

PLAQUETTE D'INVESTISSEMENT

RIYAD HARYAM RS

Transformation clé en main en boutique riad hôtelier

SALÉ MÉDINA | 8 SUITES | PISCINE / JACUZZI | ROOFTOP RESTAURATION

SYNTHÈSE DE L'OPPORTUNITÉ

ENVELOPPE SÉCURISÉE

7,87 M DH

acquisition + travaux + aléas

REVENU BRUT ANNUEL

5,23 M DH

TTC - suites + rooftop

EBITDA STABILISÉ

1,98 M DH

marge 41,8%

ROI CASH

20,4%

cash après impôts

SYNTHÈSE D'INVESTISSEMENT

Un actif patrimonial de 4,80 M DH transformé en produit hôtelier à forte identité

Le scénario central combine 8 suites premium, un rooftop ouvert à une clientèle externe et une expérience de patio-piscine différenciante.

ACQUISITION 4,80 M DH avant travaux	AMÉNAGEMENT 2,86 M DH travaux & équipements	ALÉAS TRAVAUX 0,21 M DH réserve 7,5%	TOTAL SÉCURISÉ 7,87 M DH hors frais externes
CA ANNUEL TTC 5,23 M DH brut central	CASH NET ANNUEL 1,61 M DH après fiscalité	MARGE EBITDA 41,8% 1,98 M DH	PAYBACK 4,9 ans régime stabilisé

THÈSE D'INVESTISSEMENT

- 823 m² de surfaces utiles réparties entre RDC, étage et toiture.
- Format boutique de 8 suites, compatible avec un service premium et personnalisé.
- Deux leviers de différenciation : patio-piscine au cœur du riad et rooftop restauration.
- Rentabilité centrale attractive, portée par le couple prix moyen / taux d'occupation.

LECTURE INVESTISSEUR

Le projet est économiquement convaincant dans le scénario central, à condition de sécuriser les métrés, les autorisations, la qualité d'exécution et la montée en charge commerciale.

Décision recommandée : engagement progressif avec jalons de validation technique et commerciale.

HYPOTHÈSES CENTRALES

8 suites

capacité

26 nuits/mois

par suite

1 950 DH TTC

ADR moyen

30 000 DH/mois

rooftop TTC

3 000 DH/mois

parking

Sans dette

financement privé

ACTIF & CONCEPT



ÉTAGE - GALERIE SUR PATIO

Un boutique riad de 8 suites structuré autour du patio

Le programme associe lumière, patrimoine et organisation hôtelière, avec piscine centrale, cuisine de production et rooftop restauration.

