

ANTONIO RUTILIO

# Boutique éco-resort - Falaises de Nusa Penida - Domo Resort

Nusa Penida, Bali

Modèle financier prévisionnel

Établi à partir du modèle de la page d'investissement le 13.10.2026. Scénario de base sauf indication contraire. Ce document est une projection destinée à être discutée avec des partenaires qualifiés ; il ne constitue pas une offre.

CHIFFRES CLÉS

|                                                      |                                                  |                                               |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| CLÉS<br>16                                           | BESOIN TOTAL EN CAPITAL<br>€3.475.000            | OUVERTURE<br>Avr 2029                         |
| SORTIE (FIN DE L'ANNÉE D'EXPLOITATION 5)<br>Mar 2034 | ADR MIXTE RÉALISÉ UTILISÉ DANS LE MODÈLE<br>€250 | MONTÉE EN OCCUPATION<br>55% > 65% > 72% > 75% |
| REVENUS STABILISÉS (ANNÉE 5)<br>€1.553.631           | EBITDA ANNÉE 5<br>€748.409 (48%)                 | VALEUR DE SORTIE BRUTE<br>€8.315.658          |
| PRODUIT NET DE LA SORTIE<br>€7.858.297               | TRI DU PROJET<br>22.0%                           | MULTIPLE DE CAPITAL<br>3.00x                  |

Quote-part du flux de trésorerie disponible du scénario de base, avant tout promote du sponsor ou frais de plateforme. Le TRI (22.0%) est un taux de rendement sur l'ensemble de la période de détention, sortie incluse ; il ne s'agit pas d'un revenu annuel.

INVENTAIRE & ADR

| TYPLOGIE                         | UNITÉS | M²  | TARIF AFFICHÉ | ADR RÉALISÉ (MODÈLE) | ADR HAUTE SAISON           | ADR BASSE SAISON |
|----------------------------------|--------|-----|---------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| Villa principale vue sur l'océan | 8      | 50  | €450          | €274                 | €350                       | €175             |
| Chambre Standard                 | 6      | 40  | €180          | €109                 | €140                       | €70              |
| Attique                          | 1      | 128 | €700          | €426                 | €545                       | €272             |
| Penthouse avec piscine privée    | 1      | 128 | €1,200        | €729                 | €934                       | €467             |
| Total / Tarif affiché pondéré    | 16     |     | €411          | €250                 | Facteur de réalisation 61% |                  |

Les tarifs par typologie indiqués ci-dessus sont des prix catalogue de haute saison. Les revenus sont calculés sur un ADR mixte réalisé de €250 (année 1, prix 2029), soit 61% du tarif affiché pondéré, afin de refléter la tarification de basse saison (5 mois à 64% du tarif réalisé), les forfaits et les nuits offertes. Le tarif réalisé de chaque typologie est dérivé de son tarif affiché dans la même proportion. Le facteur de réalisation est une hypothèse à valider par une étude de revenue management. Les chiffres d'ADR s'entendent nets de la taxe hôtelière régionale de 10 % (PB1) et des frais de service. Les commissions des OTA et les frais de paiement sont traités comme des coûts de distribution dans l'OPEX, non déduits de l'ADR.

REVENUS ANNEXES (F&B, SPA, ACTIVITÉS) - ANNÉE 3

| FLUX                   | VOLUME              | PRIX MOYEN | REVENUS  | COÛT DES VENTES            | MARGE   |
|------------------------|---------------------|------------|----------|----------------------------|---------|
| Restaurant & bar       | 4.541 couverts      | €27        | €145.939 | 35%                        | €94.860 |
| Spa & bien-être        | 2.649 soins         | €21        | €56.754  | 25%                        | €42.566 |
| Activités & transferts | 4.205 nuits-chambre | €11        | €45.043  | 40%                        | €27.026 |
| Événements             | 12 événements       | €1,607     | €19.282  | 40%                        | €11.569 |
| Total revenus annexes  |                     |            | €267.018 | 23.7% des revenus chambres |         |

