

ANTONIO RUTILIO

?????-???-?????? - ????? ????-?????? - Domo Resort

Нуса-Пенида, Бали

Прогнозная финансовая модель

Подготовлено на основе модели инвестиционной страницы по состоянию на 01.10.2026. Если не указано иное, приведён базовый сценарий. Данный документ представляет собой прогноз для обсуждения с квалифицированными партнёрами; он не является офертой.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

НОМЕРА 16	ОБЩАЯ ПОТРЕБНОСТЬ В КАПИТАЛЕ €3.475.000	ОТКРЫТИЕ ??? 2029
ВЫХОД (КОНЕЦ 5-ГО ГОДА ЭКСПЛУАТАЦИИ) ??? 2034	РЕАЛИЗОВАННЫЙ СМЕШАННЫЙ ADR, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ В МОДЕЛИ €250	ДИНАМИКА РОСТА ЗАГРУЗКИ 55% > 65% > 72% > 75%
СТАБИЛИЗИРОВАННАЯ ВЫРУЧКА (5-Й ГОД) €1.553.631	ЕВИТДА ЗА 5-Й ГОД €748.409 (48%)	ВАЛОВАЯ СТОИМОСТЬ ВЫХОДА €8.315.658
ЧИСТАЯ ВЫРУЧКА ОТ ВЫХОДА €7.858.297	IRR ПРОЕКТА 22.0%	МУЛЬТИПЛИКАТОР НА КАПИТАЛ 3.00x

Пропорциональная (pro rata) доля от свободного денежного потока в базовом сценарии, до вычета премии спонсора (promote) или платформенной комиссии.
IRR (22.0%) — это доходность за весь период владения, включая выход, а не годовой доход.

НОМЕРНОЙ ФОНД & ADR

ТИПОЛОГИЯ	ЕДИНИЦЫ	М²	БАЗОВЫЙ ТАРИФ (RACK RATE)	РЕАЛИЗОВАННЫЙ ADR (МОДЕЛЬ)	ADR ВЫСОКОГО СЕЗОНА	ADR
Главная вилла с видом на океан	8	50	€450	€274	€350	
Стандартный номер	6	40	€180	€109	€140	
Пентхаус	1	128	€700	€426	€545	
Пентхаус с собственным бассейном	1	128	€1,200	€729	€934	
Итого / Средневзвешенный базовый тариф	16		€411	€250		Коэффициент

Указанные выше тарифы по типологиям — это прайс-листы высокого сезона. Выручка рассчитывается на основе реализованного смешанного ADR в размере €250 (1-й год, цены 2029), то есть 61% от средневзвешенного базового тарифа, чтобы учесть цены низкого сезона (5 месяцев по 64% от реализованной ставки), пакеты и бесплатные ночи. Реализованная ставка каждой типологии выводится из её базового тарифа в той же пропорции. Коэффициент реализации является допущением, которое подлежит проверке в рамках исследования по управлению доходами (revenue management). Показатели ADR приведены за вычетом регионального гостиничного налога в размере 10% (PB1) и сервисного сбора. Комиссии OTA и платежные сборы учитываются как расходы на дистрибуцию в составе OPEX, а не вычитаются из ADR.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ВЫРУЧКА (F&B, СПА, АКТИВНОСТИ) - ГОД 3

НАПРАВЛЕНИЕ	ОБЪЁМ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА	ДОХОД	СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ	МАРЖИНАЛЬНОСТЬ
Ресторан и бар	4.541 посещений	€27	€145.939	35%	€94.860
Спа и велнес	2.649 процедур	€21	€56.754	25%	€42.566
Активности и трансферы	4.205 номеро-ночей	€11	€45.043	40%	€27.026

НАПРАВЛЕНИЕ	ОБЪЁМ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА	ДОХОД	СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ	МАРЖИНАЛЬНОСТЬ
Мероприятия	12 мероприятий	€1,607	€19.282	40%	€11.569
Итого дополнительная выручка			€267.018	23.7% от дохода от номеров	

