل توازناً بين التحكم في الأصول والخبرة التشغيلية.

5.2 الهيكل التنظيمي المقترح

مجلس الإدارة / الملاك ← المدير العام ← رؤساء الأقسام:

- الاستقبال والحجوزات • المأكولات والمشروبات • التدبير المنزلي • المبيعات والتسويق • المالية والمحاسبة • الهندسة والصيانة • الموارد البشرية

5.3 خطة التوظيف

نطاق الراتب (USD شهرياً)	المناصب الرئيسية	العدد (عند الاستقرار)	القسم
6,000 – 3,500	مدير عام، مساعد تنفيذي	2-1	الإدارة العامة
700 – 400	موظفو الاستقبال، كونسيرج، مدقق ليلي	12-10	الاستقبال
1,200 – 350	مدير F&B، شيف، نادل، طاقم مطبخ	18-15	المأكولات والمشروبات
600 – 300	مشرف التدبير، عمال تنظيف	15-12	التدبير المنزلي
1,500 – 600	مدير مبيعات، حجوزات، تسويق رقمي	6-4	المبيعات والتسويق
1,500 – 600	مدير مالي، محاسبة	4-3	المالية والمحاسبة
900 – 400	المهندس الرئيسي، فنيو صيانة	6-5	الهندسة والصيانة
800 – 400	مسؤول HR، موظفون إداريون	3-2	الموارد البشرية والإدارة
500 – 300	مشرف أمن، حراس 24 ساعة	6-5	الأمن
—	—	~65 موظفاً	الإجمالي التقريبي

6. الجدوى المالية

6.1 النفقات الرأسمالية (CAPEX)

ملاحظات	التكلفة الاسترشادية (USD)	بند
يعتمد على الموقع؛ الإيجار مفضل	8 -	إيجار الأرض / الاستحواذ
أساسات، هيكل، أسطح	1,2	أعمال البناء المدني والهيكلية
غرف، ردهة، F&B، ممرات	4	التشطيبات الداخلية
HVAC، كهرباء، سبابة، إطفاء حريق	3	الميكانيكا والكهرباء والسبابة (MEP)
أثاث الغرف والمناطق العامة	2	الأثاث والتجهيزات (FF&E)
خط مطبخ كامل	8	معدات المطبخ التجاري
درجة تجارية	4	معدات المغسلة
يشمل التركيب والترخيص	8	أنظمة تكنولوجيا المعلومات
تسويق، توظيف، تدريب	7	مصرفات ما قبل الافتتاح
احتياطي مصاريف 3 أشهر	1	احتياطي رأس المال العامل
موصى به	2~	احتياطي الطوارئ (8%)
مُقرَّب — الإجمالي الفعلي مخفي	USD 3,2	إجمالي النفقات الرأسمالية