CALENDRIER

| PROGRAMME | MOIS | DATE |
|-----------|------|------|
|-----------|------|------|

|                                          |    |                      |
|------------------------------------------|----|----------------------|
| Conception et développement              | 4  | Oct 2026 – Jan 2027  |
| Permis et mentions légales               | 6  | Fév 2027 – Juil 2027 |
| Construction                             | 18 | Août 2027 – Jan 2029 |
| Pré-ouverture et lancement               | 2  | Fév 2029 – Mar 2029  |
| Ventes & marketing de préouverture       | 6  | Oct 2028 – Mar 2029  |
| Ouverture                                |    | Avr 2029             |
| Année d'exploitation 1                   |    | Avr 2029 – Mar 2030  |
| Sortie (fin de l'année d'exploitation 5) |    | Mar 2034             |

Calendrier ancré sur l'échéance de levée de fonds (Fév 2027) : conception à partir de Oct 2026, construction de 18 mois à partir de Août 2027, ouverture Avr 2029. Tout changement de la date d'ouverture déplace le programme de préouverture en conséquence.

BESOIN TOTAL EN CAPITAL

| CATÉGORIE                        | ÉLÉMENT D'INVESTISSEMENT                               | STATUT           | MONTANT    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Acquisition de terrain           | Acquisition du terrain                                 | Titre en attente | €350.000   |
| Construction                     | Structure principale et toiture                        | Ligne budgétaire | €1.500.000 |
| Mobilier & aménagement intérieur | Pack FF&E Elite (mobilier, agencements et équipements) | Ligne budgétaire | €450.000   |
| Autres                           | Réserve de sécurité                                    | Contingence      | €290.000   |
| Conception et architecture       | Conception architecturale et technique                 | Ligne budgétaire | €200.000   |
| Mobilier & aménagement intérieur | Éclairage et décoration                                | Ligne budgétaire | €80.000    |
| Mobilier & aménagement intérieur | Équipements (climatisation, systèmes)                  | Ligne budgétaire | €120.000   |
| Gestion de projet                | Gestion de projet                                      | Ligne budgétaire | €70.000    |
| Conception et architecture       | Consultant en ingénierie                               | Ligne budgétaire | €50.000    |
| Mentions légales et permis       | Permis de construire et licences                       | Ligne budgétaire | €60.000    |
| Mentions légales et permis       | Frais juridiques et création de société                | Ligne budgétaire | €15.000    |
| Autre                            | Formation et recrutement du personnel                  | Ligne budgétaire | €25.000    |
| Pré-ouverture                    | Programme de ventes & marketing de préouverture        | Proposé          | €75.000    |
| Fonds de roulement               | Fonds de roulement & réserve de trésorerie d'ouverture | Formule          | €190.000   |
| Besoin total en capital          |                                                        |                  | €3.475.000 |

Postes en attente de devis

- Préparation du terrain et terrassements
- Infrastructures extérieures : voie d'accès, alimentation en eau, raccordement électrique, eaux usées
- Piscines (piscine à débordement publique, piscine du penthouse)
- Systèmes MEP au-delà de la climatisation (plomberie, électricité, sécurité incendie, TIC)
- Aménagement paysager

Ces postes ne sont pas détaillés dans le budget actuel. Soit ils sont inclus dans le forfait 'Structure principale et toiture', ce qui doit être confirmé avec l'entreprise, soit ils s'ajouteront au total. Le total ci-dessus constitue donc un plancher, non un plafond.

