

ANTONIO RUTILIO

Resor Eko Butik - Tebing Nusa Penida - Domo Resort

Nusa Penida, Bali

Model keuangan proyeksi

Disusun berdasarkan model halaman investasi pada 02.10.2026. Skenario dasar kecuali dinyatakan lain. Dokumen ini merupakan proyeksi untuk didiskusikan dengan mitra terkualifikasi; bukan merupakan penawaran.

ANGKA UTAMA

UNIT 16	TOTAL KEBUTUHAN MODAL €3.475.000	PEMBUKAAN Apr 2029
EXIT (AKHIR TAHUN OPERASIONAL 5) Mar 2034	ADR GABUNGAN REALISASI YANG DIGUNAKAN DALAM MODEL €250	KENAIKAN OKUPANSI 55% > 65% > 72% > 75%
PENDAPATAN STABIL (TAHUN 5) €1.553.631	EBITDA TAHUN 5 €748.409 (48%)	NILAI EXIT BRUTO €8.315.658
HASIL BERSIH EXIT €7.858.297	IRR PROYEK 22.0%	EQUITY MULTIPLE 3.00x

Bagian pro-rata dari arus kas bebas skenario dasar, sebelum promote sponsor atau biaya platform apa pun. IRR (22.0%) adalah tingkat pengembalian selama seluruh periode kepemilikan termasuk exit; ini bukan pendapatan tahunan.

INVENTARIS & ADR

TIPOLOGI	UNIT	M²	TARIF RAK	ADR REALISASI (MODEL)	ADR MUSIM PUNCAK	ADR MUSIM SEPI
Vila Utama Pemandangan Laut	8	50	€450	€274	€350	€175
Kamar Standar	6	40	€180	€109	€140	€70
Penthouse	1	128	€700	€426	€545	€272
Penthouse dengan kolam renang pribadi	1	128	€1,200	€729	€934	€467
Total / Tarif rak tertimbang	16		€411	€250	Faktor realisasi 61%	

Tarif per tipologi di atas adalah harga daftar musim puncak. Pendapatan dihitung berdasarkan ADR gabungan realisasi sebesar €250 (tahun 1, harga 2029), yaitu 61% dari tarif rak tertimbang, untuk mencerminkan penetapan harga musim sepi (5 bulan pada 64% dari tarif realisasi), paket, dan malam gratis. Tarif realisasi setiap tipologi diturunkan dari tarif raknya dengan proporsi yang sama. Faktor realisasi adalah asumsi yang perlu divalidasi melalui studi revenue management. Angka ADR sudah dikurangi pajak hotel daerah 10% (PB1) dan service charge. Komisi OTA dan biaya pembayaran diperlakukan sebagai biaya distribusi dalam OPEX, bukan dikurangkan dari ADR.

PENDAPATAN TAMBAHAN (F&B, SPA, AKTIVITAS) - TAHUN 3

SUMBER	VOLUME	HARGA RATA-RATA	PENDAPATAN	HARGA POKOK PENJUALAN	MARGIN
Restoran & bar	4.541 cover	€27	€145.939	35%	€94.860
Spa & wellness	2.649 perawatan	€21	€56.754	25%	€42.566
Aktivitas & transfer	4.205 malam kamar	€11	€45.043	40%	€27.026
Acara	12 acara	€1,607	€19.282	40%	€11.569
Total pendapatan tambahan			€267.018	23.7% dari pendapatan kamar	

LINI MASA

PROGRAM	BULAN	TANGGAL
---------	-------	---------

Desain & Pengembangan	4 Okt 2026 – Jan 2027
Izin & Hukum	6 Feb 2027 – Jul 2027
Konstruksi	18 Agu 2027 – Jan 2029
Pra-pembukaan & Peluncuran	2 Feb 2029 – Mar 2029
Penjualan & pemasaran pra-pembukaan	6 Okt 2028 – Mar 2029
Pembukaan	Apr 2029
Tahun operasional 1	Apr 2029 – Mar 2030
Exit (akhir tahun operasional 5)	Mar 2034

Jadwal berpatokan pada tenggat waktu pendanaan (Feb 2027): desain mulai Okt 2026, konstruksi 18 bulan sejak Agu 2027, pembukaan Apr 2029. Setiap perubahan tanggal pembukaan akan menggeser program pra-pembukaan mengikutinya.

