

ANTONIO RUTILIO

Resort ecológico boutique - Acantilado de Nusa Penida - Domo Resort

Nusa Penida, Bali

Modelo financiero proyectado

Elaborado a partir del modelo de la página de inversión el 12.10.2026. Caso base salvo que se indique lo contrario. Este documento es una proyección para su discusión con socios cualificados; no constituye una oferta.

CIFRAS CLAVE

LLAVES 16	NECESIDAD TOTAL DE CAPITAL €3.475.000	APERTURA Abr 2029
SALIDA (FIN DEL AÑO OPERATIVO 5) Mar 2034	ADR COMBINADO REALIZADO UTILIZADO EN EL MODELO €250	RAMPA DE OCUPACIÓN 55% > 65% > 72% > 75%
INGRESOS ESTABILIZADOS (AÑO 5) €1.553.631	EBITDA DEL AÑO 5 €748.409 (48%)	VALOR DE SALIDA BRUTO €8.315.658
PRODUCTO NETO DE LA SALIDA €7.858.297	TIR DEL PROYECTO 22.0%	MÚLTIPLO SOBRE CAPITAL 3.00x

Parte proporcional del flujo de caja libre del caso base, antes de cualquier promote del sponsor o comisión de la plataforma. La TIR (22.0%) es una tasa de rentabilidad sobre todo el periodo de tenencia, incluida la salida; no es un ingreso anual.

INVENTARIO & ADR

TIPOLOGÍA	UNIDADES	M²	TARIFA DE MOSTRADOR	ADR REALIZADO (MODELO)	ADR DE TEMPORADA ALTA	ADR DE TEMPORADA BAJA
Villa principal con vistas al océano	8	50	€450	€274	€350	€175
Habitación Estándar	6	40	€180	€109	€140	€70
Ático	1	128	€700	€426	€545	€272
Penthouse con piscina privada	1	128	€1,200	€729	€934	€467
Total / Tarifa de mostrador ponderada	16		€411	€250	Factor de realización 61%	

Las tarifas por tipología indicadas arriba son precios de lista de temporada alta. Los ingresos se calculan sobre un ADR combinado realizado de €250 (año 1, precios de 2029), es decir, 61% de la tarifa de mostrador ponderada, para reflejar la tarificación de temporada baja (5 meses al 64% de la tarifa realizada), paquetes y noches de cortesía. La tarifa realizada de cada tipología se deriva de su tarifa de mostrador en la misma proporción. El factor de realización es un supuesto pendiente de validación mediante un estudio de revenue management. Las cifras de ADR son netas del impuesto hotelero regional del 10 % (PB1) y del cargo por servicio. Las comisiones de las OTA y las comisiones de pago se tratan como costes de distribución dentro del OPEX, no se deducen del ADR.

INGRESOS COMPLEMENTARIOS (F&B, SPA, ACTIVIDADES) - AÑO 3

FLUJO	VOLUMEN	PRECIO MEDIO	INGRESOS	COSTE DE VENTAS	MARGEN
Restaurante y bar	4.541 cubiertos	€27	€145.939	35%	€94.860
Spa y bienestar	2.649 tratamientos	€21	€56.754	25%	€42.566

FLUJO	VOLUMEN	PRECIO MEDIO	INGRESOS	COSTE DE VENTAS	MARGEN
Actividades y traslados	4.205 noches-habitación	€11	€45.043	40%	€27.026
Eventos	12 eventos	€1,607	€19.282	40%	€11.569
Total complementario			€267.018	23.7% de los ingresos por habitaciones	

CRONOGRAMA

PROGRAMA	MESES	FECHA
Diseño y desarrollo	4	Oct 2026 - Ene 2027
Permisos y Legales	6	Feb 2027 - Jul 2027
Construcción	18	Ago 2027 - Ene 2029
Preapertura y Lanzamiento	2	Feb 2029 - Mar 2029
Ventas y marketing de preapertura	6	Oct 2028 - Mar 2029
Apertura		Abr 2029
Año operativo 1		Abr 2029 - Mar 2030
Salida (fin del año operativo 5)		Mar 2034

Calendario anclado a la fecha límite de financiación (Feb 2027): diseño desde Oct 2026, construcción de 18 meses desde Ago 2027, apertura Abr 2029. Cualquier cambio en la fecha de apertura desplaza con ella el programa de preapertura.