CONSTRUCTION DES COÛTS D'EXPLOITATION (SCÉNARIO DE BASE, ANNÉE 3)

| LIGNE DE COÛT                                  | BASE                                                                                                                | MONTANT  | % DES REVENUS |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Masse salariale                                | 26 employés, masse salariale de base de €158.880 + 30% de charges sociales (BPJS, THR, repas, uniformes, formation) | €217.000 | 15.6%         |
| Coût des ventes                                | F&B 35%, spa 25%, activités et événements 40% des revenus respectifs                                                | €90.997  | 6.5%          |
| Distribution (OTA & paiements)                 | 50% des nuits-chambre via OTA à une commission de 15% + 1.5% de frais de paiement                                   | €101.346 | 7.3%          |
| Ventes & marketing (récurrent)                 | 3% des revenus totaux                                                                                               | €41.793  | 3.0%          |
| Fluides (électricité, groupe électrogène, eau) | €24.000 fixe + 2% des revenus                                                                                       | €53.077  | 3.8%          |

| LIGNE DE COÛT                            | BASE                                                                                              | MONTANT         | % DES REVENUS |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Réparations & maintenance                | €2.800 par clé                                                                                    | €47.068         | 3.4%          |
| Réserve FF&E                             | 3% des revenus totaux                                                                             | €41.793         | 3.0%          |
| Assurances                               | €8.000                                                                                            | €8.405          | 0.6%          |
| Administration, licences, technologie    | comptabilité & licences €10.000, administration & logistique €15.000, systèmes PMS/réserve €9.000 | €35.721         | 2.6%          |
| Consommables d'entretien & blanchisserie | €8 par nuit-chambre                                                                               | €35.341         | 2.5%          |
| Honoraires de gestion                    | 5% des revenus totaux                                                                             | €69.654         | 5.0%          |
| <b>Total des coûts d'exploitation</b>    | <b>dont fixes €333.410</b>                                                                        | <b>€742.196</b> | <b>53.3%</b>  |
| <b>EBITDA</b>                            |                                                                                                   | <b>€650.893</b> | <b>46.7%</b>  |

Le tableau du personnel et les postes de coûts saisis dans l'administration constituent la base de coûts documentée (€325.880 par an : €158.880 de masse salariale et €167.000 d'autres postes). La construction ci-dessus ajoute les charges sociales et les coûts variables qui évoluent avec les revenus, ce qui explique que le total des coûts d'exploitation soit supérieur à la liste administrative.

PROJECTION D'EXPLOITATION (SCÉNARIO DE BASE)

| ANNÉE                           | OCCUPATION ESTIMÉE | ADR  | NUITS-CHAMBRE | REVENUS CHAMBRES | TOTAL REVENUS ANNEXES | REVENUS    | OPEX     | EBITDA   |
|---------------------------------|--------------------|------|---------------|------------------|-----------------------|------------|----------|----------|
| 1 Apr<br>2029 –<br>Mar<br>2030  | 55%                | €250 | 3.212         | €803.000         | €194.660              | €997.660   | €611.596 | €386.064 |
| 2 Apr<br>2030 –<br>Mar<br>2031  | 65%                | €259 | 3.796         | €982.215         | €234.717              | €1.216.932 | €683.102 | €533.830 |
| 3 Apr<br>2031 –<br>Mar<br>2032  | 72%                | €268 | 4.205         | €1.126.072       | €267.018              | €1.393.090 | €742.196 | €650.893 |
| 4 Apr<br>2032 –<br>Mar<br>2033  | 75%                | €277 | 4.380         | €1.214.046       | €287.047              | €1.501.093 | €781.659 | €719.434 |
| 5 Apr<br>2033 –<br>Mar<br>2034  | 75%                | €287 | 4.380         | €1.256.538       | €297.094              | €1.553.631 | €805.222 | €748.409 |
| 6 Apr<br>2034 –<br>Mar<br>2035  | 75%                | €297 | 4.380         | €1.300.517       | €307.492              | €1.608.008 | €829.515 | €778.493 |
| 7 Apr<br>2035 –<br>Mar<br>2036  | 75%                | €307 | 4.380         | €1.346.035       | €318.254              | €1.664.289 | €854.561 | €809.727 |
| 8 Apr<br>2036 –<br>Mar<br>2037  | 75%                | €318 | 4.380         | €1.393.146       | €329.393              | €1.722.539 | €880.384 | €842.154 |
| 9 Apr<br>2037 –<br>Mar<br>2038  | 75%                | €329 | 4.380         | €1.441.906       | €340.922              | €1.782.828 | €907.009 | €875.819 |
| 10 Apr<br>2038 –<br>Mar<br>2039 | 75%                | €341 | 4.380         | €1.492.373       | €352.854              | €1.845.227 | €934.461 | €910.766 |