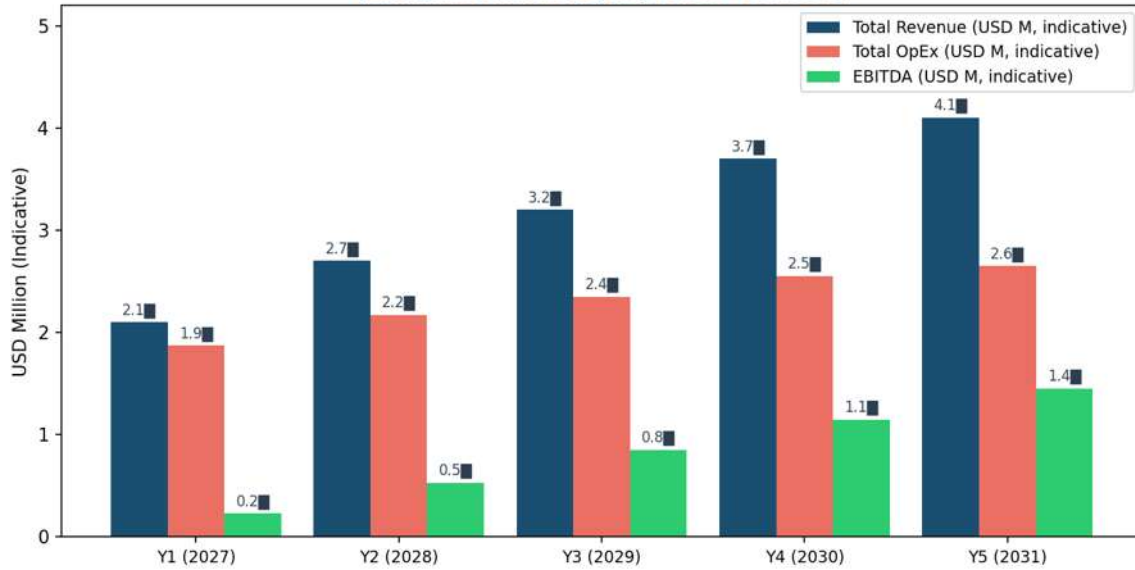
6.2 التكاليف التشغيلية (OPEX) — سنوية

السنة 5 (USD)	السنة 3 (USD)	السنة 1 (USD)	البند
7	6	5	تكاليف الموظفين
~28%	~30%	~30% من إيرادات F&B	تكلفة مبيعات F&B
13	11	9	المرافق
20	16	12	التسويق وعمولات OTA
9	7	5	صيانة العقار والإصلاحات
4	3	2	صيانة تكنولوجيا المعلومات
3	2	2	التأمين
11	9	8	الإدارة العامة (قانوني، محاسبة)
1	1	1	الاستهلاك والإطفاء
5	9	1	فوائد القرض (إن وُجد)
USD 1,9	USD 1,5	USD 1,2	إجمالي التكاليف التشغيلية

6.3 التوقعات المالية لخمس سنوات (استرشادية)

المؤشر	س1 (2027)	س2 (2028)	س3 (2029)	س4 (2030)	س5 (2031)
نسبة الإشغال	55%	61%	65%	68%	70%
الإيرادات (مليون USD)	~2.1	~2.7	~3.2	~3.7	~4.1
التكاليف التشغيلية (مليون USD)	~1.2	~1.4	~1.6	~1.7	~1.9
EBITDA (مليون USD)	~0.2	~0.5	~0.8	~1.1	~1.4
هامش EBITDA	~11%	~19%	~27%	~31%	~35%
صافي الربح / (الخسارة)	(~0.1)	~0.1	~0.5	~0.8	~1.1

5-Year Financial Overview — Atlantic Hotel, Nairobi (All figures indicative; key values redacted)