TOTAL KEBUTUHAN MODAL

KATEGORI	BARANG INVESTASI	STATUS	JUMLAH
Pembebasan Tanah	Akuisisi lahan	Status kepemilikan tertunda	€350.000
Konstruksi	Struktur Utama & Atap	Baris anggaran	€1.500.000
Perlengkapan furnitur & interior	Paket FF&E Elite (Furnitur, Perlengkapan & Peralatan)	Baris anggaran	€450.000
Yang lain	Cadangan Keamanan	Kemungkinan	€290.000
Desain & Arsitektur	Desain Arsitektur & Teknis	Baris anggaran	€200.000
Perlengkapan furnitur & interior	Pencahayaan & Dekorasi	Baris anggaran	€80.000
Perlengkapan furnitur & interior	Peralatan (AC, sistem)	Baris anggaran	€120.000
Manajemen Proyek	Manajemen Proyek	Baris anggaran	€70.000
Desain & Arsitektur	Konsultan Teknik	Baris anggaran	€50.000
Hukum & Izin	Izin Bangunan & Lisensi	Baris anggaran	€60.000
Hukum & Izin	Legal & Pendirian Perusahaan	Baris anggaran	€15.000
Lainnya	Pelatihan & Perekrutan Staf	Baris anggaran	€25.000
Pra-pembukaan	Program penjualan & pemasaran pra-pembukaan	Diusulkan	€75.000
Modal kerja	Modal kerja & cadangan kas pembukaan	Formula	€190.000
Total kebutuhan modal			€3.475.000

Item yang menunggu penawaran harga

- Persiapan lahan dan pekerjaan tanah
- Infrastruktur eksternal: jalan akses, pasokan air, sambungan listrik, air limbah
- Kolam renang (kolam infinity publik, kolam penthouse)
- Sistem MEP di luar pendingin udara (perpipaan, kelistrikan, keselamatan kebakaran, ICT)
- Lansekap

Item-item ini belum dirinci dalam anggaran saat ini. Item tersebut mungkin sudah termasuk dalam jumlah sekaligus 'Main Structure & Roof', yang harus dikonfirmasi dengan kontraktor, atau akan menambah total. Total di atas karena itu merupakan batas bawah, bukan batas atas.

RINCIAN BIAYA OPERASIONAL (SKENARIO DASAR, TAHUN 3)

BARIS BIAYA	DASAR PERHITUNGAN	JUMLAH	% DARI PENDAPATAN
Gaji	26 staf, €158.880 gaji pokok + 30% biaya tambahan (BPJS, THR, makan, seragam, pelatihan)	€217.000	15.6%
Harga pokok penjualan	F&B 35%, spa 25%, aktivitas dan acara 40% dari pendapatan masing-masing	€90.997	6.5%
Distribusi (OTA & pembayaran)	50% malam kamar melalui OTA dengan komisi 15% + 1.5% biaya pembayaran	€101.346	7.3%
Sales & marketing (berkelanjutan)	3% dari total pendapatan	€41.793	3.0%
Utilitas (listrik, generator, air)	€24.000 tetap + 2% dari pendapatan	€53.077	3.8%
Perbaikan & pemeliharaan	€2.800 per unit	€47.068	3.4%
Cadangan FF&E	3% dari total pendapatan	€41.793	3.0%