Chiffres annuels pour les années d'exploitation 1 à 10 (scénario de base). L'année 1 commence à l'ouverture (Avr 2029). Flux de trésorerie disponible = EBITDA - impôt sur les sociétés ; la réserve FF&E est déjà incluse dans les coûts d'exploitation. Taux d'occupation à partir duquel les revenus de l'année 3 couvrent l'ensemble des coûts d'exploitation (premier chiffre), ou les coûts d'exploitation plus un rendement annuel de 8% sur le capital total (second chiffre). Aucun des deux ne couvre le remboursement du capital ni la dette, que le modèle ne prévoit pas. Occupation du seuil de rentabilité: 23.9% / 44.5%.

FLUX DE TRÉSORERIE ET RENDEMENTS

| DATE | FLUX DE TRÉSORERIE | DESCRIPTION |
|------|--------------------|-------------|
|------|--------------------|-------------|

|           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oct 2026  | €-475.000  | Acquisition du terrain, Conception architecturale et technique, Consultant en ingénierie                                                                                                                                                                               |
| Fév 2027  | €-200.000  | Conception architecturale et technique, Consultant en ingénierie, Permis de construire et licences, Frais juridiques et création de société                                                                                                                            |
| Août 2027 | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Nov 2027  | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Fév 2028  | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Mai 2028  | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Août 2028 | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Oct 2028  | €-940.000  | Pack FF&E Elite (mobilier, agencements et équipements), Éclairage et décoration, Équipements (climatisation, systèmes), Formation et recrutement du personnel, Programme de ventes & marketing de préouverture, Fonds de roulement & réserve de trésorerie d'ouverture |
| Nov 2028  | €-261.667  | Structure principale et toiture, Gestion de projet                                                                                                                                                                                                                     |
| Fév 2029  | €-290.000  | Réserve de sécurité                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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, Produit net de la sortie                                                                                                                                                                                                                                   |

TRI DU PROJET

22.0%

MULTIPLE DE CAPITAL

3.00x

DÉLAI DE RÉCUPÉRATION PAR L'EXPLOITATION

6.4 Années

RENDEMENT DE TRÉSORERIE MOYEN SUR LE CAPITAL

14.8%

La sortie est modélisée à la fin de l'année d'exploitation 5 : l'EBITDA de l'année 5, soit €748.409, est capitalisé à 9.0%, moins 3.0% de frais de vente et 2.5% de droits de mutation, pour un produit net de €7.858.297. La cession à un exploitant hôtelier ou à un acheteur privé est l'hypothèse retenue ; aucun acheteur n'est identifié.

DISTRIBUTION PAR 100 000 € (AU PRORATA, AVANT FRAIS)

| ANNÉE                         | 1      | 2       | 3       | 4       | 5       | TOTAL   |
|-------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Distribution annuelle moyenne | €9.780 | €13.097 | €15.724 | €17.263 | €17.913 | €73.776 |

| ANNÉE                        | 1             | 2              | 3              | 4              | 5               | TOTAL                   |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| Produit net de la sortie     | —             | —              | —              | —              | €226.138        | €226.138                |
| <b>Produit total (5 ans)</b> | <b>€9.780</b> | <b>€13.097</b> | <b>€15.724</b> | <b>€17.263</b> | <b>€244.051</b> | <b>€299.915 (3.00x)</b> |

