

WYNDHAM
HOTELS & RESORTS



RAMADA
BY WYNDHAM

PRÉSENTATION ET VUE D'ENSEMBLE DU PROJET

Les Résidences Nebu Resort sont des projets immobiliers de complexes hôteliers sous licence en Thaïlande, conçus et exploités comme des hôtels gérés professionnellement sous des enseignes internationales



Ces projets sont structurés comme des investissements en hôtellerie commerciale plutôt que comme de l'immobilier résidentiel. Ils sont développés pour générer des revenus grâce à la location hôtelière à la nuitée, tout en offrant aux propriétaires un droit d'utilisation personnelle défini.

Les Résidences Nebu Resort s'adressent aux investisseurs internationaux recherchant une exposition gérée par des professionnels dans le secteur de l'hôtellerie et du tourisme de bien-être.

POURQUOI LES INVESTISSEURS DIVERSIFIENT À L'ÉTRANGER

A stylized, low-poly world map in shades of teal and blue, serving as a background for the slide. The map is centered on the Atlantic Ocean, with the Americas on the left and Europe/Africa on the right.

Les investisseurs se tournent de plus en plus vers l'étranger pour diversifier leurs actifs au-delà du marché immobilier local.

Parmi les facteurs clés, on retrouve la hausse des prix d'entrée, la baisse du rendement des loyers résidentiels et une préférence pour les actifs gérés par des professionnels plutôt que par les propriétaires eux-mêmes.

Soutenus par le secteur du tourisme, ces actifs hôteliers offrent une exposition aux revenus générés par la demande touristique mondiale, plutôt que d'être dépendants de locataires résidentiels locaux.

QUE SONT LES RÉSIDENCES NEBU RESORT ?

Les Résidences Nebu Resort sont des développements hôteliers sous licence, exploités en tant qu'hôtels selon la législation thaïlandaise.

Chaque projet est conçu pour de la location à la nuitée aux tarifs hôteliers et est pris en charge par un opérateur hôtelier professionnel.

Il ne s'agit ni d'un bien résidentiel classique, ni d'un temps partagé (timeshare). La propriété est liée à une chambre d'hôtel spécifique, les revenus étant générés par les activités hôtelières et non par un système de gestion locative résidentielle mutualisée.



L'EXPÉRIENCE NEBU RESORT



**Centre de santé et
de bien-être**



**Plage privée et
lagon d'eau salée**

Équipements complémentaires :

Centre commercial
Cafés et restaurants
Bars et clubs
Spa et bien-être
Espaces de co-working
Centres d'accueil pour animaux de compagnie (Pet Centres)

Salles de sport et de fitness
Piscine et espaces de loisirs
Divertissements et activités en plein air
Et bien plus encore !



LIEN VIDÉO : SURVOLEZ LE PLAN DIRECTEUR DU NEBU



LES RÉSIDENCES NEBU RESORT

SONT SITUÉES À NA JOMTIEN, PATTAYA, L'UNE DES DESTINATIONS BALNÉAIRES LES PLUS RÉPUTÉES ET ÉTABLIES DE THAÏLANDE

L'emplacement offre une proximité avec les plages, les attractions de loisirs et les liaisons de transports internationaux, tout en restant à l'écart de la forte congestion urbaine propre aux zones hôtelières centrales.