BARIS BIAYA	DASAR PERHITUNGAN	JUMLAH	% DARI PENDAPATAN
Asuransi	€8.000	€8.405	0.6%
Administrasi, lisensi, teknologi	akuntansi & lisensi €10.000, admin & logistik €15.000, sistem PMS/booking €9.000	€35.721	2.6%
Perlengkapan housekeeping & laundry	€8 per malam kamar	€35.341	2.5%
Management fee	5% dari total pendapatan	€69.654	5.0%
Total biaya operasional	di antaranya tetap €333.410	€742.196	53.3%
EBITDA		€650.893	46.7%

Tabel staf dan item biaya yang dimasukkan dalam admin merupakan basis biaya yang terdokumentasi (€325.880 per tahun: €158.880 gaji dan €167.000 item lainnya). Rincian di atas menambahkan biaya tambahan dan biaya variabel yang mengikuti pendapatan, sehingga total biaya operasional lebih tinggi dibandingkan daftar admin.

PROYEKSI OPERASIONAL (SKENARIO DASAR)

TAHUN	ESTIMASI HUNIAN	ADR	MALAM KAMAR	PENDAPATAN KAMAR	TOTAL PENDAPATAN TAMBAHAN	PENDAPATAN	OPEX	EBITDA
1 Apr 2029 – Mar 2030	55%	€250	3.212	€803.000	€194.660	€997.660	€611.596	€386.064
2 Apr 2030 – Mar 2031	65%	€259	3.796	€982.215	€234.717	€1.216.932	€683.102	€533.830
3 Apr 2031 – Mar 2032	72%	€268	4.205	€1.126.072	€267.018	€1.393.090	€742.196	€650.894
4 Apr 2032 – Mar 2033	75%	€277	4.380	€1.214.046	€287.047	€1.501.093	€781.659	€719.434
5 Apr 2033 – Mar 2034	75%	€287	4.380	€1.256.538	€297.094	€1.553.631	€805.222	€748.409
6 Apr 2034 – Mar 2035	75%	€297	4.380	€1.300.517	€307.492	€1.608.008	€829.515	€778.493
7 Apr 2035 – Mar 2036	75%	€307	4.380	€1.346.035	€318.254	€1.664.289	€854.561	€809.728
8 Apr 2036 – Mar 2037	75%	€318	4.380	€1.393.146	€329.393	€1.722.539	€880.384	€842.155
9 Apr 2037 – Mar 2038	75%	€329	4.380	€1.441.906	€340.922	€1.782.828	€907.009	€875.819
10 Apr 2038 – Mar 2039	75%	€341	4.380	€1.492.373	€352.854	€1.845.227	€934.461	€910.766

Angka tahunan untuk tahun operasional 1–10 (skenario dasar). Tahun 1 dimulai saat pembukaan (Apr 2029). Arus kas bebas = EBITDA - pajak penghasilan badan; cadangan FF&E sudah termasuk dalam biaya operasional. Okupansi di mana pendapatan tahun 3 menutup seluruh biaya operasional (angka pertama), atau biaya operasional ditambah imbal hasil tahunan 8% atas total modal (angka kedua). Keduanya tidak mencakup pengembalian modal atau utang, yang tidak diasumsikan oleh model. Okupansi titik impas: 23.9% / 44.5%.

ARUS KAS DAN IMBAL HASIL

TANGGAL	ARUS KAS	DESKRIPSI
---------	----------	-----------

Okt 2026	€-475.000	Akuisisi lahan, Desain Arsitektur & Teknis, Konsultan Teknik
Feb 2027	€-200.000	Desain Arsitektur & Teknis, Konsultan Teknik, Izin Bangunan & Lisensi, Legal & Pendirian Perusahaan
Agu 2027	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Nov 2027	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Feb 2028	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Mei 2028	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Agu 2028	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Okt 2028	€-940.000	Paket FF&E Elite (Furnitur, Perlengkapan & Peralatan), Pencahayaan & Dekorasi, Peralatan (AC, sistem), Pelatihan & Perekrutan Staf, Program penjualan & pemasaran pra-pembukaan, Modal kerja & cadangan kas pembukaan
Nov 2028	€-261.667	Struktur Utama & Atap, Manajemen Proyek
Feb 2029	€-290.000	Cadangan Keamanan
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, Hasil bersih exit

