



P . R . O . P . E . R . T . Y

TIBUBENENG VILLAS

INVESTMENT VILLA

(villatel)

Jalan Bantan Kangin, Tibu Beneng – Canggu

Develope By :



PT. SATYA INDOSIN LAKSANA

Jalan Tukad Unda II Barat No. 5, Denpasar - Bali

Tel. +62 361 231588; Fax +62 361 231587;

E-mail: sales@baliharmoni.com

www.baliharmoni.com



Aksata Villa Management adalah Managemen Villa yang antusias dan kreatif serta mengedepankan keramahtamahan dan menawarkan pemasaran yang berkesinambungan serta solusi manajemen untuk pengelolaan villa yang eksklusif.

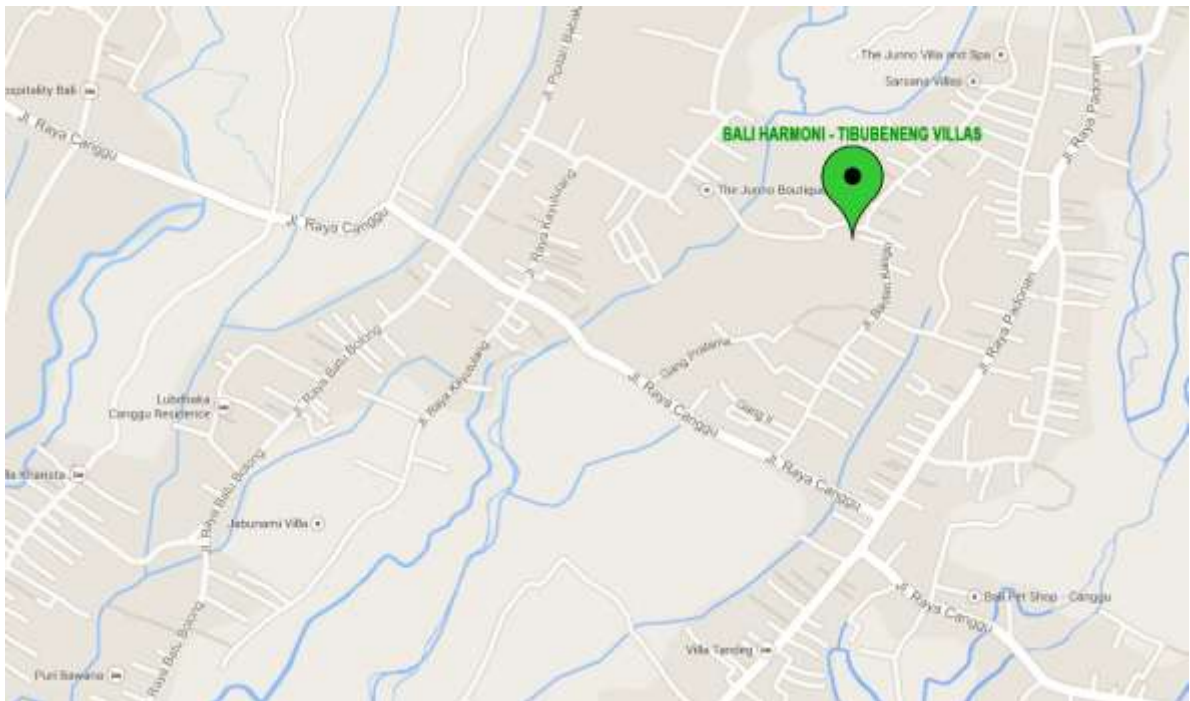
Kami menggabungkan tim hotelier berpengalaman dan profesional dengan pengalaman beberapa tahun yang berdedikasikan untuk menciptakan dan mengembangkan konsep baru yang menarik yang unik dari setiap properti yang kami sajikan. Kami menetapkan standar baru keunggulan dalam industri pariwisata untuk memberikan pengalaman yang luar biasa dengan komitmen untuk melayani untuk para tamu.