ХРОНОЛОГИЯ

ПРОГРАММА	МЕСЯЦЕВ	ДАТА
Дизайн и Разработка	4	Окт 2026 – Янв 2027
Разрешения и Юридическая часть	6	Фев 2027 – Июл 2027
Строительство	18	Авг 2027 – Янв 2029
Подготовка и Запуск	2	Фев 2029 – Мар 2029
Продажи и маркетинг до открытия	6	Окт 2028 – Мар 2029
Открытие		Апр 2029
1-й год эксплуатации		Апр 2029 – Мар 2030
Выход (конец 5-го года эксплуатации)		Мар 2034

График привязан к сроку закрытия финансирования (Фев 2027): проектирование с Окт 2026, строительство 18 месяцев начиная с Авг 2027, открытие Апр 2029. Любое изменение даты открытия сдвигает программу подготовки к открытию соответственно.

ОБЩАЯ ПОТРЕБНОСТЬ В КАПИТАЛЕ

КАТЕГОРИЯ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОЗИЦИЯ	СТАТУС	СУММА
Приобретение земли	Приобретение земельного участка	Титул ожидает подтверждения	€350.000
Строительство	Основная конструкция и крыша	Статья бюджета	€1.500.000
Мебель и внутренняя отделка	Пакет FF&E Elite (мебель, оснащение и оборудование)	Статья бюджета	€450.000
Другие	Резерв безопасности	Непредвиденные расходы	€290.000
Дизайн и Архитектура	Архитектурное и техническое проектирование	Статья бюджета	€200.000
Мебель и внутренняя отделка	Освещение и декор	Статья бюджета	€80.000
Мебель и внутренняя отделка	Оборудование (кондиционирование, системы)	Статья бюджета	€120.000
Управление проектом	Управление проектом	Статья бюджета	€70.000
Дизайн и Архитектура	Инженерный консультант	Статья бюджета	€50.000
Юридические вопросы и разрешения	Разрешения на строительство и лицензии	Статья бюджета	€60.000
Юридические вопросы и разрешения	Юридические услуги и регистрация компании	Статья бюджета	€15.000
Другое	Обучение и наём персонала	Статья бюджета	€25.000
Подготовка к открытию	Программа продаж и маркетинга до открытия	Предложено	€75.000
Оборотный капитал	Оборотный капитал и резерв денежных средств на открытие	Формула	€190.000
Общая потребность в капитале			€3.475.000

Позиции, ожидающие сметы

- Подготовка участка и земляные работы
- Внешняя инфраструктура: подъездная дорога, водоснабжение, электроподключение, водоотведение
- Бассейны (общественный инфинити-бассейн, бассейн пентхауса)
- Инженерные системы (МЕР) сверх кондиционирования (сантехника, электрика, противопожарная защита, ИКТ)
- Ландшафтное благоустройство

Эти позиции не детализированы в текущем бюджете. Либо они включены в укрупнённую статью «Main Structure & Roof» (основная конструкция и кровля), что должно быть подтверждено подрядчиком, либо они увеличат итоговую сумму. Таким образом, указанная выше сумма — это нижняя граница, а не верхняя.

СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, 3-Й ГОД)

СТАТЬЯ РАСХОДОВ	БАЗА РАСЧЁТА	СУММА	% ОТ ВЫРУЧКИ
Фонд оплаты труда	26 сотрудников, базовый ФОТ €158.880 + начисления 30% (BPJS, THR, питание, форма, обучение)	€217.000	15.6%
Себестоимость продаж	F&B 35%, спа 25%, активности и мероприятия 40% от соответствующей выручки	€90.997	6.5%
Дистрибуция (ОТА и платежи)	50% номеро-ночей через ОТА с комиссией 15% + платёжные сборы 1.5%	€101.346	7.3%

