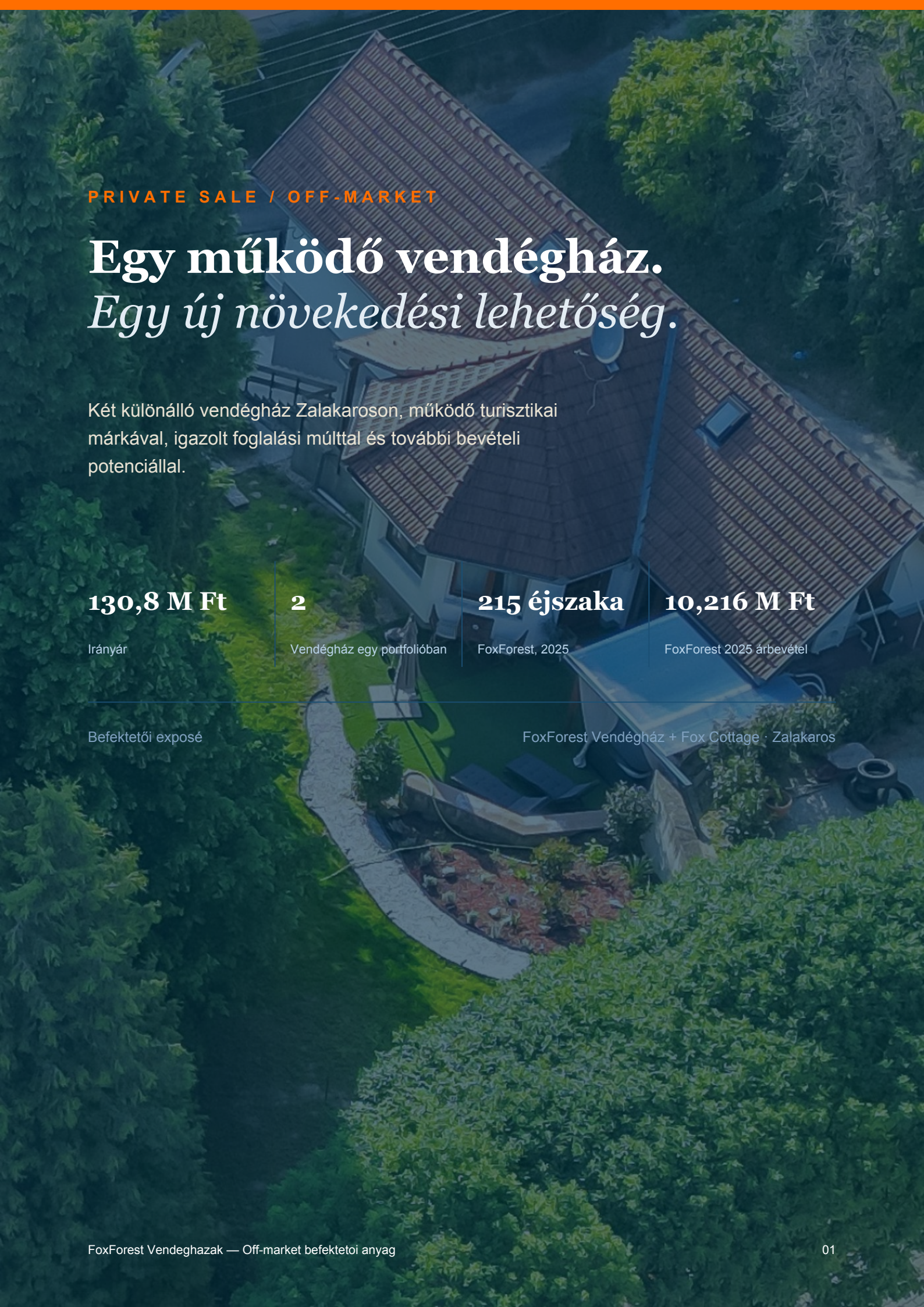


PRIVATE SALE / OFF-MARKET

# Egy működő vendégház.
# *Egy új növekedési lehetőség.*

Két különálló vendégház Zalakaroson, működő turisztikai márkával, igazolt foglalási múlttal és további bevételi potenciállal.

| 130,8 M Ft | 2 | 215 éjszaka | 10,216 M Ft |
|---|---|---|---|
| Irányár | Vendégház egy portfolióban | FoxForest, 2025 | FoxForest 2025 árbevétel |

Befektetői exposé

FoxForest Vendégház + Fox Cottage · Zalakaros

— OFF-MARKET ÉRTÉKESÍTÉS

# Ami jól működik, azt nem mindig érdemes meghirdetni.

A FoxForest jelenleg is működő vendégház. Egy ilyen ingatlannál a nyilvános „ELADÓ” kommunikáció könnyen rossz üzenetet közvetíthet a vendégek, partnerek és akár az alkalmazottak felé.