NECESIDAD TOTAL DE CAPITAL

CATEGORÍA	ARTÍCULO DE INVERSIÓN	ESTADO	CANTIDAD
Adquisición de Tierras	Adquisición del terreno	Título pendiente	€350.000
Construcción	Estructura principal y cubierta	Partida presupuestaria	€1.500.000
Mobiliario y equipamiento interior.	Paquete FF&E Elite (mobiliario, accesorios y equipamiento)	Partida presupuestaria	€450.000
Otros	Reserva de seguridad	Contingencia	€290.000
Diseño y Arquitectura	Diseño arquitectónico y técnico	Partida presupuestaria	€200.000
Mobiliario y equipamiento interior.	Iluminación y decoración	Partida presupuestaria	€80.000
Mobiliario y equipamiento interior.	Instalaciones (climatización, sistemas)	Partida presupuestaria	€120.000
Gestión de proyectos	Gestión del proyecto	Partida presupuestaria	€70.000
Diseño y Arquitectura	Consultoría de ingeniería	Partida presupuestaria	€50.000
Legales y Permisos	Permisos de construcción y licencias	Partida presupuestaria	€60.000
Legales y Permisos	Constitución legal y de la sociedad	Partida presupuestaria	€15.000
Otro	Formación y contratación de personal	Partida presupuestaria	€25.000
Preapertura	Programa de ventas y marketing de preapertura	Propuesto	€75.000
Capital circulante	Capital circulante y reserva de caja para la apertura	Fórmula	€190.000
Necesidad total de capital			€3.475.000

Partidas pendientes de presupuesto

- Preparación del terreno y movimiento de tierras
- Infraestructura externa: vía de acceso, suministro de agua, conexión eléctrica, aguas residuales
- Piscinas (piscina infinita pública, piscina del penthouse)
- Instalaciones MEP más allá de la climatización (fontanería, electricidad, protección contra incendios, TIC)
- Paisajismo

Estas partidas no están desglosadas en el presupuesto actual. O bien están incluidas en la suma alzada de 'Estructura principal y cubierta', lo que debe confirmarse con el contratista, o bien se añadirán al total. Por tanto, el total anterior es un mínimo, no un máximo.

DESGLOSE DE LOS COSTES OPERATIVOS (CASO BASE, AÑO 3)

PARTIDA DE COSTE	BASE DE CÁLCULO	CANTIDAD	% DE LOS INGRESOS
Nómina	26 empleados, nómina base de €158.880 + 30% de cargas sociales (BPJS, THR, comidas, uniformes, formación)	€217.000	15.6%
Coste de ventas	F&B 35%, spa 25%, actividades y eventos 40% de los ingresos respectivos	€90.997	6.5%
Distribución (OTA y pagos)	50% de las noches-habitación vía OTA con una comisión del 15% + 1.5% de comisiones de pago	€101.346	7.3%
Ventas y marketing (recurrente)	3% de los ingresos totales	€41.793	3.0%
Suministros (electricidad, generador, agua)	€24.000 fijo + 2% de los ingresos	€53.077	3.8%
Reparaciones y mantenimiento	€2.800 por llave	€47.068	3.4%

PARTIDA DE COSTE	BASE DE CÁLCULO	CANTIDAD	% DE LOS INGRESOS
Reserva de FF&E	3% de los ingresos totales	€41.793	3.0%
Seguros	€8.000	€8.405	0.6%
Administración, licencias, tecnología	contabilidad y licencias €10.000, administración y logística €15.000, sistemas PMS/reservas €9.000	€35.721	2.6%
Consumibles de limpieza y lavandería	€8 por noche-habitación	€35.341	2.5%
Comisión de gestión	5% de los ingresos totales	€69.654	5.0%
Total de costes operativos	de los cuales fijos €333.410	€742.196	53.3%
EBITDA		€650.893	46.7%

La tabla de personal y las partidas de coste introducidas en el panel de administración constituyen la base de costes documentada (€325.880 al año: €158.880 de nómina y €167.000 de otras partidas). El desglose anterior añade las cargas sociales y los costes variables que escalan con los ingresos, por lo que el total de costes operativos es superior a la lista administrativa.

