

BALI INVESTERINGSCHECKLIST

Controleer de belangrijkste punten vóór je investeert.

01 MARKT & HAALBAARHEID

- ☐ Onderzoeksrichting gekozen: locatiegericht en/of conceptueel.
- ☐ PriceLabs-data verzameld voor ADR, bezetting en seizoenspatroon.
- ☐ Compset bevat 10-20 objecten met type, grootte en relevante details.
- ☐ Regio, vraagprofiel en producttype passen bij elkaar.
- ☐ Grond, milieu, regelgeving en bereikbaarheid zijn onderzocht.
- ☐ Bouwkosten per m² en totale investering zijn ingevoerd.
- ☐ Grond, vergunningen en meubels zijn in de kosten opgenomen.
- ☐ Opbrengst is berekend als $ADR \times bezetting \times 365$.
- ☐ Beheer, onderhoud, marketing en belastingen zijn verwerkt.
- ☐ P&L, netto-opbrengst, ROI-bereik en cashflow zijn per scenario bekeken.
- ☐ Keuze is gebaseerd op een kwantitatieve vergelijking van locatie of concept.
- ☐ Lagere liquiditeit en financieringsmogelijkheden dan EU/Golf zijn geaccepteerd.

02 JURIDISCH & STRUCTUUR

- ☐ Investeerdersprofiel bepaald: particulier, actieve exploitant of investeringsgroep.
- ☐ Structuur gekozen: Hak Sewa of PT PMA + HGB/holding, passend bij gebruik en schaal.
- ☐ Geen nominee-constructie gebruikt.
- ☐ Grondstatus en contracten zijn door een lokale adviseur geverifieerd.
- ☐ Notariële huurovereenkomst aanwezig bij leasehold.
- ☐ Aandeelhoudersovereenkomst aanwezig indien PT PMA wordt gebruikt.
- ☐ PBG voor bouw en SLF voor oplevering zijn geregeld.
- ☐ NIB (OSS), KBLI en NPWP/NPWP-D zijn geregeld waar van toepassing.
- ☐ Toerismebedrijfslicentie is geregeld voor verhuur/hospitality.
- ☐ AMDAL/UKL-UPL is beoordeeld voor een groter/commercieel project.
- ☐ Investeerder KITAS/Golden Visa is beoordeeld indien relevant.
- ☐ Bronbelasting en toepasselijk belastingverdrag zijn gecontroleerd.
- ☐ Belastingadviseur is betrokken bij grotere bedragen/PT PMA.
- ☐ Verlenging, overdracht/verkoop en exit zijn contractueel vastgelegd.

VAN PLAN NAAR PRESTATIE

Ontwerp, bouw, operatie en de laatste controle vóór commitment.

03 ONTWERP & BOUW

- ☐ Conceptontwerp en investeringsscenario zijn vastgesteld.
- ☐ Ontwerp past bij kavel, grondstatus en vergunningen.
- ☐ Eindontwerp en constructietekeningen zijn gereed.
- ☐ Aannemer is geselecteerd en contract is vastgelegd.
- ☐ Contract bevat duidelijke mijlpalen.
- ☐ PBG/SLF-goedkeuring is gecontroleerd.
- ☐ Kwaliteitscontroles zijn ingepland.
- ☐ Budget wordt tegen voortgang gevolgd.
- ☐ Cashflowplanning voor de bouwfase is gemaakt.
- ☐ Brandveiligheid en duurzaamheid zijn geïntegreerd.
- ☐ Marketingvoorbereiding is gestart vóór oplevering.

04 EXPLOITATIE, RENDEMENT & EXIT

- ☐ Operations-team en managementcontract zijn geregeld.
- ☐ NPWP-D is geactiveerd voor lokale belastingen.
- ☐ Opening en bewustwording zijn voorbereid.
- ☐ ADR, bezetting en RevPAR worden gevolgd.
- ☐ Rapportage en kasstroomverdeling zijn vastgelegd.
- ☐ PMA/operator-rol is duidelijk.
- ☐ Beheer, onderhoud, marketing en belastingen zitten in de exploitatieprognose.
- ☐ Opwarmperiode van de operatie is in de planning verwerkt.
- ☐ ROI en cashflow zijn getoetst aan het model.
- ☐ Verlenging of aandelenverkoop als exitroute is beoordeeld.
- ☐ Belasting bij verkoop/overdracht is meegenomen.

05 RODE VLAGGEN

- ☐ Nominee-constructie of onduidelijke eigendomsroute.
- ☐ PBG, SLF of verhuur-/hospitalitylicentie ontbreekt.
- ☐ Marktgegevens, grondstatus of contracten zijn niet geverifieerd.
- ☐ Geen transparante kostenstructuur, mijlpalen of budgetbewaking.
- ☐ Valuta-/IDR-blootstelling is niet beoordeeld.
- ☐ Partner, operator of verantwoordelijkheden zijn niet duidelijk.
- ☐ Geen prestatiebewaking via rapportage of beheerdashboard.
- ☐ Ontwerp sluit niet aan op kavel, vergunning of marktsegment.

☐ FINAL CHECK - alle kernpunten bevestigd vóór investering of contractondertekening