



baio

HOTEL CONSULTING



Summary of Feasibility Study

Introduction

PT. HK Realtindo (HKR), yang diwakili oleh Bapak Yudi Ali, mendapatkan proposal kerja sama operasi dan investasi dari Pemilik Proyek yaitu PT. Mastapa Garden (MG). Proposal kerjasama ini adalah untuk mengembangkan sebuah bisnis hotel dari sebuah aset tanah yang berlokasi di Jl. Legian No. 139, Legian, Kuta, Bali. Aset seluas 3,497 m² ini mulai dikembangkan sejak Agustus 2014 dan sampai dengan bulan Juni 2015 telah memasuki tahap pondasi.

Sebagai data pendukung, MG telah memberikan HKR sebuah laporan studi kelayakan yang telah di buat dan di jadikan acuan oleh MG dalam mengembangkan proyek hotel ini. MG juga telah menunjuk chain hotel internasional yaitu Hilton Worldwide untuk mengoperasikan hotel dengan nama Hilton Garden Inn Bali Kuta.

Oleh karena itu HKR membutuhkan pihak independen untuk dapat melakukan kajian dan analisis atas laporan studi kelayakan

Project Profile

Ti pe Pr oyek	: 4 st ar Hot el
Nama	: Hi l t on Gar den I nn Ba l i Kut a
Al amat Ba l i , I ndonesi a	: JL. Legi an No. 139, Legi an, Kut a,
Pe mi l i k Lahan	: Dr. I Wa yan Ma st ra
Luas Tanah	: 3,497 M2
St at us Tanah	: SHGB di at as SHM
Land Lease 2012 – 1 Mei 20144)	: 32 tahun (di mul ai dari tanggal 1 Mei termasuk 2 tahun grace peri od
Pe mi l i k Pr oyek	: PT. Ma st apa Gar den (Ant oni us Set yadi)
Devel oper	: PT. Ma st apa Gar den

Project Profile

Luas Bangunan : 13, 159 M²
Jumlah Kamar : 141 rooms
Jumlah Lantai : 5 Lantai +
 1 basement
Tipe Kamar : 134 rooms
 (Standard) 6
 rooms (Suite)
 1 handicapped room
Fasilitas Umum : Parking
 Space
 Basement
 Swimming Pool
 Gym and Spa
 Coffee Shop

All day dining

Lantai 1 : 6 Suite Room w/
 balconies 10
 Standard Room w/ balconies
 1 handicapped room
 Pavilion Pantry
Lantai 2 : 28 Standard Room w/
 balconies
Lantai 3 : 28 Standard Room
 FB Outlet
Lantai 4 : 36 Standard Room
 Owner's Apartment
Lantai 5 : 32 Standard Room
 1 GM's Apartment