IRR PROYEK

22.0%

EQUITY MULTIPLE

3.00x

PAYBACK DARI OPERASIONAL

6.4 Bertahun-tahun

IMBAL HASIL KAS RATA-RATA
ATAS MODAL

14.8%

Exit dimodelkan pada akhir tahun operasional 5: EBITDA tahun 5 sebesar €748.409 dikapitalisasi pada 9.0%, dikurangi 3.0% biaya penjualan dan 2.5% pajak pengalihan, menghasilkan hasil bersih sebesar €7.858.297. Rute yang diasumsikan adalah penjualan kepada operator perhotelan atau pembeli swasta; belum ada pembeli yang teridentifikasi.

DISTRIBUSI PER €100.000 (PRO-RATA, SEBELUM BIAYA)

TAHUN	1	2	3	4	5	TOTAL
Distribusi tahunan rata-rata	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€17.913	€73.776
Hasil bersih exit	—	—	—	—	€226.138	€226.138
Total hasil (5 tahun)	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€244.051	€299.915 (3.00x)

PERBANDINGAN SKENARIO

	KONSERVATIF	DASAR	OPTIMIS
Kenaikan okupansi (Tahun 1 > stabil)	45% > 55% > 62% > 65%	55% > 65% > 72% > 75%	60% > 72% > 78% > 80%
ADR realisasi (tahun 1)	€225	€250	€280
Pendapatan tambahan (% dari kamar)	18.4%	23.6%	30.9%
Management fee (% dari pendapatan)	12%	5%	5%
Pembengkakan biaya konstruksi	10%	0%	0%
Penundaan pembukaan	6 bulan (Oct 2029)	0 bulan (Apr 2029)	0 bulan (Apr 2029)
Cap rate exit	10.0%	9.0%	8.5%
Total modal	€3.740.000	€3.475.000	€3.501.000
Pendapatan tahun 5	€1.160.184	€1.553.631	€1.964.819
EBITDA tahun 5	€345.781 (30%)	€748.409 (48%)	€1.049.047 (53%)
Nilai exit bruto	€3.457.812	€8.315.658	€12.341.725
Hasil bersih exit	€3.267.633	€7.858.297	€11.662.930
IRR proyek	2.9%	22.0%	30.8%
Equity multiple	1.18x	3.00x	4.37x
Payback dari operasional	> 10 tahun	6.4 Bertahun-tahun	4.8 Bertahun-tahun
Imbal hasil kas rata-rata atas modal	6.2%	14.8%	20.7%

Ketiga skenario menjalankan model yang sama dengan asumsi okupansi, ADR, pendapatan tambahan, biaya, biaya modal, dan waktu yang berbeda. Skenario konservatif merupakan stress test ke bawah: tarif dan okupansi lebih rendah, biaya operator pihak ketiga, pembengkakan biaya konstruksi 10%, dan penundaan pembukaan enam bulan sekaligus.

DAMPAK PENUNDAAN DAN PEMBENGKAKAN BIAYA PADA SKENARIO DASAR

VARIAN	TOTAL MODAL	PEMBUKAAN	IRR	PERUBAHAN VS DASAR
Dasar	€3.475.000	Apr 2029	22.0%	—
Dasar + penundaan 6 bulan	€3.523.000	Oct 2029	20.8%	-1.2 pt
Dasar + penundaan 12 bulan	€3.571.000	Apr 2030	19.6%	-2.4 pt
Dasar + pembengkakan biaya konstruksi 10%	€3.690.000	Apr 2029	20.7%	-1.3 pt
Dasar + pembengkakan biaya konstruksi 20%	€3.905.000	Apr 2029	19.5%	-2.5 pt
Dasar + penundaan 6 bulan + pembengkakan biaya 10%	€3.738.000	Oct 2029	19.5%	-2.5 pt

MATRIKS SENSITIVITAS (ANALISIS 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%
€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%

IRR proyek sejak capital call pertama, termasuk exit tahun 5 pada cap rate skenario. Kolom okupansi menunjukkan level yang sudah stabil; masa peningkatan diskalakan secara proporsional.