PROYECCIÓN OPERATIVA (CASO BASE)

AÑO	OCUPACIÓN ESTIMADA	ADR	NOCHES-HABITACIÓN	INGRESOS POR HABITACIONES	TOTAL COMPLEMENTARIO	INGRESOS	OPEX
1 Apr 2029 - Mar 2030	55%	€250	3.212	€803.000	€194.660	€997.660	€611.596
2 Apr 2030 - Mar 2031	65%	€259	3.796	€982.215	€234.717	€1.216.932	€683.102
3 Apr 2031 - Mar 2032	72%	€268	4.205	€1.126.072	€267.018	€1.393.090	€742.196
4 Apr 2032 - Mar 2033	75%	€277	4.380	€1.214.046	€287.047	€1.501.093	€781.659
5 Apr 2033 - Mar 2034	75%	€287	4.380	€1.256.538	€297.094	€1.553.631	€805.222
6 Apr 2034 - Mar 2035	75%	€297	4.380	€1.300.517	€307.492	€1.608.008	€829.515
7 Apr 2035 - Mar 2036	75%	€307	4.380	€1.346.035	€318.254	€1.664.289	€854.561
8 Apr 2036 - Mar 2037	75%	€318	4.380	€1.393.146	€329.393	€1.722.539	€880.384
9 Apr 2037 - Mar 2038	75%	€329	4.380	€1.441.906	€340.922	€1.782.828	€907.009
10 Apr 2038 - Mar 2039	75%	€341	4.380	€1.492.373	€352.854	€1.845.227	€934.461

Cifras anuales para los años operativos 1 a 10 (caso base). El año 1 comienza en la apertura (Abr 2029). Flujo de caja libre = EBITDA - impuesto de sociedades; la reserva de FF&E ya está incluida en los costes operativos. Ocupación a partir de la cual los ingresos del año 3 cubren todos los costes operativos (primera cifra), o los costes operativos más una rentabilidad anual del 8% sobre el capital total (segunda cifra). Ninguna de las dos cubre la devolución del capital ni la deuda, que el modelo no contempla. Ocupación de punto de equilibrio: 23.9% / 44.5%.

FLUJOS DE CAJA Y RENDIMIENTOS

FECHA	FLUJO DE CAJA	DESCRIPCIÓN
Oct 2026	€-475.000	Adquisición del terreno, Diseño arquitectónico y técnico, Consultoría de ingeniería
Feb 2027	€-200.000	Diseño arquitectónico y técnico, Consultoría de ingeniería, Permisos de construcción y licencias, Constitución legal y de la sociedad
Ago 2027	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
Nov 2027	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
Feb 2028	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
May 2028	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
Ago 2028	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
Oct 2028	€-940.000	Paquete FF&E Elite (mobiliario, accesorios y equipamiento), Iluminación y decoración, Instalaciones (climatización, sistemas), Formación y contratación de personal, Programa de ventas y marketing de preapertura, Capital circulante y reserva de caja para la apertura
Nov 2028	€-261.667	Estructura principal y cubierta, Gestión del proyecto
Feb 2029	€-290.000	Reserva de seguridad
Mar 2030	€339.850	FCF year 1
Mar 2031	€455.108	FCF year 2
Mar 2032	€546.417	FCF year 3
Mar 2033	€599.879	FCF year 4
Mar 2034	€8.480.776	FCF year 5, Producto neto de la salida

TIR DEL PROYECTO
22.0%

MÚLTIPLO SOBRE CAPITAL
3.00x

PERIODO DE RECUPERACIÓN POR EXPLOTACIÓN
6.4 Años

RENDIMIENTO MEDIO DE CAJA SOBRE EL CAPITAL

14.8%

La salida se modela al final del año operativo 5: el EBITDA del año 5 de €748.409 se capitaliza al 9.0%, menos 3.0% de costes de venta y 2.5% de impuesto de transmisión, resultando en un producto neto de €7.858.297. Se asume una venta a un operador hotelero o a un comprador privado; no se ha identificado ningún comprador.

DISTRIBUCIÓN POR CADA €100.000 (A PRORRATA, ANTES DE COMISIONES)

AÑO	1	2	3	4	5	TOTAL
Distribución anual media	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€17.913	€73.776
Producto neto de la salida	—	—	—	—	€226.138	€226.138
Producto total (5 años)	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€244.051	€299.915 (3.00x)