СТАТЬЯ РАСХОДОВ	БАЗА РАСЧЁТА	СУММА	% ОТ ВЫРУЧКИ
Продажи и маркетинг (текущие)	3% от общей выручки	€41.793	3.0%
Коммунальные услуги (электричество, генератор, вода)	€24.000 фиксировано + 2% от выручки	€53.077	3.8%
Ремонт и техническое обслуживание	€2.800 на номер	€47.068	3.4%
Резерв на FF&E	3% от общей выручки	€41.793	3.0%
Страхование	€8.000	€8.405	0.6%
Администрирование, лицензии, технологии	бухгалтерия и лицензии €10.000, администрирование и логистика €15.000, PMS/системы бронирования €9.000	€35.721	2.6%
Расходные материалы для хаускипинга и прачечная	€8 на номеро-ночь	€35.341	2.5%
Управленческая комиссия	5% от общей выручки	€69.654	5.0%
Итого операционные расходы	из них фиксированные €333.410	€742.196	53.3%
EBITDA		€650.893	46.7%

Таблица персонала и статьи расходов, введённые в админ-панели, образуют документированную базу затрат (€325.880 в год: ФОТ €158.880 и прочие позиции €167.000). Приведённая выше структура добавляет начисления на ФОТ и переменные затраты, растущие вместе с выручкой, поэтому итоговые операционные расходы выше, чем в списке из админ-панели.

ОПЕРАЦИОННЫЙ ПРОГНОЗ (БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ)

Год	Расчетная Заполняемость	ADR	Номеро-ночи	Доход от номеров	Итого Дополнительная Выручка	Доход	О
1 Apr 2029 - Mar 2030	55%	€250	3.212	€803.000	€194.660	€997.660	€611
2 Apr 2030 - Mar 2031	65%	€259	3.796	€982.215	€234.717	€1.216.932	€683
3 Apr 2031 - Mar 2032	72%	€268	4.205	€1.126.072	€267.018	€1.393.090	€742
4 Apr 2032 - Mar 2033	75%	€277	4.380	€1.214.046	€287.047	€1.501.093	€781
5 Apr 2033 - Mar 2034	75%	€287	4.380	€1.256.538	€297.094	€1.553.631	€805
6 Apr 2034 - Mar 2035	75%	€297	4.380	€1.300.517	€307.492	€1.608.008	€829
7 Apr 2035 - Mar 2036	75%	€307	4.380	€1.346.035	€318.254	€1.664.289	€854
8 Apr 2036 - Mar 2037	75%	€318	4.380	€1.393.146	€329.393	€1.722.539	€880

ГОД	РАСЧЕТНАЯ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ	ADR	НОМЕРО-НОЧИ	ДОХОД ОТ НОМЕРОВ	ИТОГО ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ВЫРУЧКА	ДОХОД	О
9 Apr 2037 - Mar 2038	75%	€329	4.380	€1.441.906	€340.922	€1.782.828	€907
10 Apr 2038 - Mar 2039	75%	€341	4.380	€1.492.373	€352.854	€1.845.227	€934

Годовые показатели за 1–10-й годы эксплуатации (базовый сценарий). 1-й год начинается с открытия (Апр 2029). Свободный денежный поток = EBITDA - налог на прибыль; резерв на FF&E уже включён в операционные расходы. Загрузка, при которой выручка 3-го года покрывает все операционные расходы (первое значение), либо операционные расходы плюс годовая доходность 8% на совокупный капитал (второе значение). Ни один из показателей не покрывает возврат капитала или заёмное финансирование, которое моделью не предусмотрено. Загрузка безубыточности: 23.9% / 44.5%.

ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ И ДОХОДНОСТЬ

ДАТА	ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	ОПИСАНИЕ
Окт 2026	€-475.000	Приобретение земельного участка, Архитектурное и техническое проектирование, Инженерный консультант
Фев 2027	€-200.000	Архитектурное и техническое проектирование, Инженерный консультант, Разрешения на строительство и лицензии, Юридические услуги и регистрация компании
Авг 2027	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Ноя 2027	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Фев 2028	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Май 2028	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Авг 2028	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Окт 2028	€-940.000	Пакет FF&E Elite (мебель, оснащение и оборудование), Освещение и декор, Оборудование (кондиционирование, системы), Обучение и наём персонала, Программа продаж и маркетинга до открытия, Оборотный капитал и резерв денежных средств на открытие
Ноя 2028	€-261.667	Основная конструкция и крыша, Управление проектом
Фев 2029	€-290.000	Резерв безопасности
Мар 2030	€339.850	FCF year 1
Мар 2031	€455.108	FCF year 2
Мар 2032	€546.417	FCF year 3

Дата	Денежный Поток	Описание
Мар 2033	€599.879	FCF year 4
Мар 2034	€8.480.776	FCF year 5, Чистая выручка от выхода

IRR Проекта
22.0%

Мультипликатор на капитал
3.00x

Срок окупаемости за счёт операционной деятельности
6.4 ???

Средняя денежная доходность на капитал
14.8%

Выход моделируется на конец 5-го года эксплуатации: EBITDA за 5-й год в размере €748.409, капитализированная по ставке 9.0%, за вычетом расходов на продажу 3.0% и налога на передачу 2.5%, даёт чистые поступления €7.858.297. В качестве предполагаемого варианта рассматривается продажа гостиничному оператору или частному покупателю; конкретный покупатель не определён.

ВЫПЛАТА НА €100 000 (ПРОПОРЦИОНАЛЬНО, ДО ВЫЧЕТА КОМИССИЙ)

Год	1	2	3	4	5	Итого
Средняя годовая выплата	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€17.913	€73.776
Чистая выручка от выхода	—	—	—	—	€226.138	€226.138
Общие поступления (5 лет)	€9.780	€13.097	€15.724	€17.263	€244.051	€299.915 (3.00x)

СРАВНЕНИЕ СЦЕНАРИЕВ

	КОНСЕРВАТИВНЫЙ	БАЗОВЫЙ	ОПТИМИСТИЧНЫЙ
Рост загрузки (1-й год > стабилизация)	45% > 55% > 62% > 65%	55% > 65% > 72% > 75%	60% > 72% > 78% > 80%
Реализованный ADR (1-й год)	€225	€250	€280
Дополнительная выручка (% от номерного дохода)	18.4%	23.6%	30.9%
Управленческая комиссия (% от выручки)	12%	5%	5%
Превышение строительного бюджета	10%	0%	0%
Задержка открытия	6 месяцев (Oct 2029)	0 месяцев (Apr 2029)	0 месяцев (Apr 2029)
Ставка капитализации при выходе	10.0%	9.0%	8.5%
Совокупный капитал	€3.740.000	€3.475.000	€3.501.000
Выручка за 5-й год	€1.160.184	€1.553.631	€1.964.819
EBITDA за 5-й год	€345.781 (30%)	€748.409 (48%)	€1.049.047 (53%)
Валовая стоимость выхода	€3.457.812	€8.315.658	€12.341.725
Чистая выручка от выхода	€3.267.633	€7.858.297	€11.662.930
IRR проекта	2.9%	22.0%	30.8%
Мультипликатор на капитал	1.18x	3.00x	4.37x
Срок окупаемости за счёт операционной деятельности	> 10 лет	6.4 Лет	4.8 Лет
Средняя денежная доходность на капитал	6.2%	14.8%	20.7%

Все три сценария рассчитываются по одной и той же модели с разными допущениями по загрузке, ADR, дополнительной выручке, затратам, стоимости капитала и срокам. Консервативный сценарий представляет собой стресс-тест в сторону ухудшения: более низкие тарифы и загрузка, комиссия стороннего оператора, превышение строительного бюджета на 10% и задержка открытия на шесть месяцев — одновременно.