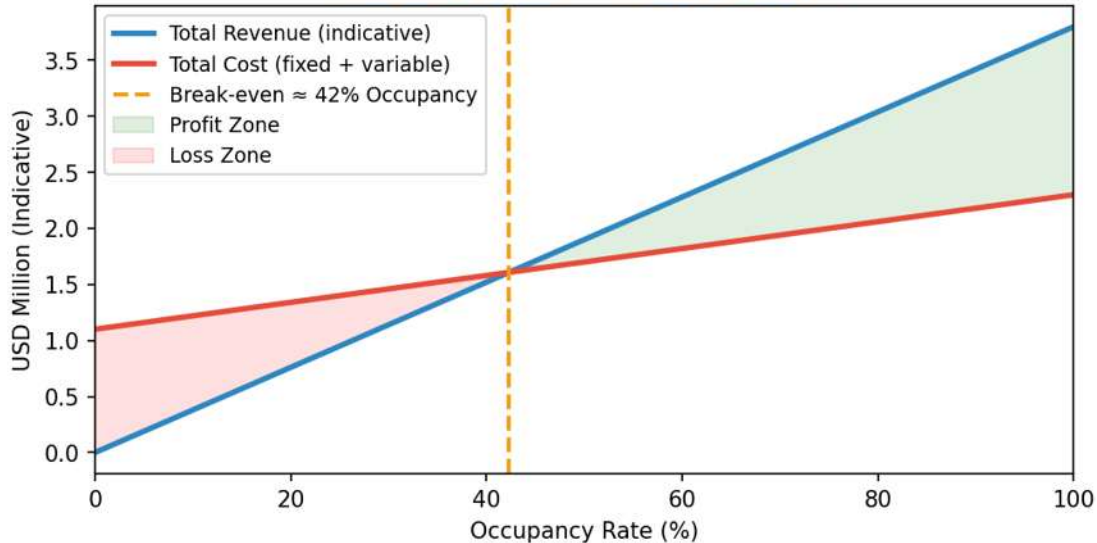


[رسم بياني: output/chart_hotel_financials.png]

6.4 تحليل نقطة التعادل

بافتراض ADR استرشادي وتكلفة متغيرة لكل غرفة مشغولة، تبلغ نسبة إشغال نقطة التعادل حوالي 48% من إجمالي الطاقة على أساس سنوي. مع توقع إشغال 55% في السنة الأولى، يُصنّف العقار لتجاوز نقطة التعادل في سنة تشغيله الأولى الكاملة.

Break-Even Analysis — Atlantic Hotel, Nairobi (Indicative model — values redacted)



[رسم بياني: output/chart_hotel_breakeven.png]

6.5 مؤشرات العائد الرئيسية

المؤشر	النتيجة الاستثمارية	الأساس
صافي القيمة الحالية @10%	موجب (USD 4,000,000)	نموذج أساسي لخمس سنوات؛ الرقم الفعلي محجوب
معدل العائد الداخلي (IRR)	نطاق ~18%-23%	يعتمد على السيناريو؛ يؤكد في النموذج الكامل
فترة الاسترداد	~3.5 سنة	السيناريو الأساسي؛ نطاق 3.2-4.5 سنة
هامش الربح الإجمالي (السنة 1)	~40%	بعد التكاليف المباشرة
هامش EBITDA (الاستقرار 5)	~35%	استثماري، قبل الإهلاك والفوائد
العائد على حقوق الملكية (السنة 5)	~%	يعتمد على حصة الأسهم؛ محجوب

7. تحليل الحساسية

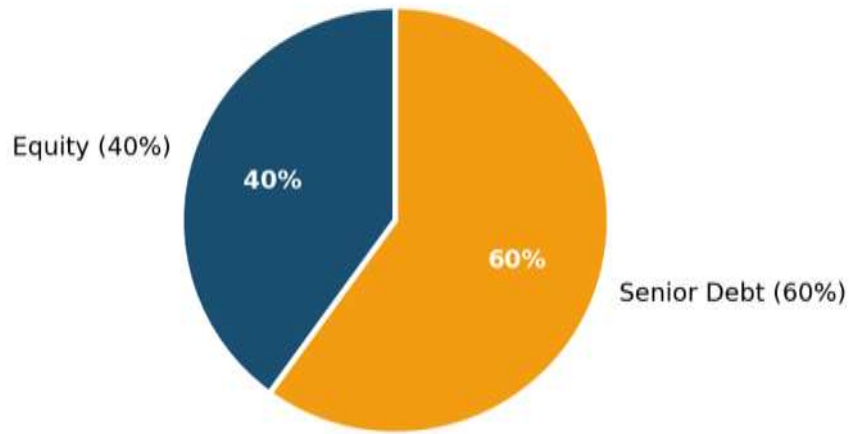
اختُبرت ثلاثة سيناريوهات لتقييم مرونة المشروع.
المخرجات الفعلية مخفية؛ وتُقدّم النتائج الاتجاهية فقط.