COMPARAISON DES SCÉNARIOS

|                                              | PRUDENT               | BASE                  | OPTIMISTE             |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Montée en occupation (A1 > stabilisée)       | 45% > 55% > 62% > 65% | 55% > 65% > 72% > 75% | 60% > 72% > 78% > 80% |
| ADR réalisé (année 1)                        | €225                  | €250                  | €280                  |
| Revenus annexes ( % des chambres)            | 18.4%                 | 23.6%                 | 30.9%                 |
| Honoraires de gestion ( % des revenus)       | 12%                   | 5%                    | 5%                    |
| Dépassement de construction                  | 10%                   | 0%                    | 0%                    |
| Retard d'ouverture                           | 6 mois (Oct 2029)     | 0 mois (Apr 2029)     | 0 mois (Apr 2029)     |
| Taux de capitalisation de sortie             | 10.0%                 | 9.0%                  | 8.5%                  |
| Capital total                                | €3.740.000            | €3.475.000            | €3.501.000            |
| Revenus année 5                              | €1.160.184            | €1.553.631            | €1.964.819            |
| EBITDA année 5                               | €345.781 (30%)        | €748.409 (48%)        | €1.049.047 (53%)      |
| Valeur de sortie brute                       | €3.457.812            | €8.315.658            | €12.341.725           |
| Produit net de la sortie                     | €3.267.633            | €7.858.297            | €11.662.930           |
| TRI du projet                                | 2.9%                  | 22.0%                 | 30.8%                 |
| Multiple de capital                          | 1.18x                 | 3.00x                 | 4.37x                 |
| Délai de récupération par l'exploitation     | > 10 ans              | 6.4 Années            | 4.8 Années            |
| Rendement de trésorerie moyen sur le capital | 6.2%                  | 14.8%                 | 20.7%                 |

Les trois scénarios sont calculés à partir du même modèle, en faisant varier les hypothèses d'occupation, d'ADR, de revenus annexes, de coûts, de coût du capital et de calendrier. Le scénario conservateur est un test de résistance à la baisse : tarifs et occupation inférieurs, une commission d'exploitant tiers, un dépassement de construction de 10 % et un retard d'ouverture de six mois, cumulés.

EFFET DES RETARDS ET DÉPASSEMENTS SUR LE SCÉNARIO DE BASE

| VARIANTE                                      | CAPITAL TOTAL | OUVERTURE | TRI   | ÉCART PAR RAPPORT AU SCÉNARIO DE BASE |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------|-------|---------------------------------------|
| Base                                          | €3.475.000    | Apr 2029  | 22.0% | —                                     |
| Base + retard de 6 mois                       | €3.523.000    | Oct 2029  | 20.8% | -1.2 pt                               |
| Base + retard de 12 mois                      | €3.571.000    | Apr 2030  | 19.6% | -2.4 pt                               |
| Base + dépassement de construction de 10 %    | €3.690.000    | Apr 2029  | 20.7% | -1.3 pt                               |
| Base + dépassement de construction de 20 %    | €3.905.000    | Apr 2029  | 19.5% | -2.5 pt                               |
| Base + retard de 6 mois + dépassement de 10 % | €3.738.000    | Oct 2029  | 19.5% | -2.5 pt                               |

MATRICE DE SENSIBILITÉ (ANALYSE IRR)

| 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% |

| ADR \ OCC | 60%   | 65%   | 70%   | 75%   | 80%   |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| €275      | 17.6% | 20.2% | 22.6% | 24.8% | 26.8% |
| €300      | 20.2% | 22.8% | 25.1% | 27.3% | 29.3% |

TRI du projet depuis le premier appel de fonds, incluant la sortie de l'année 5 au taux de capitalisation du scénario. Les colonnes d'occupation correspondent au niveau stabilisé ; la montée en puissance est mise à l'échelle proportionnellement.