ВЛИЯНИЕ ЗАДЕРЖЕК И ПЕРЕРАСХОДОВ НА БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

ВАРИАНТ	СОВОКУПНЫЙ КАПИТАЛ	ОТКРЫТИЕ	IRR	ИЗМЕНЕНИЕ К БАЗОВОМУ СЦЕНАРИЮ
Базовый	€3.475.000	Apr 2029	22.0%	—
Базовый + задержка 6 месяцев	€3.523.000	Oct 2029	20.8%	-1.2 pt
Базовый + задержка 12 месяцев	€3.571.000	Apr 2030	19.6%	-2.4 pt
Базовый + превышение бюджета строительства на 10%	€3.690.000	Apr 2029	20.7%	-1.3 pt
Базовый + превышение бюджета строительства на 20%	€3.905.000	Apr 2029	19.5%	-2.5 pt
Базовый + задержка 6 месяцев + превышение 10%	€3.738.000	Oct 2029	19.5%	-2.5 pt

МАТРИЦА ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ (АНАЛИЗ IRR)

ADR \ OCC	60%	65%	70%	75%	80%
€200	7.8%	10.7%	13.2%	15.5%	17.7%

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

IRR проекта с момента первого запроса капитала, включая выход в 5-м году по ставке капитализации сценария. Столбцы загрузки отражают стабилизированный уровень; период выхода на этот уровень масштабируется пропорционально.

СТРАТЕГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ СПРОСА ДО ОТКРЫТИЯ

Достижение целевой загрузки 65% в 2-м году эксплуатации зависит от структурированной программы продаж и маркетинга до открытия, которая начинается не менее чем за шесть месяцев до приёма первых гостей. Эта программа сформирует узнаваемость, квалифицированный спрос, партнёрства по дистрибуции и предварительные бронирования. Показатель загрузки — это плановый ориентир, а не гарантированный результат; он будет пересматриваться по измеримым показателям бронирований и конверсии.

При открытии, запланированном на Апрель 2029, программа начинается не позднее Октября 2028 (формирование бренда с Апреля 2028). При изменении даты открытия этот срок сдвигается соответственно.

ПРОГРАММА	ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ
Фирменный стиль, сайт и система бронирования	€15.000
Контент: рендеры, фотография, видео, сторителлинг	€15.000
PR, партнёрства с турагентствами и консьерж-сервисами, ознакомительные поездки (fam trips)	€12.000
Измеримые кампании (поиск, соцсети, e-mail) и предложения для ранних бронирований	€20.000
CRM, база гостей с согласием на обработку данных, аналитика	€5.000
Руководитель по продажам и маркетингу (частичная занятость, 6 месяцев)	€8.000
Предлагаемый бюджет	€75.000

Предлагаемый бюджет на подготовку к открытию в размере €75.000 включён в CAPEX отдельной строкой и ожидает утверждения. Текущие маркетинговые расходы (3% от выручки) и комиссии OTA учтены в OPEX.

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Квалифицированные контакты в базе данных
- Подтверждённые предварительные бронирования по будущим месяцам
- Стоимость привлечения одного бронирования
- Доля прямых бронирований и бронирований через OTA
- Реализованный ADR в сравнении с модельным допущением €250
- Прогнозная загрузка по каждому месяцу 1-го года эксплуатации

ЗОНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Спонсор / GP: бренд, бюджет, согласования и партнёрства. Руководитель по продажам и маркетингу: реализация, настройка каналов дистрибуции и отчётность. Ревеню-менеджер (или оператор): ценообразование, микс каналов и подключение к OTA. Студия: архитектурный контент и визуализации. Внешнее PR-агентство: связи со СМИ и отраслью.