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS

	CONSERVADOR	BASE	OPTIMISTA
Rampa de ocupación (año 1 > estabilizada)	45% > 55% > 62% > 65%	55% > 65% > 72% > 75%	60% > 72% > 78% > 80%
ADR realizado (año 1)	€225	€250	€280
Complementarios (% de habitaciones)	18.4%	23.6%	30.9%
Comisión de gestión (% de los ingresos)	12%	5%	5%
Sobrecoste de construcción	10%	0%	0%
Retraso de apertura	6 meses (Oct 2029)	0 meses (Apr 2029)	0 meses (Apr 2029)
Tasa de capitalización de salida	10.0%	9.0%	8.5%
Capital total	€3.740.000	€3.475.000	€3.501.000
Ingresos del año 5	€1.160.184	€1.553.631	€1.964.819
EBITDA del año 5	€345.781 (30%)	€748.409 (48%)	€1.049.047 (53%)
Valor de salida bruto	€3.457.812	€8.315.658	€12.341.725
Producto neto de la salida	€3.267.633	€7.858.297	€11.662.930
TIR del proyecto	2.9%	22.0%	30.8%
Múltiplo sobre capital	1.18x	3.00x	4.37x
Periodo de recuperación por explotación	> 10 años	6.4 Años	4.8 Años
Rendimiento medio de caja sobre el capital	6.2%	14.8%	20.7%

Los tres escenarios se calculan con el mismo modelo, variando los supuestos de ocupación, ADR, ingresos complementarios, costes, coste de capital y calendario. El caso conservador es un escenario de estrés a la baja: tarifas y ocupación inferiores, una comisión de operador externo, un sobrecoste de construcción del 10 % y un retraso de apertura de seis meses, todo simultáneamente.

EFFECTO DE LOS RETRASOS Y SOBRECOSTES SOBRE EL CASO BASE

VARIANTE	CAPITAL TOTAL	APERTURA	TIR	VARIACIÓN FRENTE AL CASO BASE
Base	€3.475.000	Apr 2029	22.0%	—
Base + retraso de 6 meses	€3.523.000	Oct 2029	20.8%	-1.2 pt
Base + retraso de 12 meses	€3.571.000	Apr 2030	19.6%	-2.4 pt
Base + sobrecoste de construcción del 10 %	€3.690.000	Apr 2029	20.7%	-1.3 pt
Base + sobrecoste de construcción del 20 %	€3.905.000	Apr 2029	19.5%	-2.5 pt
Base + retraso de 6 meses + sobrecoste del 10 %	€3.738.000	Oct 2029	19.5%	-2.5 pt

MATRIZ DE SENSIBILIDAD (ANÁLISIS TIR)

ADR \ OCC	60%	65%	70%	75%	80%
€200	7.8%	10.7%	13.2%	15.5%	17.7%
€225	11.5%	14.3%	16.7%	19.0%	21.1%
€250	14.7%	17.4%	19.8%	22.0%	24.1%
€275	17.6%	20.2%	22.6%	24.8%	26.8%

ADR \ OCC	60%	65%	70%	75%	80%
€300	20.2%	22.8%	25.1%	27.3%	29.3%

TIR del proyecto desde la primera llamada de capital, incluyendo la salida del año 5 a la tasa de capitalización del escenario. Las columnas de ocupación reflejan el nivel estabilizado; la rampa de arranque se escala de forma proporcional.

ESTRATEGIA DE DEMANDA DE PREAPERTURA

Alcanzar la ocupación objetivo del 65% en el año operativo 2 depende de un programa estructurado de ventas y marketing de preapertura que comience al menos seis meses antes de que el resort reciba a sus primeros huéspedes. Este programa generará notoriedad, demanda cualificada, acuerdos de distribución y reservas anticipadas. La cifra de ocupación es un objetivo de planificación, no un resultado garantizado, y se revisará frente a hitos medibles de reservas y conversión.

Con la apertura prevista para Abr 2029, el programa debe iniciarse a más tardar en Oct 2028 (bases de marca desde Abr 2028). Si la fecha de apertura cambia, este hito se desplaza con ella.

PROGRAMA	PRESUPUESTO PROPUESTO
Identidad de marca, sitio web y motor de reservas	€15.000
Contenido: renders, fotografía, vídeo, storytelling	€15.000
Relaciones públicas, alianzas con touroperadores y conserjería, viajes de familiarización	€12.000
Campañas medibles (buscadores, redes sociales, email) y ofertas de reserva anticipada	€20.000
CRM, base de datos de huéspedes con consentimiento, analítica	€5.000
Responsable de ventas y marketing (tiempo parcial, 6 meses)	€8.000
Presupuesto propuesto	€75.000

Presupuesto de preapertura propuesto de €75.000, incluido en el CAPEX como línea independiente y pendiente de aprobación. El marketing recurrente (3% de los ingresos) y las comisiones de las OTA se registran en el OPEX.