## STRATÉGIE DE DEMANDE DE PRÉOUVERTURE

Atteindre le taux d'occupation cible de 65% en année d'exploitation 2 dépend d'un programme structuré de ventes et marketing de préouverture, démarrant au moins six mois avant l'accueil des premiers clients du resort. Ce programme construira la notoriété, une demande qualifiée, des partenariats de distribution et des réservations anticipées. Le taux d'occupation est un objectif de planification, non un résultat garanti, et sera revu au regard de jalons mesurables de réservation et de conversion.

L'ouverture étant prévue pour Avr 2029, le programme doit démarrer au plus tard en Oct 2028 (fondations de marque à partir de Avr 2028). Si la date d'ouverture change, ce jalon se déplace en conséquence.

| PROGRAMME                                                                                              | BUDGET PROPOSÉ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Identité de marque, site web et moteur de réservation                                                  | €15.000        |
| Contenu : rendus 3D, photographie, vidéo, storytelling                                                 | €15.000        |
| Relations presse, partenariats avec les tour-opérateurs et la conciergerie, voyages de familiarisation | €12.000        |
| Campagnes mesurables (recherche, réseaux sociaux, e-mail) et offres de réservation anticipée           | €20.000        |
| CRM, base de données clients avec consentement, analytique                                             | €5.000         |
| Responsable ventes & marketing (temps partiel, 6 mois)                                                 | €8.000         |
| <b>Budget proposé</b>                                                                                  | <b>€75.000</b> |

Budget de préouverture proposé de €75.000, inclus dans le CAPEX en tant que ligne distincte et en attente d'approbation. Le marketing récurrent (3% des revenus) et les commissions des OTA figurent dans l'OPEX.

### INDICATEURS MENSUELS

- Contacts qualifiés dans la base de données
- Réservations anticipées enregistrées, par mois futur
- Coût d'acquisition par réservation
- Part des réservations directes vs OTA
- ADR réalisé par rapport à l'hypothèse du modèle de €250
- Occupation prévisionnelle pour chaque mois de l'année d'exploitation 1

### RESPONSABILITÉS

Sponsor / GP : marque, budget, approbations et partenariats. Responsable ventes & marketing : exécution, mise en place de la distribution et reporting. Revenue manager (ou exploitant) : tarification, mix des canaux et connectivité OTA. Studio : contenu architectural et visuels. Agence RP externe : relations médias et professionnelles.

## EXPÉRIENCE UNREAL ENGINE 5 (INITIATIVE OPTIONNELLE)

Une expérience optionnelle en Unreal Engine 5 pourrait donner vie au resort avant son ouverture. Les clients et futurs visiteurs pourraient explorer une version interactive de haute qualité de la propriété, découvrir son architecture et participer à des expériences partageables. Cela permet de bâtir une communauté engagée au-delà de la photographie et de la vidéo classiques. Le développement se déroulerait par phases, sous réserve d'un budget distinct et d'objectifs marketing mesurables ; aucun revenu de cette initiative n'est inclus dans les prévisions financières de base.

- **Phase 1 - Prototype explorable** - Terrain, paysage et volumétrie du resort à partir du modèle architectural ; une villa et les intérieurs du penthouse ; une visite guidée. Objectif : valider la qualité, la performance et l'intérêt auprès d'un petit groupe test.
- **Phase 2 - Fonctions sociales et contacts consentis** - Petits défis partageables (points photo au coucher du soleil, parcours du sentier de la falaise, découverte des villas), un profil visiteur et une option d'inscription volontaire pour recevoir les offres d'ouverture. Objectif : usage mesuré, taux de partage et contacts qualifiés alimentant la base de préouverture.

- **Phase 3 - Extension, uniquement si les chiffres le justifient** - Événements saisonniers, davantage de contenu sur l'île, moments multijoueurs. Décision prise après la phase 2, sur la base de l'usage mesuré, du taux de conversion en réservations et du coût par contact.