ОПЫТ НА БАЗЕ UNREAL ENGINE 5 (ОПЦИОНАЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА)

Опциональный опыт на базе Unreal Engine 5 мог бы оживить курорт ещё до открытия. Гости и будущие посетители смогут исследовать качественную интерактивную версию объекта, познакомиться с его архитектурой и принять участие в опыте, которым можно делиться. Это способ сформировать вовлечённое сообщество за рамками традиционной фотографии и видео. Разработка велась бы поэтапно, при наличии отдельного бюджета и измеримых маркетинговых целей; выручка от этой инициативы не включена в базовый финансовый прогноз.

- **Этап 1 — Прототип для исследования** – Рельеф, ландшафт и объёмно-планировочное решение курорта на основе архитектурной модели; одна вилла и интерьеры пентхаусов; экскурсия с сопровождением. Цель: проверить качество, производительность и интерес на небольшой тестовой группе.
- **Этап 2 — Социальные функции и контакты с согласия пользователей** – Небольшие задания, которыми можно делиться (точки для фото на закате, маршруты по скалам, знакомство с виллами), профиль посетителя и согласие на получение предложений к открытию. Цель: измеримое использование, показатель распространения и квалифицированные контакты для

базы данных перед открытием.

- **Этап 3 — Расширение, только если это оправдано показателями** – Сезонные события, больше контента об острове, многопользовательские моменты. Решение принимается после этапа 2 на основе измеренного использования, конверсии в бронирования и стоимости контакта.

Дистрибуция: Загружаемая версия для PC/Mac, интерактивный пиксельный стриминг из облака и доступ через браузер различаются по стоимости, качеству и охвату. У Unreal Engine 5 нет встроенного экспорта в браузер, поэтому доступ через браузер означает либо стриминг (с оплатой за сессию), либо упрощённую веб-версию. Платформа выбирается после прототипа этапа 1, а не обещается заранее. **Конфиденциальность и согласие:** Данные сообщества собираются с явного согласия, с чёткой целью (предложения и новости об открытии), возможностью лёгкого отказа и в соответствии с индонезийским законом о персональных данных (UU PDP), а для европейских гостей — с GDPR. **Бюджет и объём работ:** Полноценный опыт требует собственного дизайна, разработки, платформы дистрибуции, обслуживания и бюджета. Затраты, число пользователей и любая экономическая отдача здесь не оцениваются и не включаются в CAPEX, выручку или IRR до тех пор, пока не будет утверждённой сметы и измеримых целей.

ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ

ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Номерной фонд	16 номеров (8 + 6 + 2)	Программа номеров, подтверждённая владельцем; брошюра проекта, стр. 2
Базовые тарифы по типологиям	Главная вилла с видом на океан €450, Стандартный номер €180, Пентхаус €700, Пентхаус с собственным бассейном €1,200	Таблица номеров в админ-панели (данные владельца)
Реализованный смешанный ADR, используемый в модели	€250 (61%)	Данные владельца (базовый ADR в админ-панели); соответствует указанному владельцем сезонному распределению €320 (высокий сезон) / €160 (низкий сезон). Соотношение реализованной ставки и rack rate подлежит проверке.
Рост ADR	+3.5% / Год	Данные владельца (админ-панель)
Динамика роста загрузки	55% > 65% > 72% > 75%	Плановый ориентир; загрузка категорийных отелей Бали составляет около 60% (брошюра, стр. 3). Требует реализации программы подготовки к открытию.
Драйверы дополнительной выручки	23.6% от дохода от номеров	Конфигурация услуг по данным владельца (ресторан, спа, мероприятия); комиссия за активности — модельное допущение
Штат сотрудников	26 сотрудников, €158.880 в год	Таблица персонала в админ-панели (данные владельца); начисления 30% — модельное допущение
Коэффициенты переменных затрат	ОТА 50% × 15%, Продажи и маркетинг (текущие) 3%, FF&E 3%, Управленческая комиссия 5%	Отраслевые бенчмарки гостиничного бизнеса (модельное допущение)
Статьи постоянных затрат	€101.800 / Год	Статьи OPEX в админ-панели (данные владельца): коммунальные услуги €24.000, обслуживание €2.800 на номер, страхование €8.000, бухгалтерия €10.000, администрирование €15.000
Налог на прибыль организаций	22%	Установленная законом ставка в Индонезии; структура PT PMA и возможный режим окончательного налога подлежат подтверждению
Амортизация	здания 20 лет, FF&E 8 лет	Модельное допущение для целей налогообложения
Бюджет на строительство	€3.210.000	Таблица бюджета в админ-панели (данные владельца, 12 строк)
Оборотный капитал	€190.000 = 3 месяцев операционных расходов	Формула модели
Программа продаж и маркетинга до открытия	€75.000	Предложение, ожидает утверждения
Выход	5-й год, ставка капитализации 9.0%, расходы на продажу 3.0%, налог на передачу 2.5%	Диапазон ставки капитализации, указанный владельцем (9–10%); расходы на продажу и итоговый налог на передачу в размере 2,5% являются модельными допущениями, подлежащими подтверждению юристами
Хронология	проектирование 4 мес., разрешения 6 мес., строительство 18 мес., подготовка к открытию 2 мес. > Apr 2029	Сроки из админ-панели; начало пересчитано от срока закрытия финансирования; строительство 18 месяцев, как указано на странице
Финансирование	100% собственный капитал, без заёмных средств	Условия финансирования не зафиксированы