Kami benar-benar mengakui karyawan kami sebagai aset utama kami, fokus erat pada kesejahteraan karyawan dan pemeliharaan lingkungan kerja yang menyenangkan dan antusias. Tujuan kami untuk terus meningkatkan, memberikan nilai-nilai yang menguntungkan ke mitra bisnis kami serta pemegang saham.

Kami percaya bahwa kesuksesan bukanlah kunci menuju kebahagiaan, tetapi **kebahagiaan adalah kunci kesuksesan.**



LOKASI :



Place Of Interest

1. Echo Beach (7 menit)
2. Pura Tanah Lot (20 menit)
3. I Gusti Ngurah Rai International Airport (30 menit)
4. Kuta (15 menit)
5. Canggu Club (7 menit)

LEGALITAS

1. Sertipikat Hak Milik (SHM)
2. IMB
3. Kontrak pengelolaan selama 7 Tahun dengan Aksata Villa Managemen dan dapat diperpanjang

SISTEM POINT VOUCHER MENGINAP

- 21 points voucher / Tahun
 - 1 point = 1 hari pada low seasons
 - 2 points = 1 hari pada high seasons
 - 3 points = 1 day pada peak seasons
- Jika Voucher sudah habis sebelum 1 tahun, Owner villa masih dapat menginap dengan harga diskon owner dan pembayarannya dapat diambil dari profit sharing setiap tahunnya.
- Di perlukan Booking Villa (diharapkan jauh hari sebelumnya), sehingga dapat di alokasikan ketersediaan villa nya, jika tidak bisa pada villanya masing masing akan di alokasikan pada villa yang lain yang ekuivalen, dan pada hari yang berbeda jika sudah full booked

SISTEM KERJASAMA

Sistem Kerjasama yang kami tawarkan adalah **“Sharing Profit Percentage”** atau **Persentase Pembagian Keuntungan** yang diambil dari **Nett Operating Profit (NOP)**, atau dari **Keuntungan Bersih Pengoperasian Villa**, bukan dari Gross Revenue.

Persentase Sharing Profit yang kami tawarkan adalah :

Aksata Villa Management : 20% X NOP (Net Operating Profit)

Pemilik Villas : 80% X NOP (Net Operating Profit)

Penawaran kerjasama ini berlaku selama 7 tahun dan bisa diperpanjang sebelum masa kontrak berakhir.

Sistem Kerjasama ini merupakan suatu sistem yang sangat adil (“Fair”) dan menguntungkan bagi pemilik dikarenakan :

- Pemilik memberikan investasinya (villanya) untuk kami kelola dan mendatangkan keuntungan yang pasti, setiap tahunnya, tanpa perlu mengeluarkan biaya apapun lagi.
- Sehingga Aksata Villa Management akan bekerja keras dan menekan semua biaya karena keuntungan yang di peroleh hanya dari keuntungan bersih setiap tahunnya.

Untuk menjaga kepercayaan dan keterbukaan (“Transparansi”) pengelolaan Villa, Aksata Villa Management akan menggunakan “Program Sistem Hotel” (Software Hotel System), sehingga semua transaksi dan laporan bisa dipertanggung jawabkan kepada owner.

Keuntungan lain untuk owner villa:

- Tidak ada tambahan biaya apapun setelah serah terima pengelolaan kedua belah pihak terjadi.
- Bebas biaya maintenance
- **Aksata Villas Management hanya mengambil keuntungan dari NOP (Nett Operating Profit) saja seperti penjelasan di atas. Dan Tidak mengambil keuntungan dari Gross Revenue seperti operator villa lainnya. Sehingga Akasata Villa Management ikut bertanggung jawab dalam pengendalian biaya.**

ANALISA PERHITUNGAN

PROYEKSI PENDAPATAN SELURUH VILLA DALAM 7 TAHUN :