Littoral Paisible & Nature Marine



Plage de Bang Saray



Plage de Jomtien



Ocean Marina Jomtien

Bien-être Verdoyant & Paysages Montagneux



Vignoble de Silverlake



Jardin botanique tropical de Nong Nooch



Wisdom Valley

Loisirs & Attractions de Niveau International



Parc aquatique Columbia Pictures Aquaverse



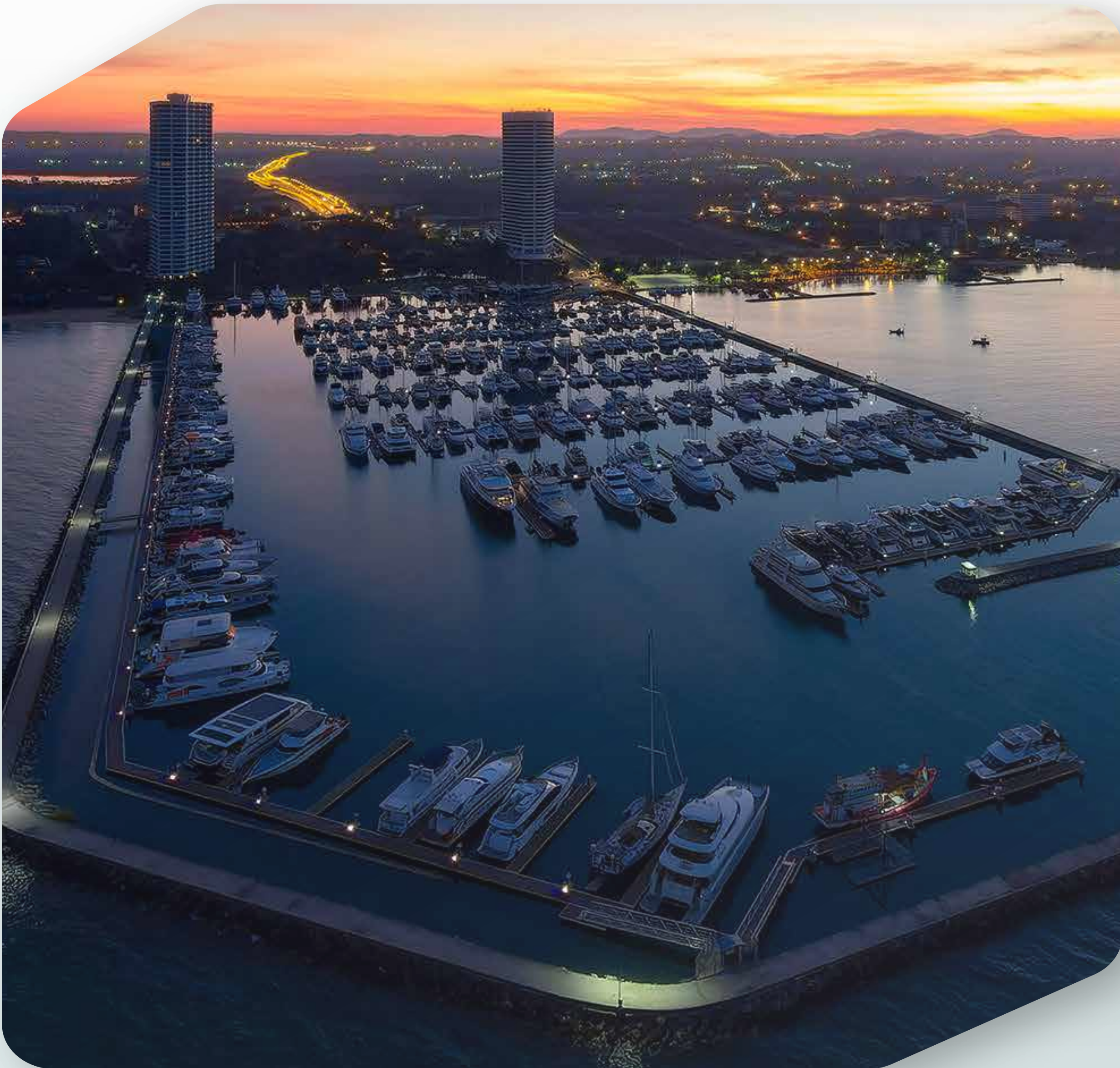
Castello Di Bellagio

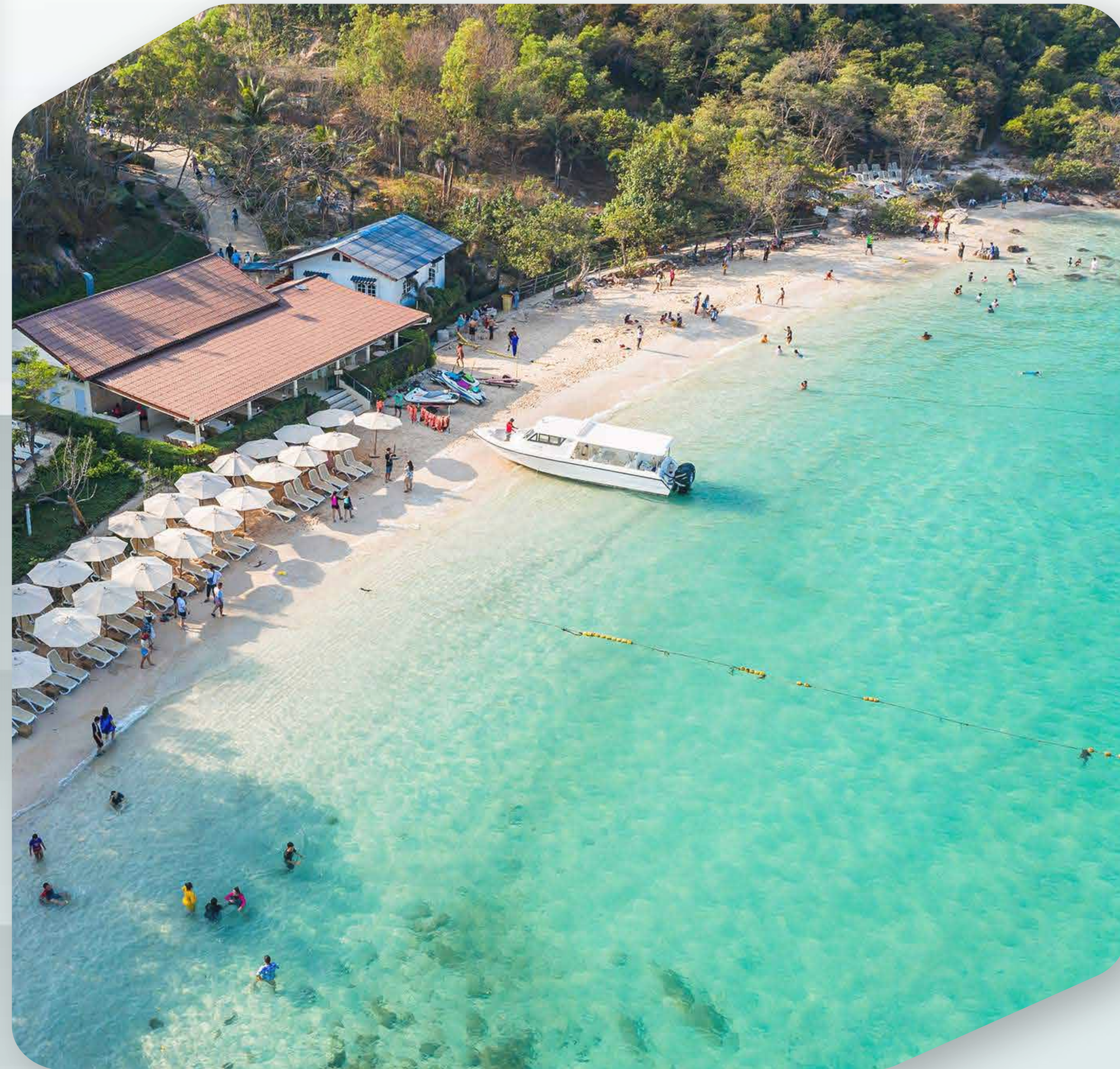


Marché flottant de Pattaya |



| Ocean Marina Jomtien







| Chee Chan Golf Resort





PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR ET DE L'OPÉRATEUR



Les Résidences Nebu Resort sont développées par Azure Rich Group (ARG), un groupe de développement spécialisé dans l'hôtellerie, expérimenté dans les projets de complexes hôteliers sous licence et d'hôtels sous enseigne en Thaïlande. Le développeur est responsable de l'acquisition des terrains, de la réalisation des projets, de la construction et du rendement contractuel durant la phase de construction.