السيناريو	الافتراضات الرئيسية	فترة الاسترداد	NPV @10%	IRR
متشائم	إيرادات -15%، تكاليف +10%؛ إشغال س1 بـ 45%	5.0~5.5 سنة	سالِب ضمن نافذة س5	~% [REDACTED]
أساسي	الإيرادات حسب التوقعات؛ إشغال س1 بـ 55%	3.5~ سنة	موجب (USD) ([REDACTED], [REDACTED] 4)	-18~ %23
متفائل	إيرادات +10%، تكاليف -5%؛ إشغال س1 بـ 60%	2.8~ سنة	موجب (USD) ([REDACTED], [REDACTED] 7)	-23~ %28

8. التمويل وهيكّل رأس المال

ملاحظات	الحصة	المبلغ (استرشادي)	الشريحة
المستثمر المؤسس / شريك التطوير	40%	USD 1,28	حقوق الملكية
مدة 7 سنوات؛ سعر استرشادي 8.5% سنوياً	60%	USD 1,92	الدين الأول (قرض مؤجل)
يتطابق مع النفقات الرأسمالية	100%	USD 3,2	الإجمالي

**Proposed Capital Structure
(Indicative — Total CAPEX Redacted)**



[رسم بياني: output/chart_hotel_capstruct.png]

8.1 شروط الدين الاسترشادية

تعليق	القيمة الاسترشادية	الشروط
60% من إجمالي CAPEX؛ خانات الفعلية مخفية	USD 1,92	مبلغ القرض
نموذجية لتمويل مشاريع الضيافة في شرق أفريقيا	7 سنوات	المدة
تأكيد مع المقرض	8.5% سنوياً	سعر الفائدة
—	أقساط شهرية متساوية بعد سماح 12 شهراً	السداد
شروط قياسي؛ مريح في السيناريو الأساسي	< 1.25 مرة	شروط DSCR
—	رهن على العقار/الإيجار وأصول الفندق	الضمانات

9. تقييم المخاطر وإجراءات الحد منها

درجة 12 = مرتفع، 11-6 = متوسط، > 6 = منخفض.

إجراء التخفيف	الدرجة	التأثير (1-5)	الاحتمالية (1-5)	الفئة	المخاطرة
مستشار قانوني محلي مبكراً؛ احتياطي 4 أسابيع	12 — مرتفع	4	3	قانوني	تأخيرات تنظيمية / تصاريح
عقود بسعر ثابت؛ طلب مبكر؛ احتياطي طوارئ 8%	12 — مرتفع	4	3	مالي	تضخم تكاليف CAPEX
عقود شركات مسبقاً؛ تنويع الشرائح؛ تسعير ديناميكي	9 — متوسط	3	3	السوق	إشغال/ADR أقل من المتوقع
إيرادات بالدولار؛ تحوط للتعرضات	9 — متوسط	3	3	مالي	تقلب العملة (KES/USD)
توظيف المدير العام مبكراً؛ شراكة مع معاهد تدريب	8 — متوسط	4	2	الموارد البشرية	توفر الكوادر والموظفين
مولد احتياطي؛ خزانات مياه؛ اتفاقية مستوى خدمة	9 — متوسط	3	3	تشغيلي	انقطاع المرافق
تموضع مميز؛ برامج ولاء وشركات	6 — متوسط	3	2	السوق	زيادة العرض التنافسي
عقد بسعر ثابت؛ غرامات تأخير؛ مقابل ذو خبرة	9 — متوسط	3	3	تشغيلي	تأخير الإنشاء
تأمين شامل؛ خطة أمن؛ إدارة الأزمات	8 — متوسط	4	2	مخاطر قطرية	أحداث جيوسياسية / أمنية
تثبيت سعر ثابت؛ اختبار الإجهاد 200+ نقطة أساس	6 — متوسط	3	2	مالي	ارتفاع أسعار الفائدة

9.1 خطة الطوارئ

التفاصيل	الإجراء
8% من تكاليف الإنشاء الثابتة (~2 USD)	احتياطي CAPEX
موافقة Stage-Gate في نهاية المرحلة 1 قبل إطلاق رأس مال المرحلة 2	أطر استثمار مرحلية
3 موردين مؤهلين على الأقل لكل فئة معدات رئيسية	قائمة موردين بديلين
مراجعة وخطة عمل إذا انخفض الإشغال الشهري عن 45% لـ 3 أشهر	شرط الإشغال الأدنى

10. الإطار القانوني والتنظيمي

سيُهيكل المشروع كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة وفق قانون الشركات الكيني. لم تُحدد عوائق تنظيمية مانعة. يُطبَّق الترخيص الفندقية القياسي.