DESCRIPTION	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
STATISTICS							
Room count	7	7	7	7	7	7	7
Available Rooms	2,562	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555
Total Occupied Rooms	1,893	1,947	2,030	2,030	2,030	2,030	2,030
% Occupancy	74%	76%	79%	79%	79%	79%	79%
Average Room Rate	1,200,000	1,300,000	1,500,000	1,600,000	1,750,000	1,850,000	2,000,000
No. of Covers of Food	7,573	7,787	8,119	8,119	8,119	8,119	8,119
No. of Guests	7,573	7,787	8,119	8,119	8,119	8,119	8,119
REVENUE							
Rooms	2,271,813,600	2,530,719,100	3,044,485,500	3,247,451,200	3,551,899,750	3,754,865,450	4,059,314,000
Food & Beverage	527,060,755	537,291,132	560,185,332	560,185,332	560,185,332	560,185,332	560,185,332
Telephone & Facsimile							
Other Operating Department							
Other Income							
Total Revenue	2,798,874,355	3,068,010,232	3,604,670,832	3,807,636,532	4,112,085,082	4,315,050,782	4,619,499,332
COST OF SALES							
Food and Beverage	158,118,227	161,187,340	168,055,600	168,055,600	168,055,600	168,055,600	168,055,600
Telephone & Facsimile	-	-	-	-	-	-	-
Other Income	-	-	-	-	-	-	-
Total Cost of Sales	158,118,227	161,187,340	168,055,600	168,055,600	168,055,600	168,055,600	168,055,600
PAYROLL AND RELATED EXPENSES							
Rooms	254,482,200	293,970,420	316,815,468	341,981,004	369,587,508	399,994,260	433,441,692
Food and Beverage	-	-	-	-	-	-	-
Other Operating Department	-	-	-	-	-	-	-
Total Payroll and Related Expenses	254,482,200	293,970,420	316,815,468	341,981,004	369,587,508	399,994,260	433,441,692
OTHER EXPENSES							
Rooms	265,390,789	285,295,098	306,692,231	329,694,148	354,421,209	381,002,800	381,002,800
Food and Beverage	-	-	-	-	-	-	-
Telephone & Facsimile	-	-	-	-	-	-	-
Other Operating Department	-	-	-	-	-	-	-
Total Other Expenses	265,390,789	285,295,098	306,692,231	329,694,148	354,421,209	381,002,800	381,002,800
PROVISION EXPENSE OPERATING							
Room	22,480,559	24,642,258	28,952,716	30,582,937	32,447,941	34,049,518	36,451,883
Food & Beverage	-	-	-	-	-	-	-
Other Operating Department	-	-	-	-	-	-	-
Total Other Operating Provision	22,480,559	24,642,258	28,952,716	30,582,937	32,447,941	34,049,518	36,451,883
TOTAL DEPT. COST AND EXPENSES	700,471,774	765,095,116	820,516,014	870,313,688	924,512,258	983,102,177	1,018,951,974