Les opérations hôtelières sont assurées par un opérateur hôtelier professionnel sous licence d'une enseigne internationale. La gestion quotidienne, y compris le recrutement du personnel, le marketing, la distribution et les services aux clients, est prise en charge conformément aux normes de la marque et au contrat de gestion hôtelière.

Cette structure établit une séparation claire entre le développement, la propriété et l'exploitation, alignant les intérêts des investisseurs sur une gestion hôtelière professionnelle et des systèmes d'exploitation éprouvés.



ENSEIGNE HÔTELIÈRE ET GESTION PROFESSIONNELLE

Les complexes hôteliers sont exploités sous une enseigne hôtelière internationale et gérés de manière professionnelle sous licence par **Wyndham Hotels and Resorts**.



Systèmes de réservation
mondiaux éprouvés et
portée marketing étendue



Accès à plus de 100 millions
de membres Wyndham
Rewards à travers le monde



Normes de marque
cohérentes et transparence
opérationnelle



Taux d'occupation accru et
meilleure protection des actifs
grâce à la crédibilité de la marque

Cette structure permet aux propriétaires de percevoir des revenus hôteliers sans s'impliquer dans la gestion quotidienne, tout en bénéficiant de normes de marque établies, de canaux de distribution mondiaux et d'une gouvernance professionnelle.