STRATEGI PERMINTAAN PRA-PEMBUKAAN

Pencapaian target okupansi 65% pada tahun operasional 2 bergantung pada program penjualan dan pemasaran pra-pembukaan yang terstruktur, dimulai setidaknya enam bulan sebelum resor menerima tamu pertamanya. Program ini akan membangun kesadaran, permintaan yang terkualifikasi, kemitraan distribusi, dan pemesanan di muka. Angka okupansi merupakan target perencanaan, bukan hasil yang dijamin, dan akan ditinjau berdasarkan tonggak pemesanan dan konversi yang terukur.

Dengan pembukaan yang direncanakan pada Apr 2029, program dimulai paling lambat Okt 2028 (fondasi merek sejak Apr 2028). Jika tanggal pembukaan berubah, tonggak ini akan bergeser mengikutinya.

PROGRAM	ANGGARAN YANG DIUSULKAN
Identitas merek, situs web, dan mesin pemesanan	€15.000
Konten: render, fotografi, video, storytelling	€15.000
PR, kemitraan travel trade dan concierge, familiarization trip	€12.000
Kampanye yang terukur (search, sosial, email) dan penawaran pemesanan di muka	€20.000
CRM, basis data tamu dengan persetujuan, analitik	€5.000
Sales & marketing lead (paruh waktu, 6 bulan)	€8.000
Anggaran yang diusulkan	€75.000

Anggaran pra-pembukaan yang diusulkan sebesar €75.000, dimasukkan dalam CAPEX sebagai baris terpisah dan menunggu persetujuan. Pemasaran berkelanjutan (3% dari pendapatan) dan komisi OTA berada dalam OPEX.

INDIKATOR BULANAN

- Kontak terkualifikasi dalam basis data
- Pemesanan di muka yang tercatat, per bulan mendatang
- Biaya akuisisi per pemesanan
- Pangsa pemesanan langsung vs OTA
- ADR realisasi dibandingkan asumsi model €250
- Okupansi ke depan untuk setiap bulan tahun operasional 1

TANGGUNG JAWAB

Sponsor / GP: merek, anggaran, persetujuan, dan kemitraan. Sales & marketing lead: eksekusi, penyiapan distribusi, dan pelaporan. Revenue manager (atau operator): penetapan harga, channel mix, dan konektivitas OTA. Studio: konten arsitektural dan visual. Agensi PR eksternal: hubungan media dan trade.

PENGALAMAN UNREAL ENGINE 5 (INISIATIF OPSIONAL)

Pengalaman opsional Unreal Engine 5 dapat menghidupkan resor sebelum pembukaan. Tamu dan calon pengunjung akan dapat menjelajahi versi interaktif properti yang berkualitas tinggi, mengenal arsitekturnya, dan berpartisipasi dalam pengalaman yang dapat dibagikan. Ini menawarkan cara untuk membangun komunitas yang terlibat di luar fotografi dan video konvensional. Pengembangan akan dilakukan secara bertahap, tergantung pada anggaran terpisah dan target pemasaran yang terukur; tidak ada pendapatan dari inisiatif ini yang dimasukkan dalam proyeksi keuangan dasar.