الجدول الزمني	الحالة	الجهة المصدرة	المتطلب
2-4 أسابيع	معلق	مسجل الشركات (كينيا)	تأسيس الشركة
4-6 أسابيع	معلق	هيئة الاستثمار الكينية (KenInvest)	شهادة الاستثمار
8-12 أسبوعاً	معلق (خاص بالموقع)	حكومة المقاطعة / NEMA	تصريح البناء / التطوير
6-8 أسابيع	معلق	هيئة تنظيم السياحة (TRA)	رخصة تشغيل الفندق
بعد الإنشاء	معلق	هيئة البناء الوطنية / إطفاء	شهادة السلامة من الحريق
بعد الإنشاء	معلق	وزارة الصحة / المقاطعة	تصريح الصحة والسلامة
بعد الإنشاء	معلق	مسؤول الصحة العامة	تراخيص مناولات الأغذية
4-8 أسابيع	يُحدد	مجلس التحكم في المشروبات	رخصة المشروبات (إن طُبّق)
2-4 أسابيع	معلق	مكتب مفوض حماية البيانات	تسجيل حماية البيانات

11. الاعتبارات البيئية والاجتماعية

يُشترط إجراء تقييم الأثر البيئي (EIA) للمشروع وهو مستثنى من نطاق هذا النموذج. الاعتبارات التالية جوهرية وينبغي معالجتها في مرحلتَي الجدوى الكاملة وتقييم الأثر البيئي.

المؤشر / الهدف	الاعتبار	مجال ESG
وظائف منشأة بحلول الافتتاح	65~ وظيفة مباشرة + 120-180 وظيفة غير مباشرة	التوظيف وسبل العيش
نسبة الإنفاق المحلي	هدف $\leq 60\%$ من إمدادات F&B والمواد غير التقنية من موردين محليين	المشتريات المحلية
كثافة الطاقة لكل غرفة مشغولة	إضاءة LED؛ نظام إدارة الطاقة؛ تسخين مياه شمسي مدروس	كفاءة الطاقة
استهلاك المياه لكل ليلة ضيف	تجهيزات توفير المياه؛ إعادة تدوير المياه الرمادية	إدارة المياه
معدل النفايات إلى مكب النفايات	فصل النفايات؛ تسميد نفايات F&B؛ تقليل البلاستيك	إدارة النفايات
ساعات التدريب؛ قيمة الاستثمار المجتمعي	برنامج تدريب ضيافة للشباب؛ رعاية فعاليات مجتمعية	CSR المجتمعية
معدل الإصابات المُسببة للتوقف	الامتثال الكامل للوائح كينيا؛ برنامج رفاهية الموظفين	الصحة والسلامة

12. التوصيات والخطوات التالية

12.1 توصية يور-سيرف

ترى يور-سيرف مبدئياً أن مشروع فندق أتلانتيك للضيافة قابل للتنفيذ من حيث الاتجاه العام وفق الافتراضات الأساسية. فرصة السوق حقيقية ومتنامية، والنموذج المالي إيجابي عند مستويات إشغال نقطة التعادل القابلة للتحقيق في السنة الأولى، والمخاطر المحددة قابلة للإدارة. توصي يور-سيرف بالمضي نحو دراسة جدوى كاملة مع بيانات أولية ومؤكدة.