**Distribution:** Une version téléchargeable pour PC/Mac, le pixel streaming interactif depuis le cloud et l'accès via navigateur présentent des coûts, une qualité et une portée différents. Unreal Engine 5 ne propose pas d'export natif vers le navigateur ; l'accès via navigateur implique donc un streaming (coût par session) ou une version web réduite. La plateforme est choisie après le prototype de la phase 1, et non promise à l'avance. **Confidentialité & consentement:** Les données de la communauté sont collectées avec un consentement explicite, une finalité claire (offres et actualités de l'ouverture), une option de désinscription simple, dans le respect de la loi indonésienne sur les données personnelles (UU PDP) et du RGPD pour les clients européens. **Budget & périmètre:** Une expérience complète nécessite sa propre conception, son propre développement, sa plateforme de distribution, sa maintenance et son budget. Les coûts, le nombre d'utilisateurs et tout retour économique ne sont pas estimés ici et ne sont inclus ni dans le CAPEX, ni dans les revenus, ni dans le TRI tant qu'un devis approuvé et des objectifs mesurables n'existent pas.

## HYPOTHÈSES ET SOURCES

| HYPOTHÈSE                                       | VALEUR                                                                                                                 | SOURCE                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inventaire                                      | 16 clés (8 + 6 + 2)                                                                                                    | Programme d'unités confirmé par le propriétaire ; brochure du projet, p. 2                                                                                                                                                                          |
| Tarifs affichés par typologie                   | Villa principale vue sur l'océan €450,<br>Chambre Standard €180, Attique €700,<br>Penthouse avec piscine privée €1,200 | Tableau des unités de l'administration (saisie du propriétaire)                                                                                                                                                                                     |
| ADR mixte réalisé utilisé dans le modèle        | €250 (61%)                                                                                                             | Saisie du propriétaire (base ADR de l'administration) ; cohérente avec la répartition saisonnière de 320 € en haute saison / 160 € en basse saison saisie par le propriétaire. Le taux de réalisation par rapport au tarif affiché reste à valider. |
| Croissance de l'ADR                             | +3.5% / Année                                                                                                          | Saisie du propriétaire (administration)                                                                                                                                                                                                             |
| Montée en occupation                            | 55% > 65% > 72% > 75%                                                                                                  | Objectif de planification ; occupation des hôtels classés à Bali d'environ 60 % (brochure, p. 3). Nécessite le programme de préouverture.                                                                                                           |
| Facteurs des revenus annexes                    | 23.6% des revenus chambres                                                                                             | Configuration des services du propriétaire (restaurant, spa, événements) ; la commission sur les activités est une hypothèse du modèle                                                                                                              |
| Effectifs                                       | 26 employés, €158.880 par an                                                                                           | Tableau du personnel de l'administration (saisie du propriétaire) ; les charges sociales de 30% sont une hypothèse du modèle                                                                                                                        |
| Ratios de coûts variables                       | OTA 50% × 15%, Ventes & marketing (récurrent) 3%, FF&E 3%, Honoraires de gestion 5%                                    | Références du secteur hôtelier (hypothèse du modèle)                                                                                                                                                                                                |
| Postes de coûts fixes                           | €101.800 / Année                                                                                                       | Postes d'OPEX de l'administration (saisie du propriétaire) : fluides €24.000, maintenance €2.800 par clé, assurances €8.000, comptabilité €10.000, administration €15.000                                                                           |
| Impôt sur les sociétés                          | 22%                                                                                                                    | Taux légal indonésien ; la structure PT PMA et tout régime d'impôt libératoire restent à confirmer                                                                                                                                                  |
| Amortissement                                   | bâtiments 20 ans, FF&E 8 ans                                                                                           | Hypothèse du modèle à des fins fiscales                                                                                                                                                                                                             |
| Budget de développement                         | €3.210.000                                                                                                             | Tableau budgétaire de l'administration (saisie du propriétaire, 12 lignes)                                                                                                                                                                          |
| Fonds de roulement                              | €190.000 = 3 mois de coûts d'exploitation                                                                              | Formule du modèle                                                                                                                                                                                                                                   |
| Programme de ventes & marketing de préouverture | €75.000                                                                                                                | Proposition, en attente d'approbation                                                                                                                                                                                                               |
| Sortie                                          | année 5, taux de capitalisation 9.0%, frais de vente 3.0%, droits de mutation 2.5%                                     | Fourchette de taux de capitalisation indiquée par le propriétaire (9-10 %) ; les frais de vente et les droits de mutation définitifs de 2,5 % sont des hypothèses du modèle à confirmer par un conseil juridique                                    |
| Calendrier                                      | conception 4 m, permis 6 m, construction 18 m, préouverture 2 m > Apr 2029                                             | Durées de l'administration ; démarrage recalé sur l'échéance de levée de fonds ; construction de 18 mois telle qu'indiquée sur la page                                                                                                              |
| Financement                                     | 100 % fonds propres, sans dette                                                                                        | Aucune condition de financement enregistrée                                                                                                                                                                                                         |