- **Fase 1 - Prototipe yang dapat dijelajahi** – Kontur lahan, lanskap, dan massa bangunan resor dari model arsitektur; satu vila dan interior penthouse; jalur berpemandu. Tujuan: memvalidasi kualitas, performa, dan minat bersama kelompok uji kecil.
- **Fase 2 - Fitur sosial dan kontak dengan persetujuan** – Tantangan kecil yang dapat dibagikan (titik foto matahari terbenam, jalur tebing, penjelajahan vila), profil pengunjung, dan opt-in untuk menerima penawaran pembukaan. Tujuan: penggunaan yang terukur, tingkat berbagi, dan kontak terkualifikasi yang mengisi basis data pra-pembukaan.

- **Fase 3 - Perluasan, hanya jika angkanya mendukung** – Acara musiman, lebih banyak konten tentang pulau, momen multiplayer.

Diputuskan setelah fase 2 berdasarkan penggunaan yang terukur, konversi ke pemesanan, dan biaya per kontak.

Distribusi: Build yang dapat diunduh untuk PC/Mac, pixel streaming interaktif dari cloud, dan akses browser memiliki biaya, kualitas, dan jangkauan yang berbeda. Unreal Engine 5 tidak memiliki ekspor browser native, sehingga akses browser berarti streaming (biaya per sesi) atau versi web yang disederhanakan. Platform dipilih setelah prototipe fase 1, tidak dijanjikan sebelumnya. **Privasi & persetujuan:** Data komunitas dikumpulkan dengan persetujuan eksplisit, tujuan yang jelas (penawaran pembukaan dan pembaruan), opt-out yang mudah, serta kepatuhan terhadap undang-undang perlindungan data pribadi Indonesia (UU PDP) dan GDPR untuk tamu Eropa. **Anggaran & cakupan:** Pengalaman yang lengkap memerlukan desain, pengembangan, platform distribusi, pemeliharaan, dan anggarannya sendiri. Biaya, jumlah pengguna, dan potensi pengembalian ekonomi tidak diestimasi di sini dan tidak dimasukkan dalam CAPEX, pendapatan, atau IRR sampai ada penawaran harga yang disetujui dan tujuan yang terukur.

ASUMSI DAN SUMBER

ASUMSI	NILAI	SUMBER
Inventaris	16 unit (8 + 6 + 2)	Program unit yang dikonfirmasi pemilik; brosur proyek hal. 2
Tarif rak per tipologi	Vila Utama Pemandangan Laut €450, Kamar Standar €180, Penthouse €700, Penthouse dengan kolam renang pribadi €1,200	Tabel unit admin (input pemilik)
ADR gabungan realisasi yang digunakan dalam model	€250 (61%)	Input pemilik (ADR dasar admin); konsisten dengan pembagian musiman €320 puncak / €160 sepi yang dimasukkan pemilik. Realisasi vs tarif rak masih perlu divalidasi.
Pertumbuhan ADR	+3.5% / Tahun	Input pemilik (admin)
Kenaikan okupansi	55% > 65% > 72% > 75%	Target perencanaan; okupansi hotel berbintang di Bali sekitar 60% (brosur hal. 3). Memerlukan program pra-pembukaan.
Pendorong pendapatan tambahan	23.6% dari pendapatan kamar	Konfigurasi layanan pemilik (restoran, spa, acara); komisi aktivitas merupakan asumsi model
Kepegawaian	26 staf, €158.880 per tahun	Tabel staf admin (input pemilik); biaya tambahan 30% merupakan asumsi model
Rasio biaya variabel	OTA 50% × 15%, Sales & marketing (berkelanjutan) 3%, FF&E 3%, Management fee 5%	Benchmark industri hospitality (asumsi model)
Item biaya tetap	€101.800 / Tahun	Item OPEX admin (input pemilik): utilitas €24.000, pemeliharaan €2.800 per unit, asuransi €8.000, akuntansi €10.000, admin €15.000
Pajak penghasilan badan	22%	Tarif resmi Indonesia; struktur PT PMA dan kemungkinan rezim pajak final masih perlu dikonfirmasi
Depresiasi	bangunan 20 tahun, FF&E 8 tahun	Asumsi model untuk keperluan pajak
Anggaran pengembangan	€3.210.000	Tabel anggaran admin (input pemilik, 12 baris)
Modal kerja	€190.000 = 3 bulan biaya operasional	Formula model
Program penjualan & pemasaran pra-pembukaan	€75.000	Usulan, menunggu persetujuan
Exit	tahun 5, cap rate 9.0%, biaya penjualan 3.0%, pajak pengalihan 2.5%	Kisaran cap rate yang dinyatakan pemilik (9–10%); biaya penjualan dan pajak pengalihan final 2,5% merupakan asumsi model yang perlu dikonfirmasi oleh penasihat hukum
Lini Masa	desain 4 bulan, izin 6 bulan, konstruksi 18 bulan, pra-pembukaan 2 bulan > Apr 2029	Durasi admin; awal disesuaikan ulang dengan tenggat pendanaan; konstruksi 18 bulan sebagaimana dinyatakan pada halaman
Pembiayaan	100% ekuitas, tanpa utang	Tidak ada ketentuan pembiayaan yang tercatat