L'AVANTAGE DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS DE BIEN-ÊTRE

Les complexes hôteliers axés sur le bien-être constituent l'un des segments à la croissance la plus rapide du tourisme mondial. Ils obtiennent généralement des tarifs journaliers moyens plus élevés, des séjours plus longs et une demande plus constante tout au long de l'année par rapport aux hôtels de loisirs traditionnels.

Les Résidences Nebu Resort sont conçues pour répondre à cette demande grâce à des installations et des expériences axées sur le bien-être qui séduisent les voyageurs internationaux.

LE MARCHÉ DU BIEN-ÊTRE EN THAÏLANDE : UNE CLASSE D'ACTIFS À FORTE CROISSANCE QUI SURPASSE L'HÔTELLERIE TRADITIONNELLE

Un Secteur en Hyper-Croissance (Global Wellness Institute)

- L'économie du bien-être en Thaïlande a bondi de +28,4 % (2022-2023), soit la croissance la plus rapide parmi les 25 premiers marchés mondiaux du bien-être.
- Les dépenses liées au tourisme de bien-être ont plus que doublé, plaçant fermement la Thaïlande parmi les meilleures destinations mondiales de bien-être.

Une Priorité Nationale Impulsée par le Gouvernement

- L'économie du bien-être en Thaïlande dépasse désormais **1 400 milliards THB**, soutenue par une stratégie nationale visant à devenir le hub de l'Asie pour la médecine, la longévité et le bien-être.
- Une demande en forte expansion dans les domaines du fitness, de la détox, de l'esthétique, du bien-être médical, de l'anti-âge et des programmes de transformation pour séjours prolongés.

Pourquoi les Investisseurs Devraient s'y Intéresser

- Les voyageurs de bien-être dépensent 2 à 3 fois plus que les voyageurs de loisirs classiques.
- Ils voyagent toute l'année, sans effet de saisonnalité, ce qui garantit un taux d'occupation stable et prévisible.
- Les investisseurs institutionnels mondiaux se tournent massivement vers l'hôtellerie axée sur le bien-être en raison de son profil de rendement supérieur et de sa résilience.

En termes simples :

L'hôtellerie de bien-être surpasse les hôtels traditionnels et la Thaïlande est le marché qui connaît la croissance la plus rapide en Asie.

NEBU JOMTIEN : UNE OPPORTUNITÉ RARE D'INVESTIR DANS UNE NOUVELLE CATÉGORIE DE COMPLEXES DE BIEN-ÊTRE INTÉGRÉS



UNE DESTINATION DE BIEN-ÊTRE MULTI-PROPRIÉTÉS PLANIFIÉE DÈS LA CONCEPTION

Nebu Jomtien est l'une des premières communautés de complexes de bien-être entièrement intégrées en Thaïlande, conçue spécifiquement pour la nouvelle vague de voyageurs axés sur la santé, la longévité et la transformation.

Elle combine :

- Un centre international de santé et de bien-être complet
- Plusieurs actifs hôteliers au sein d'un plan directeur coordonné
- Des zones commerciales, de restauration, de co-working et de mode de vie (lifestyle)
- Un lagon d'envergure emblématique et des espaces de loisirs haut de gamme
- Une expérience client articulée autour d'une transformation personnalisée, et non d'une simple prestation hôtelière générique

CONÇU POUR UNE PERFORMANCE SUPÉRIEURE

- **Taux d'occupation plus élevé tout au long de l'année**, tiré par les programmes de retraite spirituelle/santé et la demande en bien-être
- **Tarif journalier moyen (ADR) plus élevé**, soutenu par des séjours à forte valeur ajoutée axés sur la transformation
- **Séjours plus longs des clients** (couramment de 7 à 21 nuits dans le secteur du bien-être)
- **Taux de fidélisation élevé** pour le fitness, le bien-être médical et les voyageurs en quête de soins anti-âge
- **Multiples sources de revenus annexes** : traitements, diagnostics, spa, cliniques, fitness, services de mode de vie

POURQUOI LES INVESTISSEURS Y PRÊTENT ATTENTION

- Accès à une classe d'actifs normalement réservée aux opérateurs institutionnels et au capital-investissement.
- Exposition au secteur touristique connaissant la croissance la plus rapide en Thaïlande, avec un prix d'entrée abordable par rapport aux autres destinations mondiales de bien-être.
- Un écosystème de complexe multi-propriétés difficile à répliquer, offrant une plus-value à long terme et de solides rendements défensifs.