Location

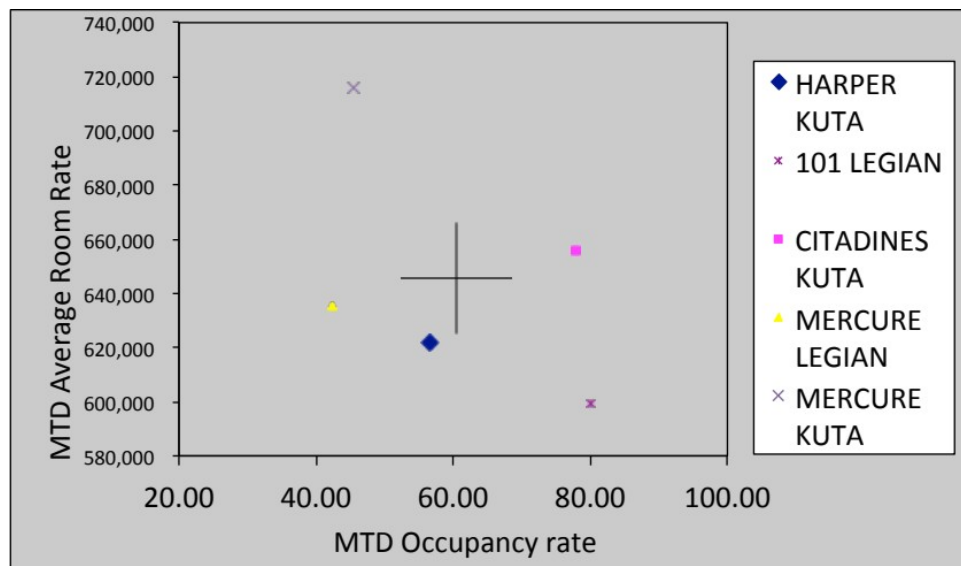


Alamat : JL. Legian No. 139, Legian, Kuta, Bali, Indonesia
Berada di persimpangan jalan Legian and jalan patimura dan
gang cemaka

Market Share

4 Star Hotel

MARKET SHARE ANALYSIS FEBRUARY 2016 - MTD								
	Rms Av.	Room Sold	Occ %	ARR	Rev. Par	MPI	ARI	RGI
HARPER KUTA	4,321	2,451	56.72	622,090	352,872	0.17	0.96	0.16
101 LEGIAN	6,300	5,038	79.97	599,271	393,292	0.34	0.93	0.32
CITADINES KUTA	4,074	3,170	77.81	655,875	510,336	0.21	1.02	0.22
MERCURE LEGIAN	6,741	2,856	42.37	635,380	269,211	0.19	0.98	0.19
MERCURE KUTA	2,751	1,253	45.55	716,019	326,147	0.08	1.11	0.09
MARKET AVERAGE	24,187	14,768	60.48	645,727	370,371			



10 Years Projection

Optimist

For Internal Discussion Only

IDR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Room (bay)	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
Saleable Room / Year	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465	51,465
Occupancy	55.08%	58.70%	62.81%	65.73%	68.84%	71.96%	72.11%	72.25%	72.40%	72.54%
Occupei Room	28,349	30,208	32,323	33,827	35,430	37,036	37,110	37,184	37,258	37,333
BAR	755,410	793,216	832,877	874,646	918,462	964,507	1,012,733	1,063,369	1,116,538	1,172,365
ARR (IDR)	839,344	881,351	925,419	971,829	1,020,514	1,071,675	1,125,259	1,181,522	1,240,598	1,302,628
ARR (USD)	62	65	69	72	76	79	83	88	92	96
RevPar	462,350	517,324	581,213	638,767	702,548	771,210	811,391	853,664	898,140	944,933
Revenue										
Rooms	23,794,837,966	67% 26,624,069,668	64% 29,912,150,548	65% 32,874,122,846	67% 36,156,629,126	67% 39,690,347,927	68% 41,758,215,054	68% 43,933,818,058	68% 46,222,769,979	69% 48,630,976,295
F&B	10,750,084,800	30% 13,717,253,174	33% 14,417,058,321	31% 14,751,933,886	30% 15,718,009,814	29% 16,689,791,303	29% 17,559,329,430	29% 18,212,324,938	28% 18,881,077,081	28% 19,748,066,854
Other Income	1,189,741,898	3% 1,331,203,483	3% 1,495,607,527	3% 1,643,706,142	3% 1,807,831,456	3% 1,984,517,396	3% 2,087,910,753	3% 2,196,690,903	3% 2,311,138,499	3% 2,431,548,815
Total Revenue (IDR)	35,734,664,664	41,672,526,325	45,824,816,396	49,269,762,875	53,682,470,396	58,364,656,627	61,405,455,237	64,342,833,899	67,414,985,559	70,810,591,964
G.O.P. (IDR)	15,402,206,916	18,152,206,297	20,257,782,501	21,942,601,274	24,074,788,538	26,340,161,541	27,473,761,359	28,544,338,656	29,642,575,618	30,832,543,488
% GOP	43.10%	43.56%	44.21%	44.54%	44.85%	45.13%	44.74%	44.36%	43.97%	43.54%
EBITDA (IDR)	13,625,166,322	15,654,004,967	17,267,284,027	18,473,167,242	19,749,785,636	21,629,984,460	22,529,642,736	23,375,409,487	24,239,551,241	25,171,924,051
% EBITDA	38.13%	37.56%	37.68%	37.49%	36.79%	37.06%	36.69%	36.33%	35.96%	35.55%
N.O.P. (IDR)	6,884,166,322	9,174,389,103	11,091,403,385	12,642,947,147	14,312,938,473	16,640,808,470	18,049,931,083	19,475,484,796	20,999,442,946	23,127,257,384
% NOP	19.26%	22.02%	24.20%	25.66%	26.66%	28.51%	29.39%	30.27%	31.15%	32.66%