358 m²

titre foncier

280 m²

RDC utilisable

235 m²

étage utilisable

308 m²

toiture accessible

PROGRAMME CIBLE

8 suites

hébergement premium

Patio central

piscine / jacuzzi

Cuisine hôtelière

production & service

Rooftop

restauration externe

Parking voisin

charge 3 000 DH/mois

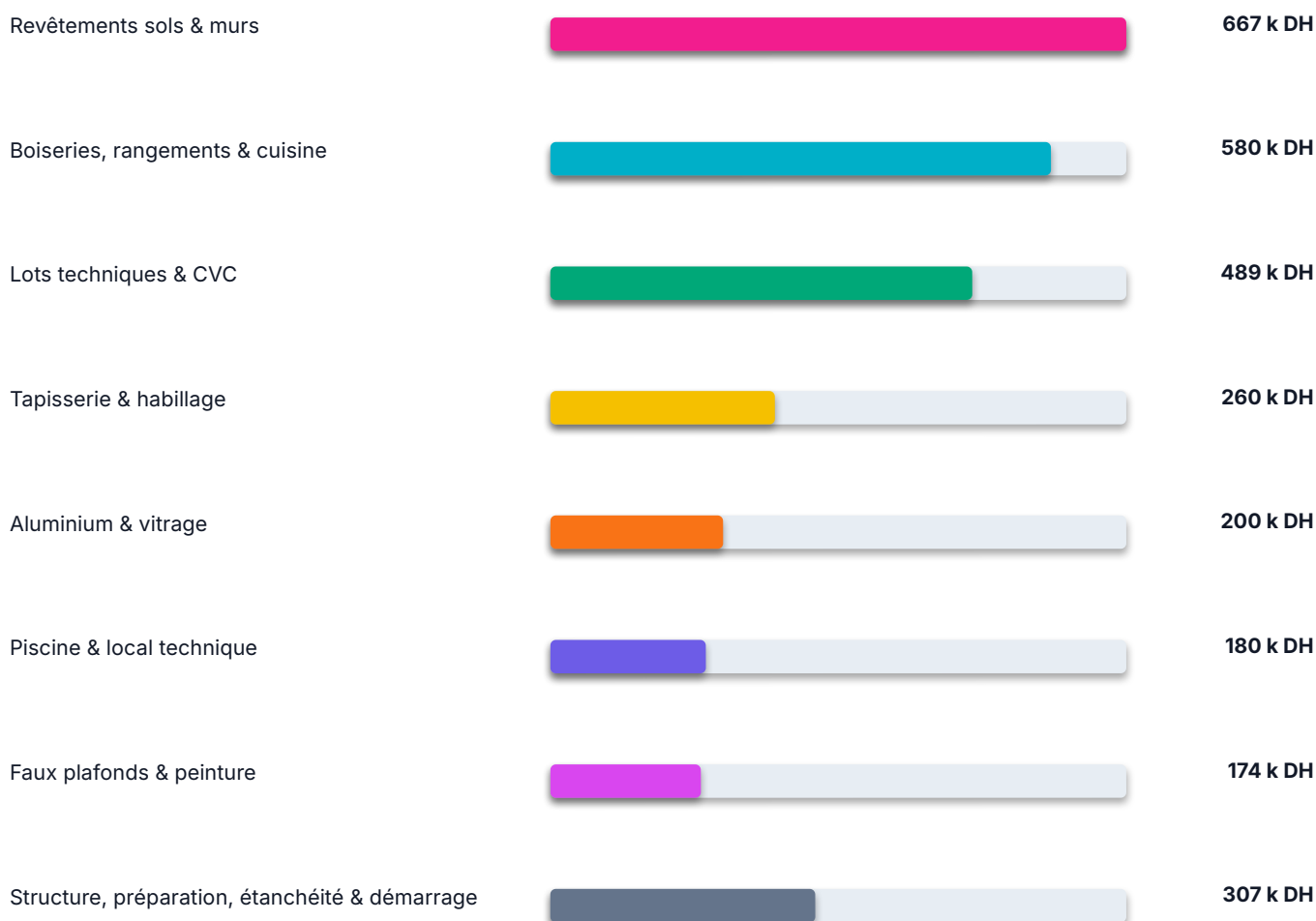
PLAN D'INVESTISSEMENT

7,87 M DH d'enveloppe sécurisée, dont 2,86 M DH de transformation clé en main

L'acquisition représente 61% de l'enveloppe. Le CAPEX travaux est concentré sur les finitions, la menuiserie-cuisine et les lots techniques.

**TOTAL SÉCURISÉ : 7 870 598 DH**

CAPEX TRAVAUX PAR GRAND LOT



Périmètre : valeur d'acquisition + travaux / équipements + réserve d'aléas. Les droits et frais d'acquisition, études réglementaires et autorisations sont à chiffrer séparément après validation du programme.

MODÈLE DE REVENUS

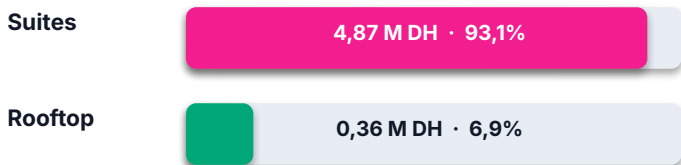
5,23 M DH de revenu brut annuel dans le scénario central

Le moteur principal reste l'hébergement : 8 suites commercialisées 26 nuits par mois à un prix public moyen de 1 950 DH TTC.

FORMULE CHAMBRES

8 suites × 26 nuits × 12 mois × **1 950 DH**
= 4 867 200 DH TTC / an

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES TTC



TAUX D'OCCUPATION CIBLE

86,7% · 26 nuits / 30

NUITÉES VENDUES

2 496

par an

ROOFTOP

30 k DH

TTC / mois

POINT DE PILOTAGE

Maintenir un ADR annuel supérieur à 1 800 DH TTC et un niveau d'occupation supérieur à 23 nuits par suite et par mois.