Nebu Jomtien est structuré de manière unique pour surpasser les actifs hôteliers traditionnels au cours de la prochaine décennie, offrant aux investisseurs un rendement supérieur, une grande résilience et une solide croissance du capital à long terme dans un secteur en pleine expansion.

STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ EXPLIQUÉE

La propriété est structurée sous la forme d'un bail à long terme (leasehold) enregistré auprès du Land Department (Service du Cadastre), comprenant une période initiale de 30 ans avec une prolongation contractuelle de 30 ans. Les frais d'enregistrement de la prolongation sont pris en charge par le développeur.

Chaque propriétaire détient des droits sur une chambre d'hôtel spécifique et perçoit des revenus liés aux performances de cette chambre.

Les opérations hôtelières et la distribution des revenus sont régies par un contrat de gestion hôtelière géré par des professionnels, ce qui permet aux propriétaires de détenir l'actif tandis que toutes les opérations hôtelières quotidiennes sont prises en charge par l'opérateur professionnel.

FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE D'INVESTISSEMENT

Un modèle d'investissement hôtelier géré de manière

Propriété	Exploitation Hôtelière Professionnelle	Distribution des Revenus
 L'Investisseur • Droit de bail à long terme sur une chambre d'hôtel spécifique • Fait partie d'un projet hôtelier sous licence • Des droits d'utilisation personnelle s'appliquent	 Développeur et Opérateur Hôtelier • Gère l'ensemble des opérations hôtelières quotidiennes • Supervise la tarification, les réservations, le recrutement et la maintenance • Opère sous une structure de gestion hôtelière	 Revenus Locatifs • Générés par les opérations hôtelières à la nuitée • Calculés après déduction des frais d'exploitation et de gestion convenus, gérés de manière centralisée sous la structure de gestion hôtelière

INVESTISSEMENT HÔTELIER COMMERCIAL :

Les rendements sont générés par les opérations hôtelières plutôt que par la location résidentielle et sont soumis aux performances du marché.

TYPES DE CHAMBRES ET NIVEAUX D'INVESTISSEMENT



CHAMBRE STANDARD — 29,5 M² À 40,5 M²

- Entièrement meublée avec des équipements de qualité
- Capacité d'accueil : 4 personnes
- Internet haut débit et grand téléviseur avec connectivité Bluetooth
- Configuration flexible pour séjours de courte ou longue durée
- Balcon avec volet électrique
- Kitchenette équipée d'appareils électroménagers
- Options avec Jacuzzi ou bassin de baignade (plunge pool)

DEUX CHAMBRES — 59 M² À 82 M²

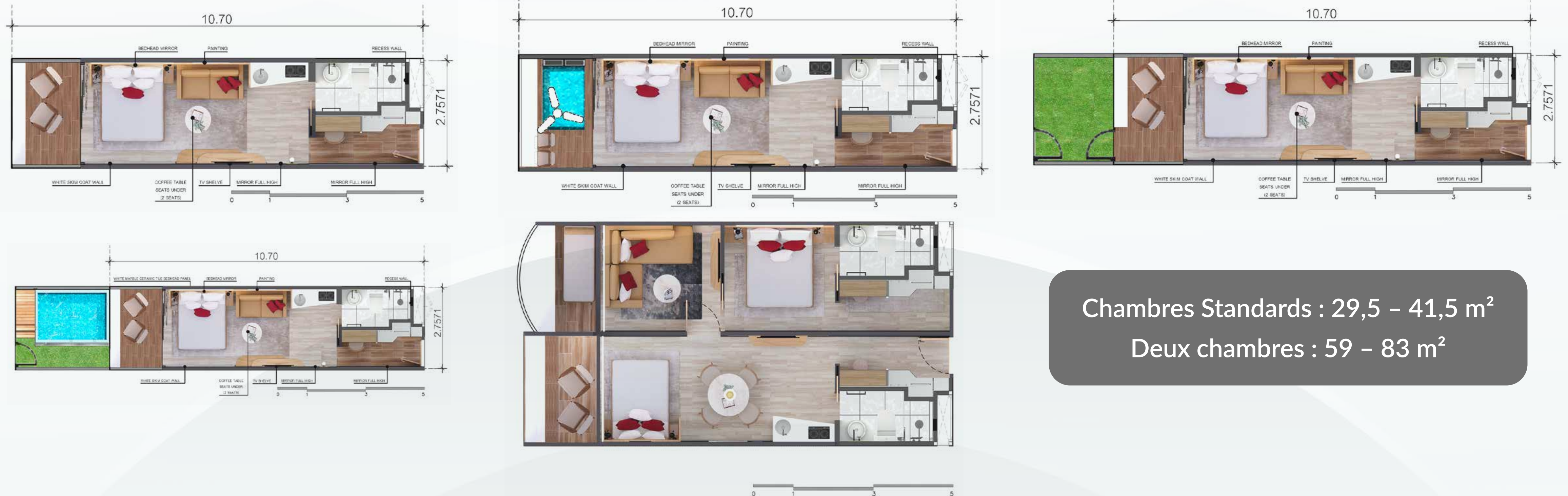
- Entièrement meublée avec des équipements de qualité
- Internet haut débit et grand téléviseur avec connectivité Bluetooth
- Configuration flexible pour séjours de courte ou longue durée
- Kitchenette équipée d'appareils électroménagers
- Options avec Jacuzzi ou bassin de baignade (plunge pool)
- Capacité d'accueil jusqu'à 8 personnes