Pedig itt nem egy megszűnő vagy rosszul működő üzletről van szó. Éppen ellenkezőleg. Az egyik vendégház már több lezárt működési időszakkal és igazolt bevétellel rendelkezik, a második pedig még a teljes piaci felfutása előtt áll.

Ezért az értékesítés nem nyilvános ingatlanportálokon, hanem diszkrét, közvetlen megkeresésen keresztül történik.

> **Nem sürgősen eladó ingatlant keresünk vevőnek. Megfelelő befektetőt keresünk egy működő projekthez.**

## A portfolió: két ház, két célcsoport

MŰKÖDŐ

74 900 000 Ft

### FoxForest Vendégház

- 2 fő részére · kb. 65 m² · 600 m² telek
- 1 hálószoba · fürdőszoba · konyha+nappali
- Jakuzzis privát terasz · saját garázs
- Gázkazán · klíma · kiszolgáló helyiség

Párokra, nyugodt kikapcsolódásra és privát élményre épített koncepció: nincs közös wellness, nincs kompromisszum.

ÚJ / FELFUTÁS ELŐTT

55 900 000 Ft

### Fox Cottage

- Max. 4 fő · kétszintes kialakítás
- Fsz: konyha, nappali, fürdő, terasz
- Em: 2 hálószoba · erkély · panoráma
- Klímás fűtés · fatüzelés · 90 tesztejszaka

A portfolió második célcsoportját nyitja meg: párok mellett kisebb családok és baráti társaságok számára is.

— FOXFOREST — PILLANATKÉPEK

# Így néz ki belülről.

A jelenleg is működő FoxForest Vendégház enteriőrje — a márka és a vendégélmény, amit a befektető megvásárol.



**Nappali és étkező**



**Teljesen felszerelt konyha**



**Hálószoba**



**Privát kültéri jakuzzi**

— FOX COTTAGE — PILLANATKÉPEK

# A második ház, közelről.

Az emeleti hálószoba erkéllyel és panorámás kilátással, valamint a földszinti közösségi tér — a Fox Cottage jellegzetességei.



**Hálószoba erkéllyel, panorámás kilátással**



**Földszinti nappali, kültéri jakuzzival**

— IGAZOLT EREDMÉNYEK

# A FoxForest működési múltja

Tényadatok, nem tervszámok — a FoxForest Vendégház eddigi, lezárt és folyamatban lévő időszakainak valós teljesítménye.

**2024**
2024.05.01. – 2024.12.31.

**5 900 000 Ft**
bruttó árbevétel

**130**
értékesített éjszaka

**2025 — TELJES ÉV**
2025.01.01. – 2025.12.31.

**10 216 000 Ft**
bruttó árbevétel

**215**
értékesített éjszaka

**58,9%**
éves foglaltság

**kb. 47 500 Ft**
bevétel / értékesített éjszaka

**2026 — IDŐARÁNYOS**
2026.01.01. – 2026.08.31.

**6 397 000 Ft**
bruttó árbevétel

**151**
értékesített éjszaka

**kb. 62,1%**
időarányos foglaltság

**kb. 9,6 M Ft**
egyszerű évesített run-rate árbevétel

**kb. 227 éjszaka**
egyszerű évesített értékesített éjszaka

**49 000 Ft / éj**
jelenlegi kommunikált ár, 2 fő

*Az évesített 2026-os adat kizárólag az első nyolc hónap egyszerű időarányos kivetítése, nem árbevételi előrejelzés.*

— MŰKÖDÉSI MODELL

# Mennyibe kerül működtetni?

## Havi fix jellegű költségek

| | |
|---|---|
| Villany | **52 000 Ft** |
| Gáz | **12 000 Ft** |
| Víz | **8 000 Ft** |
| Internet + TV | **8 500 Ft** |
| Streaming | **18 000 Ft** |
| **Összesen / hó** | **98 500 Ft** |

Évente: 1 182 000 Ft

## Forgalomarányos tételek

| | |
|---|---|
| Menedzsment | **30%** |
| ÁFA | **5%** |
| Turizmusfejlesztési hozzájárulás | **4%** |
| Foglalási portál jutalék | **15%** |

*Menedzsment: takarítás, check-in/out, bekészítés, karbantartás, 0–24 rendelkezésre állás. A portál jutalék a foglalások kb. 70%-a után érvényes; effektív átlaga kb. 10,5% a teljes árbevételre vetítve.*