## POINTS RESTANT À VALIDER

1. Titre foncier et structure juridique : la ligne budgétaire indique 'freehold' (pleine propriété), mais les investisseurs étrangers et les sociétés PT PMA ne peuvent pas détenir la pleine propriété indonésienne (Hak Milik). Le titre réel (HGB, bail ou structure sans recours à un nommée) doit être confirmé par un conseil juridique local avant tout emploi du terme 'propriété'.

2. Permis, zonage, autorisations environnementales et éventuels moratoires de développement à Nusa Penida (la brochure, p. 3, les signale comme un risque).
3. Accès à la mer et contraintes du site : l'« accès direct à la mer » n'est pas documenté ; les reculs par rapport au bord de la falaise et l'état de la voie d'accès restent à vérifier.
4. Superficie du terrain : la fiche technique indique 2 400 m<sup>2</sup>, alors qu'un texte antérieur mentionnait 5 000 m<sup>2</sup> ; la surface de plancher brute de 3 636 m<sup>2</sup> doit être réconciliée avec la parcelle et l'emprise au sol autorisée.
5. Comparables de tarif et d'occupation pour des resorts boutique à Nusa Penida ; la brochure cite des annonces de l'île à ~ USD 138 et une occupation de base de 55 %, tous deux inférieurs aux objectifs du site.
6. Devis de construction : les travaux de terrain, les infrastructures, les piscines, les systèmes MEP et l'aménagement paysager ne sont pas détaillés (voir le budget).
7. Plan des effectifs : aucun thérapeute de spa, responsable F&B, personnel de blanchisserie ou d'administration n'est répertorié ; la masse salariale pourrait être sous-estimée.
8. Structure fiscale et de détention : taux de l'impôt sur les sociétés, constitution de la PT PMA, retenues à la source sur les distributions et impôt sur la sortie.
9. Conditions des investisseurs : la fiche contient des conditions contradictoires (frais de plateforme de 5 %, promote de 20 %, rendement préférentiel de 8 % avec une répartition 70/30, capital 90/10 entre investisseur et sponsor). Les rendements présentés sont au niveau du projet, avant application de l'une quelconque de ces conditions.
10. Brochure de conception : la page 4 de la brochure téléchargeable indique un ADR de base de USD 138 et une occupation de base de 55 % antérieurs à ce modèle ; la brochure devrait être mise à jour en conséquence.

## CLAUDE DE NON-RESPONSABILITÉ

---

Ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue ni une offre ni une sollicitation d'investissement. Tous les chiffres sont des projections issues des hypothèses explicites indiquées ci-dessus ; plusieurs données restent à valider et sont signalées comme telles. Les performances passées ou projetées ne garantissent pas les résultats futurs.