INDICADORES MENSUALES

- Contactos cualificados en la base de datos
- Reservas anticipadas registradas, por mes futuro
- Coste de adquisición por reserva
- Proporción de reservas directas frente a OTA
- ADR realizado frente al supuesto del modelo de €250
- Ocupación futura para cada mes del año operativo 1

RESPONSABILIDADES

Sponsor / GP: marca, presupuesto, aprobaciones y alianzas. Responsable de ventas y marketing: ejecución, configuración de la distribución e informes. Revenue manager (u operador): tarificación, mix de canales y conectividad con las OTA. Estudio: contenido arquitectónico y material visual. Agencia de relaciones públicas externa: relaciones con medios y con el sector.

EXPERIENCIA EN UNREAL ENGINE 5 (INICIATIVA OPCIONAL)

Una experiencia opcional en Unreal Engine 5 podría dar vida al resort antes de su apertura. Los huéspedes y futuros visitantes podrían explorar una versión interactiva de alta calidad de la propiedad, descubrir su arquitectura y participar en experiencias compartibles. Esto ofrece una forma de construir una comunidad comprometida más allá de la fotografía y el vídeo convencionales. El desarrollo avanzaría por fases, sujeto a un presupuesto independiente y a objetivos de marketing medibles; ningún ingreso de esta iniciativa está incluido en la previsión financiera base.

- **Fase 1 - Prototipo explorable** - Terreno, paisaje y volumetría del resort a partir del modelo arquitectónico; una villa y los interiores del penthouse; un recorrido guiado. Objetivo: validar calidad, rendimiento e interés con un pequeño grupo de prueba.
- **Fase 2 - Funciones sociales y contactos con consentimiento** - Pequeños retos compartibles (puntos fotográficos al atardecer, rutas por el sendero del acantilado, descubrir las villas), un perfil de visitante y una opción de suscripción voluntaria para recibir ofertas de apertura. Objetivo: uso medido, tasa de compartición y contactos cualificados que alimenten la base de datos de preapertura.

- **Fase 3 - Expansión, solo si las cifras lo justifican** - Eventos estacionales, más contenido de la isla, momentos multijugador. Se decidirá tras la fase 2 en función del uso medido, la conversión en reservas y el coste por contacto.

Distribución: Una versión descargable para PC/Mac, el pixel streaming interactivo desde la nube y el acceso vía navegador tienen costes, calidad y alcance diferentes. Unreal Engine 5 no dispone de exportación nativa a navegador, por lo que el acceso vía navegador implica streaming (con coste por sesión) o una versión web reducida. La plataforma se elige después del prototipo de la fase 1, no se promete de antemano. **Privacidad y consentimiento:** Los datos de la comunidad se recopilan con consentimiento explícito, una finalidad clara (ofertas y novedades de la apertura), una opción de baja sencilla y en cumplimiento de la ley indonesia de protección de datos personales (UU PDP) y del RGPD para los huéspedes europeos. **Presupuesto y alcance:** Una experiencia completa requiere su propio diseño, desarrollo, plataforma de distribución, mantenimiento y presupuesto. Los costes, el número de usuarios y cualquier retorno económico no se estiman aquí y no se incluyen en el CAPEX, los ingresos ni la TIR hasta que exista un presupuesto aprobado y objetivos medibles.