TYPES DE CHAMBRES TYPIQUES

STUDIO DELUXE / DEUX CHAMBRES

STUDIOS DELUXE – 6 CONFIGURATIONS DE CHAMBRES DISPONIBLES



Chambres Standards : 29,5 – 41,5 m²
Deux chambres : 59 – 83 m²

Les investisseurs acquièrent des droits sur une chambre d'hôtel spécifique au sein du complexe. Les chambres sont conçues selon les normes hôtelières internationales et optimisées pour la performance locative à la nuitée, le confort des clients et l'efficacité opérationnelle.

Les niveaux d'investissement d'entrée varient selon le type et la taille de la chambre, avec un prix typique dans la région d'environ 147 000 €.

COMMENT LES REVENUS SONT GÉNÉRÉS

Modèle d'Exploitation Hôtelière

- Les revenus sont générés par les séjours des clients à la nuitée.
- La part des revenus de chambre revenant aux propriétaires est accumulée au sein du programme hôtelier géré par des professionnels.
- Les coûts d'exploitation, incluant le personnel, le marketing, les services publics et la maintenance, sont déduits du chiffre d'affaires brut.
- L'hôtel vise une marge d'EBITDA d'environ 55 % à un niveau de performance stabilisé.
- Le bénéfice net d'exploitation est distribué aux propriétaires conformément au contrat de gestion.
- Il n'y a pas de frais mensuels fixes de gestion tant que la

Rendement Cible du Propriétaire

9 à 12 % par an

Hypothèses dérivées de données hôtelières sous enseigne comparables dans la région et d'un positionnement de marché prudent.



Séjours des clients



Exploitation hôtelière



Bénéfice net distribué aux propriétaires

UTILISATION PERSONNELLE ET CADRE DE SORTIE

Utilisation Personnelle

- Utilisation personnelle illimitée disponible toute l'année, sans périodes d'exclusion saisonnières.
- Les propriétaires des Résidences Nebu Resort bénéficient de tarifs préférentiels offrant jusqu'à 55 % d'économie par rapport aux tarifs publics standards.



Cadre de Sortie

- L'investissement est structuré comme un actif commercial hôtelier à long terme.
- Les propriétaires peuvent mettre leur chambre en revente ou la transférer sous la forme d'un bail entièrement cessible.
- Un droit de rachat contractuel est prévu à la 7 année :



- Préavis de 90 jours
- Tarifs préférentiels avec des économies allant jusqu'à 55 %



- Rachat garanti à la 7 année
- Entièrement cessible et négociable en revente à tout moment.

Les mécanismes de sortie sont régis par la documentation contractuelle

POURQUOI CELA FONCTIONNE POUR LES INVESTISSEURS



Exposition à des revenus
tirés du tourisme



Diversification



Géré par des professionnels de l'hôtellerie
internationale



Aucune gestion de propriétaire
ou de locataire



Structure et rapports transparents

Il s'agit d'un investissement hôtelier commercial conçu pour les investisseurs axés sur les revenus.

Ce document peut être fourni avant ou après une présentation aux investisseurs

PROCHAINES ÉTAPES



1. Consulter le Dossier
d'Information de
l'Investisseur complet



2. Réserver une
consultation privée

INFORMATIONS IMPORTANTES

Informations générales uniquement. Ce document ne constitue pas un conseil financier.
Les investisseurs doivent solliciter des conseils juridiques et fiscaux indépendants.