12.2 الخطوات التالية الفورية

#	الإجراء	الجهة المسؤولة	الجدول الزمني
1	اعتماد نطاق وميزانية دراسة الجدوى الكاملة	العميل / المستثمر	فوري
2	تكليف بحث ميداني أولي (مقابلات عملاء، استبيان طلب الشركات)	يور-سيرف / شركة بحثية	الأسبوع 1-3
3	طلب عروض أسعار رسمية لـ CAPEX من +3 مقاولين وموردين	مطور المشروع	الأسبوع 1-4
4	توظيف مستشار قانوني/تنظيمي كيني لتأكيد التصاريح	العميل	الأسبوع 1-2
5	اختيار وتقييم 2-3 مواقع مرشحة؛ تكليف مسوحات أرضية	المطور / يور-سيرف	الأسبوع 2-5
6	التفاوض مع جهة إقراض للحصول على بيان شروط استرشادي	العميل / المدير المالي	الأسبوع 3-6
7	تحديد والتواصل مع شركاء لإدارة الفندق	العميل	الأسبوع 4-8
8	تقديم يور-سيرف للتقرير الكامل بأرقام غير مخفية	يور-سيرف	الأسبوع 4-6 (من الانطلاق)

الحالة	العنوان	الملحق
معلق — يُكتمل في مرحلة الجدوى الكاملة	قائمة الدخل التفصيلية، التدفق النقدي والميزانية لـ 5 سنوات	أ
معلق — تُكشف الأرقام	مصفوفة الحساسية الكاملة وتحليل السيناريوهات	ب
مسودة متاحة — يُعدّل بعد اختيار الموقع	مخطط جانث التفصيلي (تنفيذ المشروع)	ج
معلق — عروض رسمية مطلوبة	عروض أسعار الموردين والبيانات التقنية	د
معلق — يُكلف بها	بيانات البحث السوقي الأولي وملخصات المقابلات	هـ
معلق — بعد مسح المواقع	مصفوفة مقارنة تقييم المواقع	و
معلق — بعد اختيار الموقع	ملخص تقييم الأثر البيئي (EIA)	ز
مسودة متاحة من يور-سيرف	قائمة التحقق القانوني والتنظيمي (كينيا)	ح
انظر أدناه	مصادر البيانات والمراجع	ط

الملحق ط — المصادر ومراجع البيانات الرئيسية

- Hotel.Report — بيانات نمو ADR في أفريقيا جنوب الصحراء، 2024: نمو ~19%؛ نيروبي متوسط ~124 USD.
- Knight Frank — تحديث السوق الكيني لمنتصف العام 2025: تعافٍ مستدام وثقة استثمارية متزايدة.
- Cytonn Investments — تقرير نيروبي للشقق المُخدّمة 2025.
- هيئة تنظيم السياحة الكينية (TRA) — الإطار التنظيمي وشروط الترخيص للفنادق.
- هيئة البناء الوطنية الكينية (NCA) — متطلبات تصاريح البناء.
- يور-سيرف للاستشارات التجارية — قاعدة بيانات المقارنة الداخلية، 2024–2026. www.ur-serv.com
- البنك الدولي — التحديث الاقتصادي الكيني، 2025.
- MWAKILISHI / Frontier Africa Reports — آفاق تعافي قطاع الضيافة في نيروبي، أغسطس 2025.
- Source Strategies — نموذج دراسة جدوى فندقية متوسطة الفئة، 2024.

إشعار السرية: هذه الوثيقة نموذج لدراسة جدوى أعدته يور-سيرف للاستشارات التجارية لأغراض التخطيط والنقاش فقط. الأرقام استرشادية ومخفية جزئياً (مُشار إليها بـ ■) ويجب استبدالها ببيانات المشروع الفعلية قبل أي التزام.

لا تمثل هذه الوثيقة نصيحة استثمارية أو قانونية.

سري — للاستخدام الداخلي للمستلم فقط.

© 2026 يور-سيرف للاستشارات التجارية.

جميع الحقوق محفوظة.