POIN YANG MASIH PERLU DIVALIDASI

- Status kepemilikan tanah dan struktur hukum: baris anggaran mencantumkan 'freehold', tetapi investor asing dan perusahaan PT PMA tidak dapat memegang hak milik penuh Indonesia (Hak Milik). Status kepemilikan yang sebenarnya (HGB, hak sewa, atau struktur tanpa nominee) harus dikonfirmasi oleh penasihat hukum setempat sebelum istilah 'kepemilikan' digunakan.
- Izin, zonasi, persetujuan lingkungan, dan kemungkinan moratorium pembangunan di Nusa Penida (brosur hal. 3 menandainya sebagai risiko).

3. Akses laut dan batasan lokasi: 'akses laut langsung' belum terdokumentasi; jarak aman dari tepi tebing dan status jalan akses masih perlu diverifikasi.
4. Luas lahan: lembar data mencatat 2.400 m², teks sebelumnya menyebutkan 5.000 m²; luas lantai kotor 3.636 m² perlu direkonsiliasi dengan luas kavling dan koefisien dasar bangunan yang diizinkan.
5. Pembandingan tarif dan okupansi untuk resor butik di Nusa Penida; brosur mengutip listing pulau pada ~ USD 138 dan okupansi dasar 55%, keduanya di bawah target properti ini.
6. Penawaran harga konstruksi: pekerjaan lahan, infrastruktur, kolam renang, MEP, dan lansekap belum dirinci (lihat anggaran).
7. Rencana kepegawaian: terapis spa, manajer F&B, staf laundry, atau staf administrasi belum tercantum; gaji mungkin kurang tercatat.
8. Struktur pajak dan kepemilikan: tarif pajak badan, pendirian PT PMA, pemotongan pajak atas distribusi, dan pajak atas exit.
9. Ketentuan investor: catatan menyimpan ketentuan yang saling bertentangan (platform fee 5%, promote 20%, preferred return 8% dengan pembagian 70/30, ekuitas investor/sponsor 90/10). Imbal hasil yang ditampilkan berada pada level proyek, sebelum semua elemen tersebut.
10. Brosur desain: halaman 4 dari brosur yang dapat diunduh mencantumkan ADR dasar USD 138 dan okupansi dasar 55% yang mendahului model ini; brosur sebaiknya diperbarui agar sesuai.

PENAFIAN

Dokumen ini hanya bersifat informatif dan tidak merupakan penawaran atau ajakan untuk berinvestasi. Semua angka merupakan proyeksi yang diturunkan dari asumsi eksplisit yang tercantum di atas; beberapa input masih perlu divalidasi dan ditandai demikian. Kinerja masa lalu atau proyeksi bukan merupakan jaminan hasil di masa depan.