A bemutatott egyszerű modellben a változó költséghányad összesen: **49,5%**

### FOXFOREST 2025 — EGYSZERŰSÍTETT MŰKÖDÉSI MODELL

| | |
|---|---|
| Bruttó árbevétel | **10,216 M Ft** |
| Változó költségek (kb. 49,5%) | **– 5,06 M Ft** |
| Fix működési költségek | **– 1,18 M Ft** |
| Becsült működési eredmény | **kb. 3,98 M Ft** |

*A számítás egyszerűsített befektetői modell. Nem számviteli EBITDA, és nem tartalmaz minden lehetséges tulajdonosi, finanszírozási, adózási vagy beruházási tételt.*

— FORGATÓKÖNYVEK — NEM GARANCIA

# Mi történik, amikor a Fox Cottage is teljes üzemben működik?

A Cottage-ra még nincs lezárt teljes üzleti év, ezért az alábbiak forgatókönyvek, nem előrejelzések.

### KONZERVATÍV

180 éjszaka · 52 000 Ft átlagos realizált éjszakadíj

Két ház együttes árbevétele

**19,58 M Ft**

Becsült működési eredmény

**7,52 M Ft**

Vételárra vetített hozam

**5,7%**

Egyszerű megtérülés

**17,4 év**

### BÁZIS

200 éjszaka · 55 000 Ft átlagos realizált éjszakadíj

Két ház együttes árbevétele

**21,22 M Ft**

Becsült működési eredmény

**8,35 M Ft**

Árbevétel / vételár

**16,2%**

Becsült működési hozam

**6,4%**

Egyszerű megtérülés

**kb. 15,7 év**

### ERŐS

230 éjszaka · 58 000 Ft átlagos realizált éjszakadíj

Két ház együttes árbevétele

**23,56 M Ft**

Becsült működési eredmény

**9,53 M Ft**

Működési hozam

**7,3%**

Egyszerű megtérülés

**13,7 év**

**A Fox Cottage adatai forgatókönyvek, nem garantált jövőbeni eredmények.**

## Hol lehet tovább javítani?

**01**
### Fox Cottage felfuttatása

A második vendégház teljes éves értékesítése még nem épült be a történelmi eredményekbe.

**02**
### Direkt foglalások növelése

A foglalások jelentős része jutalékos csatornákon érkezik; a direkt arány javítása növelheti a marzsot.

**03**
### Üzemeltetési modell

A 30%-os menedzsment teljes körű szolgáltatás; kedvezőbb struktúra további cash-flow potenciált jelenthet.

— AZ AJÁNLAT TARTALMA

# Többet, mint négy falat.

- 2 különálló vendégház
- FoxForest brand
- Foglalási múlt
- Működési tapasztalat
- Két eltérő célcsoport
- Kialakított turisztikai koncepció
- Működő webes jelenlét
- Vendégértékelések
- Szolgáltatási rendszer
- További növekedési potenciál

**Egy üres nyaralónál a vevőnek még fel kell építenie az üzletet.**

**Itt az első háznál az üzlet már működik.**

A TELJES PORTFOLIÓ IRÁNYÁRA

## 130 800 000 Ft

FoxForest Vendégház + Fox Cottage

**FoxForest: 74 900 000 Ft**

**Fox Cottage: 55 900 000 Ft**

VENDÉGÉRTÉKELÉSEK (BOOKING.COM)

**9,8 / 10**
Általános értékelés

**9,7 / 10**
Lokáció

**50+**
Vendégértékelés

KAPCSOLAT

# Érdekel a teljes projekt?

Az értékesítés off-market történik, ezért a részletes dokumentációt és a további információkat közvetlen egyeztetés után adjuk át.

---

**Ez az anyag bizalmas, off-market befektetői célokat szolgál.**

A további dokumentáció, helyszíni bejárás és részletes pénzügyi anyagok közvetlen egyeztetés után állnak rendelkezésre.

*Jogi nyilatkozat: Jelen dokumentum kizárólag tájékoztatási célt szolgál, nem minősül nyilvános ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak. A dokumentumban szereplő 2024-es és 2025-ös, valamint a 2026. január 1. – augusztus 31. közötti adatok tényleges, realizált eredmények. A 2026-os évesítés egyszerű időarányos kivetítés, nem előrejelzés. A Fox Cottage-ra vonatkozó konzervatív / bázis / erős forgatókönyvek feltevéseken alapuló becslések, nem garantált jövőbeni eredmények. A bemutatott működési eredmény egyszerűsített befektetői modell, nem számviteli EBITDA, és nem tartalmaz minden lehetséges tulajdonosi, finanszírozási, adózási vagy beruházási tételt. A vevőjelöltnek javasolt saját, független pénzügyi, jogi és műszaki átvilágítást (due diligence) végezni a vétel előtt.*