ПУНКТЫ, ТРЕБУЮЩИЕ ПРОВЕРКИ

1. Титул на землю и юридическая структура: в бюджетной строке указано «freehold» (полное владение), однако иностранные инвесторы и компании PT PMA не могут владеть индонезийской землёй на праве Hak Milik (полная собственность). Фактический титул (HGB, аренда (leasehold) или структура без номинального держателя) должен быть подтверждён местными юристами прежде, чем использовать формулировку «право собственности».
2. Разрешения, зонирование, экологические согласования и возможные моратории на застройку на Нуса Пениде (брошюра, стр. 3, отмечает это как риск).
3. Доступ к морю и ограничения участка: «прямой доступ к морю» документально не подтверждён; отступы от края обрыва и состояние подъездной дороги требуют проверки.
4. Площадь участка: в паспорте объекта указано 2400 м², в более ранних материалах фигурировало 5000 м²; общую площадь застройки 3636 м² необходимо согласовать с площадью участка и допустимой плотностью застройки.
5. Сопоставимые показатели тарифа и загрузки бутик-курортов на Нуса Пениде; в брошюре для объектов острова указаны ~ 138 долл. США и базовая загрузка 55%, оба показателя ниже целевых значений объекта.
6. Строительные сметы: земляные работы, инфраструктура, бассейны, инженерные системы (MEP) и благоустройство не детализированы (см. бюджет).
7. Кадровый план: не указаны спа-терапевты, менеджер F&V, персонал прачечной или администрации; фонд оплаты труда может быть занижен.
8. Налоговая структура и структура владения: ставка налога на прибыль, создание PT PMA, удержание налога с выплат и налог при выходе.
9. Условия для инвесторов: в записи зафиксированы противоречивые условия (комиссия платформы 5%, promote 20%, приоритетная доходность 8% с распределением 70/30, доли капитала инвестор/спонсор 90/10). Показанная доходность приведена на уровне проекта, до применения любого из этих условий.
10. Дизайн-брошюра: на странице 4 загружаемой брошюры указаны базовый ADR в 138 долл. США и базовая загрузка 55%, которые относятся к периоду до создания этой модели; брошюру следует обновить в соответствии с моделью.

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий документ носит исключительно информационный характер и не является офертой или предложением инвестировать. Все показатели представляют собой прогнозы, основанные на явных допущениях, перечисленных выше; ряд исходных данных ещё подлежит проверке и отмечен соответствующим образом. Прошлые или прогнозируемые результаты не гарантируют будущих результатов.