DEPT. OPERATING PROFIT (LOSS)							
Rooms	1,729,460,052	1,926,811,324	2,392,025,085	2,545,193,111	2,795,443,092	2,939,818,873	3,208,417,626
Food and Beverage	368,942,529	376,103,792	392,129,732	392,129,732	392,129,732	392,129,732	392,129,732
Telephone & Facsimile	-	-	-	-	-	-	-
Other Operating Department	-	-	-	-	-	-	-
Other Income	-	-	-	-	-	-	-
Total Department Profit (Loss)	2,098,402,581	2,302,915,116	2,784,154,818	2,937,322,844	3,187,572,824	3,331,948,605	3,600,547,358
OVERHEAD DEPARTMENT :							
PAYROLL AND RELATED EXPENSES							
Administration and General	291,450,420	329,895,468	355,025,004	394,667,508	425,074,260	458,521,692	495,373,848
HRD	-	-	-	-	-	-	-
Sales & Marketing	53,536,440	57,690,084	62,259,096	73,284,996	78,813,504	84,894,852	91,584,336
POMECE	159,270,690	184,557,759	198,645,535	214,142,088	231,188,297	249,939,120	270,565,032
Total Payroll and Related Expenses	504,257,550	572,143,311	615,929,635	682,094,592	735,076,061	793,355,664	857,523,216
OTHER EXPENSES							
Administration and General	225,535,541	242,450,706	260,634,509	280,182,098	301,195,755	323,785,437	323,785,437
HRD	-	-	-	-	-	-	-
Sales & Marketing	111,845,049	120,233,428	129,250,935	138,944,755	149,365,612	160,568,033	160,568,033
POMECE	87,209,491	93,750,202	100,781,468	108,340,078	116,465,583	125,200,502	125,200,502
Energy Cost	138,801,933	159,622,223	183,565,556	211,100,390	242,765,448	279,180,265	279,180,265
Total Other Expenses	563,392,013	616,056,559	674,232,468	738,567,320	809,792,398	888,734,236	888,734,236
PROVISION EXPENSE OVERHEAD							
Administration and General	3,255,864	3,663,362	4,290,999	4,532,610	5,042,576	5,291,469	5,664,808
HRD	-	-	-	-	-	-	-
Sales & Marketing	696,920	763,935	897,563	948,101	900,787	945,248	1,011,940
POMECE	1,528,185	1,675,134	1,968,150	2,078,970	2,881,080	3,023,285	3,236,593
TOTAL PROVISION OVERHEAD	5,480,969	6,102,430	7,156,713	7,559,681	8,824,442	9,260,002	9,913,342
TOTAL OVERHEAD DEPARTMENT	1,073,130,532	1,194,302,301	1,297,318,815	1,428,221,593	1,553,692,901	1,691,349,902	1,756,170,794
TTL EXPENSES BEFORE FIXED CHARGE	1,773,602,307	1,959,397,417	2,117,834,830	2,298,535,281	2,478,205,159	2,674,452,080	2,775,122,768
GROSS OPERATING PROFIT (LOSS)	1,025,272,049	1,108,612,815	1,486,836,002	1,509,101,251	1,633,879,923	1,640,598,702	1,844,376,564
% GOP	37%	36%	41%	40%	40%	38%	40%
FIXED CHARGE							
Head office expenses	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000
CAPEX	55,977,487	61,360,205	72,093,417	76,152,731	82,241,702	86,301,016	92,389,987
TOTAL FIXED CHARGE	235,977,487	241,360,205	252,093,417	256,152,731	262,241,702	266,301,016	272,389,987
N O P (Nett Operating Profit)	789,294,562	867,252,611	1,234,742,586	1,252,948,520	1,371,638,221	1,374,297,687	1,571,986,577

PENJELASAN PROYEKSI

1. ROOM REVENUE

Average room rate adalah harga rata rata kamar yang kita jual. Pengertian Average Room Rate adalah harga bersih kamar setelah dipotong tax and service sebesar 21% dan dikurangi breakfast untuk 6 orang (dalam kasus 3 bed rooms).

Sebagai contoh diambil pada proyeksi di Tahun 2017 Tabel di atas :

Harga Jual Villa/Night	Rp 2.403.060,-
dikurangi tax and service charge 21 %	Rp 417.060,-
dikurangi breakfast 6 orang @ Rp 81.000,-	Rp 486.000,-
Average Room Rate adalah	Rp 1.500.000,-

Hampir sebagian besar Villa Management memasukkan tax and service charge sebagai revenue.

2. FOOD & BEVERAGE REVENUE

Adalah revenue dari food and beverage dept. Yang termasuk di dalamnya adalah revenue dari breakfast (perhitungan di atas) dan room service termasuk dari minibar.

3. GOP (GROSS OPERATING PROFIT/LOSS)

Adalah keuntungan atau kerugian kotor yang didapat setelah revenue dikurangi semua biaya. Persentase GOP adalah pembagian antara GOP dan Revenue.