SUPUESTOS Y FUENTES

SUPUESTO	VALOR	FUENTE
Inventario	16 llaves (8 + 6 + 2)	Programa de unidades confirmado por la propiedad; folleto del proyecto, p. 2
Tarifas de mostrador por tipología	Villa principal con vistas al océano €450, Habitación Estándar €180, Ático €700, Penthouse con piscina privada €1,200	Tabla de unidades del panel de administración (dato de la propiedad)
ADR combinado realizado utilizado en el modelo	€250 (61%)	Dato de la propiedad (base de ADR del panel de administración); coherente con el desglose estacional de €320 en temporada alta / €160 en temporada baja introducido por la propiedad. La realización frente a la tarifa de mostrador está pendiente de validación.
Crecimiento del ADR	+3.5% / Año	Dato de la propiedad (panel de administración)
Rampa de ocupación	55% > 65% > 72% > 75%	Objetivo de planificación; ocupación de hoteles con categoría en Bali en torno al 60 % (folleto, p. 3). Requiere el programa de preapertura.
Variables de ingresos complementarios	23.6% de los ingresos por habitaciones	Configuración de servicios de la propiedad (restaurante, spa, eventos); la comisión de actividades es un supuesto del modelo
Personal	26 empleados, €158.880 al año	Tabla de personal del panel de administración (dato de la propiedad); las cargas sociales del 30% son un supuesto del modelo
Ratios de costes variables	OTA 50% x 15%, Ventas y marketing (recurrente) 3%, FF&E 3%, Comisión de gestión 5%	Referencias del sector hotelero (supuesto del modelo)
Partidas de costes fijos	€101.800 / Año	Partidas de OPEX del panel de administración (dato de la propiedad): suministros €24.000, mantenimiento €2.800 por llave, seguros €8.000, contabilidad €10.000, administración €15.000
Impuesto de sociedades	22%	Tipo legal indonesio; la estructura PT PMA y cualquier régimen de impuesto definitivo están pendientes de confirmación
Amortización	edificios 20 años, FF&E 8 años	Supuesto del modelo a efectos fiscales
Presupuesto de desarrollo	€3.210.000	Tabla de presupuesto del panel de administración (dato de la propiedad, 12 partidas)
Capital circulante	€190.000 = 3 meses de costes operativos	Fórmula del modelo
Programa de ventas y marketing de preapertura	€75.000	Propuesta, pendiente de aprobación
Salida	año 5, tasa de capitalización 9.0%, costes de venta 3.0%, impuesto de transmisión 2.5%	Rango de tasa de capitalización indicado por la propiedad (9-10 %); los costes de venta y el impuesto de transmisión definitivo del 2,5 % son supuestos del modelo pendientes de confirmación por asesoría legal
Cronograma	diseño 4 m, permisos 6 m, construcción 18 m, preapertura 2 m > Apr 2029	Duraciones del panel de administración; inicio recalculado a partir de la fecha límite de financiación; construcción de 18 meses según lo indicado en la página
Financiación	100 % capital propio, sin deuda	No hay condiciones de financiación registradas

PUNTOS AÚN PENDIENTES DE VALIDACIÓN

1. Título del terreno y estructura legal: la partida presupuestaria indica 'freehold' (propiedad plena), pero los inversores extranjeros y las sociedades PT PMA no pueden ser titulares de la propiedad plena indonesia (Hak Milik). El título real (HGB, arrendamiento o una estructura sin figura de nominee) debe ser confirmado por asesoría legal local antes de emplear cualquier expresión de 'propiedad'.

2. Permisos, calificación urbanística, autorizaciones medioambientales y cualquier moratoria de desarrollo en Nusa Penida (el folleto, p. 3, los señala como un riesgo).
3. Acceso al mar y limitaciones del terreno: el 'acceso directo al mar' no está documentado; los retranqueos respecto al borde del acantilado y el estado de la vía de acceso están pendientes de verificación.
4. Superficie del terreno: la ficha técnica registra 2.400 m², mientras que un texto anterior indicaba 5.000 m²; la superficie construida bruta de 3.636 m² debe conciliarse con la parcela y la edificabilidad permitida.
5. Comparables de tarifa y ocupación para resorts boutique en Nusa Penida; el folleto cita anuncios de la isla en ~ USD 138 y una ocupación base del 55 %, ambos por debajo de los objetivos del proyecto.
6. Presupuestos de construcción: las obras del terreno, la infraestructura, las piscinas, las instalaciones MEP y el paisajismo no están desglosados (véase el presupuesto).
7. Plan de personal: no figuran terapeutas de spa, responsable de F&B, personal de lavandería ni de administración; la nómina podría estar infravalorada.
8. Estructura fiscal y de tenencia: tipo del impuesto de sociedades, constitución de la PT PMA, retenciones sobre las distribuciones e impuesto sobre la salida.
9. Condiciones para los inversores: el registro contiene condiciones contradictorias (comisión de plataforma del 5 %, promote del 20 %, rentabilidad preferente del 8 % con un reparto 70/30, capital 90/10 entre inversor y sponsor). Los rendimientos mostrados son a nivel de proyecto, antes de aplicar cualquiera de ellas.
10. Folleto de diseño: la página 4 del folleto descargable indica un ADR base de USD 138 y una ocupación base del 55 % anteriores a este modelo; el folleto debería actualizarse para reflejarlo.

AVISO LEGAL

Este documento tiene carácter meramente informativo y no constituye una oferta ni una solicitud de inversión. Todas las cifras son proyecciones derivadas de los supuestos explícitos indicados anteriormente; varios datos aún están pendientes de validación y se han señalado como tales. El rendimiento pasado o proyectado no garantiza resultados futuros.