Executive Summary

Berdasarkan analisa kami, saat ini pasar di Bali terutama pada daerah Legian sedang memasuki tahap “Saturated” atau jenuh. Hal ini dapat dilihat dari tingkat hunian yang terus menurun sehingga kebutuhan akan hotel dan kamar baru untuk saat ini belum diperlukan.

Namun dengan tingginya kenaikan jumlah wisatawan pada tahun 2015, diperkirakan trend positif ini akan terus berlanjut di tahun 2016 dan 2017. Hal ini sudah dapat dilihat dari 2 bulan kemarin (Jan 2016 dan Feb 2016), jumlah wisatawan mancanegara meningkat 13.40% dibandingkan tahun lalu. Dengan target total tahun 2016 sebanyak 4.4 jt wisman, pemerintah menargetkan sebanyak 8 juta orang wisatawan mancanegara

	W sman	W snus	Tot al
2015	4 jt	7 jt	11 jt
2016	4.4 jt	8.6 jt	13 jt
2017	6 jt	10 jt	16 jt
2018	7 jt	11 jt	18 jt
2019	8 jt	12 jt	20 jt

Sumber: BPS Bali

Dengan total keseluruhan seperti ini, diperkirakan bisnis hotel akan kembali meningkat pada tahun 2017, dimana pada saat itu kebutuhan dan pasokan sudah semakin berimbang. Untuk itu proyek hotel ini yang akan beroperasi pada tahun 2017 sudah tepat, seiring dengan bisnis yang membaik, nantinya kebutuhan akan hotel dan kamar baru juga akan meningkat.

Executive Summary

Dengan lokasi yang sangat strategis, prediksi kami cukup optimis namun angka wajar pada tahun pertama adalah 55% tingkat hunian dan ADR Rp.800,000 an. Kelas hotel yang kami rekomendasikan adalah bintang 3 atau bintang 3 plus. Hotel kelas bintang 4 walaupun belum ada namun tidak tepat dikarenakan pangsa pasar adalah Midscale (kelas menengah). Masuknya chain hotel internasional juga dapat mendukung bisnisnya namun tidak memberikan efek yang signifikan, hal ini dikarenakan trend dari pangsa pasar Midscale tidak tergantung pada sebuah brand, melainkan lebih kepada harga dan fasilitasnya.

Berdasarkan analisa, angka kenaikan pertahun untuk bisnis nya adalah 5% - 8% per tahun. Namun hal ini dapat berubah apabila terdapat hal - hal berikut ini:

- Pertumbuhan ekonomi menurun
- Perubahan kebijakan pemerintah yang merugikan bisnis pariwisata
- Tingkat kunjungan wisatawan tidak tercapai
- Bencana Alam
- Terorisme yang mengakibatkan travel banned

Deskripsi	Hasil Analisa
Kelas Hotel	Bintang 3 atau Bintang 3 plus
Jumlah Kamar	120 - 150 kamar
Tingkat Hunian Kamar (Th 1)	55%
Harga Rata - Rata Kamar (Th 1)	IDR 800,000
Nilai Investasi Maximum	IDR 50,000,000,000
IRR	13,36%
NPV	IDR 53,144,790,941
ROI	35.28%
Payback Period	6 tahun 2 bulan



Thank you