Hampir sebagian besar Villa Management memasukkan tax and service charge sebagai revenue, sehingga persentase GOP menjadi besar dengan harapan mendapatkan management fee yang lebih besar.

4. CAPEX (Capital Expenditure)

Adalah cadangan biaya yang kita ambil setiap bulannya sebesar 2% dari revenue untuk pembelian barang barang yang rusak karena umur dll. Seperti misalnya AC, lemari es, water heater (di luar maintenance).

Jika dana CAPEX ini tersisa, maka akan diberikan ke pihak owner di akhir kontrak.

5. NOP (NETT OPERATING PROFIT/LOSS)

Adalah keuntungan atau kerugian bersih yang didapat setelah revenue dikurangi CAPEX. Dari sinilah pembagian keuntungan dihitung antara pihak owner dan pihak villa management.

Pembagian keuntungan pihak owner akan dikenakan Pajak sebesar 10 % (PPh Ps 4 (2)).

Pajak-pajak lain atas kegiatan operasional villa menjadi tanggung jawab pihak villa management.

PEMBAGIAN KEUNTUNGAN :

Operator : 20% X NOP (Net Operating Profit)

Seluruh Owner : 80% X NOP (Net Operating Profit)

Tata Cara Perhitungan pembagian keuntungan untuk masing masing villa, untuk 2 bedroom villa dan 3 bedroom villa, di dasarkan pada perbandingan harga / rate per malam rata rata :

Persentase Share Profit Owner	Jumlah Unit	Koefesien Rate / Night	A X B	% / Unit (B) / Total (C)	A X D
	A	B	C	D	E
2 Bedroom Villa	6	2.00	12.00	13.6%	81.4%
3 Bedroom Villa	1	2.75	2.75	18.6%	18.6%
TOTAL	7		14.75		100.0%

Jadi Perhitungan pembagian keuntungan untuk masing-masing owner adalah :

$$\mathbf{2\ Bedroom\ Villa = 13.6\% \times (80\% \times NOP)}$$

Dan

$$\mathbf{3\ Bedroom\ Villa = 18.6\% \times (80\% \times NOP)}$$

Catatan :

Komposisi jumlah villa yang ikut dalam manajemen/operate adalah 6 unit villa 2 bedroom dan 1 unit villa 3 bedroom, Jika terjadi perubahan akan dilakukan perhitungan yang menyesuaikan dengan jumlah villa yang tergabung dalam manajemen.

Pembagian Keuntungan untuk masing-masing Villa :

TAHUN	NOP NET OPERATING PROFIT	2 BEDROOM VILLA 13.6% x (80% x NOP)	3 BEDROOM VILLA 18.6% x (80% x NOP)
1	789,294,562	100,000,000	137,500,000
2	867,252,611	100,000,000	137,500,000
3	1,234,742,586	133,938,179	184,164,996
4	1,252,948,520	135,913,060	186,880,457
5	1,371,638,221	148,787,875	204,583,328
6	1,374,297,687	149,076,359	204,979,994
7	1,571,986,577	170,520,578	234,465,795
TOTAL		938,236,051	1,290,074,570
RATA-RATA PER TAHUN		134,033,722	184,296,367

Untuk Tahun Ke - 1 dan Tahun Ke- 2 diberikan

Garansi Keuntungan Minimal

sebesar :

2 bedroom Villa : Rp. 100.000.000

3 Bedroom Villa : Rp. 137.500.000

**TUNGGU APA LAGI
UNIT TERBATAS!**

**SEGERA BOOKING
DAN TANDA JADI!**

HUBUNGI :

Tel . 0361 231588

08123870054 (DERANA)

087861775639 (DUARSA)

082141551925 (ANA)

Facebook :

<http://www.facebook.com/baliharmoni>

Youtube :

<http://www.youtube.com/user/baliharmoni>

Website :

www.baliharmoni.com