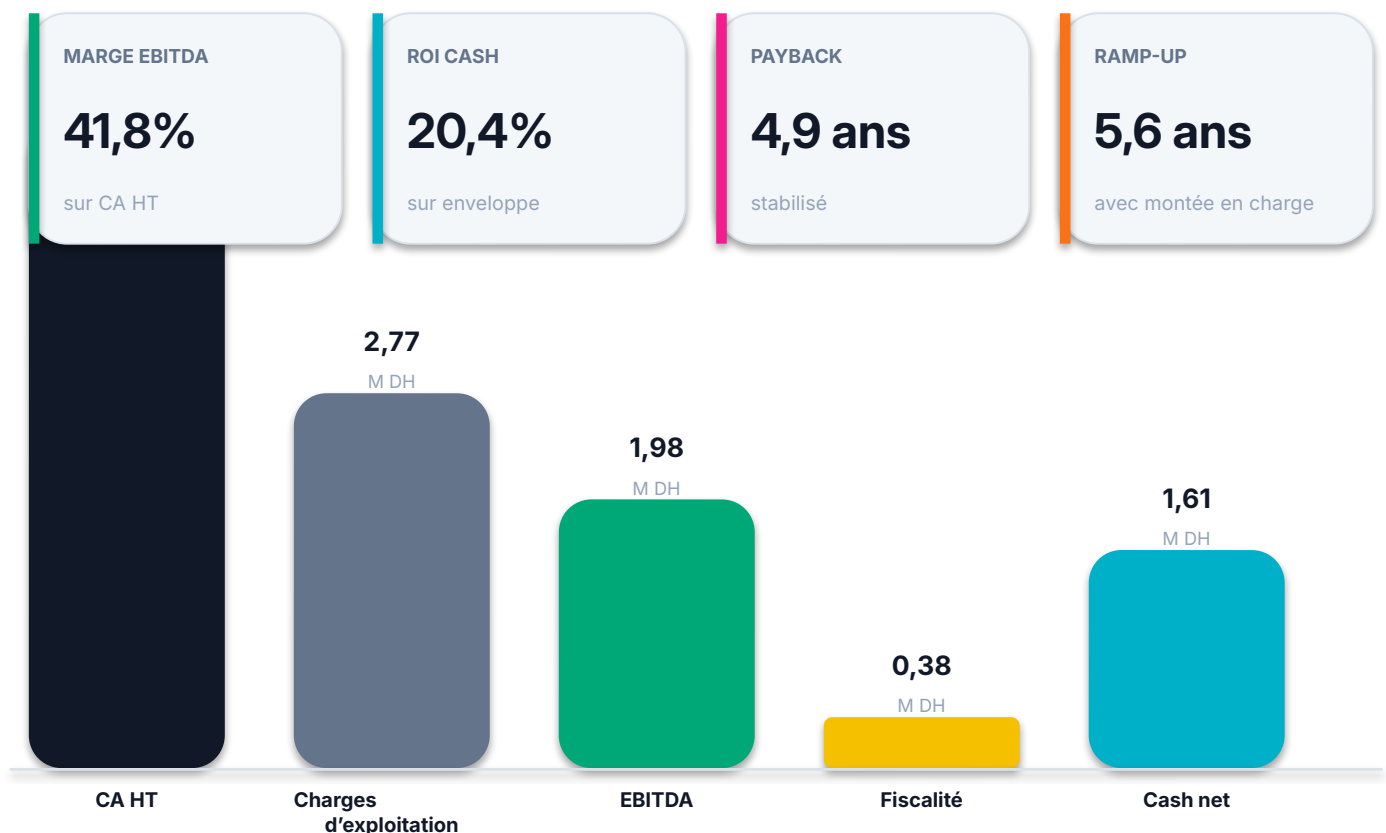


SUITE - AMBIANCE PREMIUM

RENTABILITÉ

1,98 M DH d'EBITDA et 1,61 M DH de cash net annuel en régime stabilisé

Le rendement central est calculé sans dette bancaire et sans valoriser d'éventuels avantages fiscaux hôteliers liés aux recettes en devises.



ÉCONOMIE OPÉRATIONNELLE

Les principaux postes de charges sont le personnel, les commissions de distribution, le housekeeping, les fluides, le food cost du rooftop, la maintenance et le marketing.

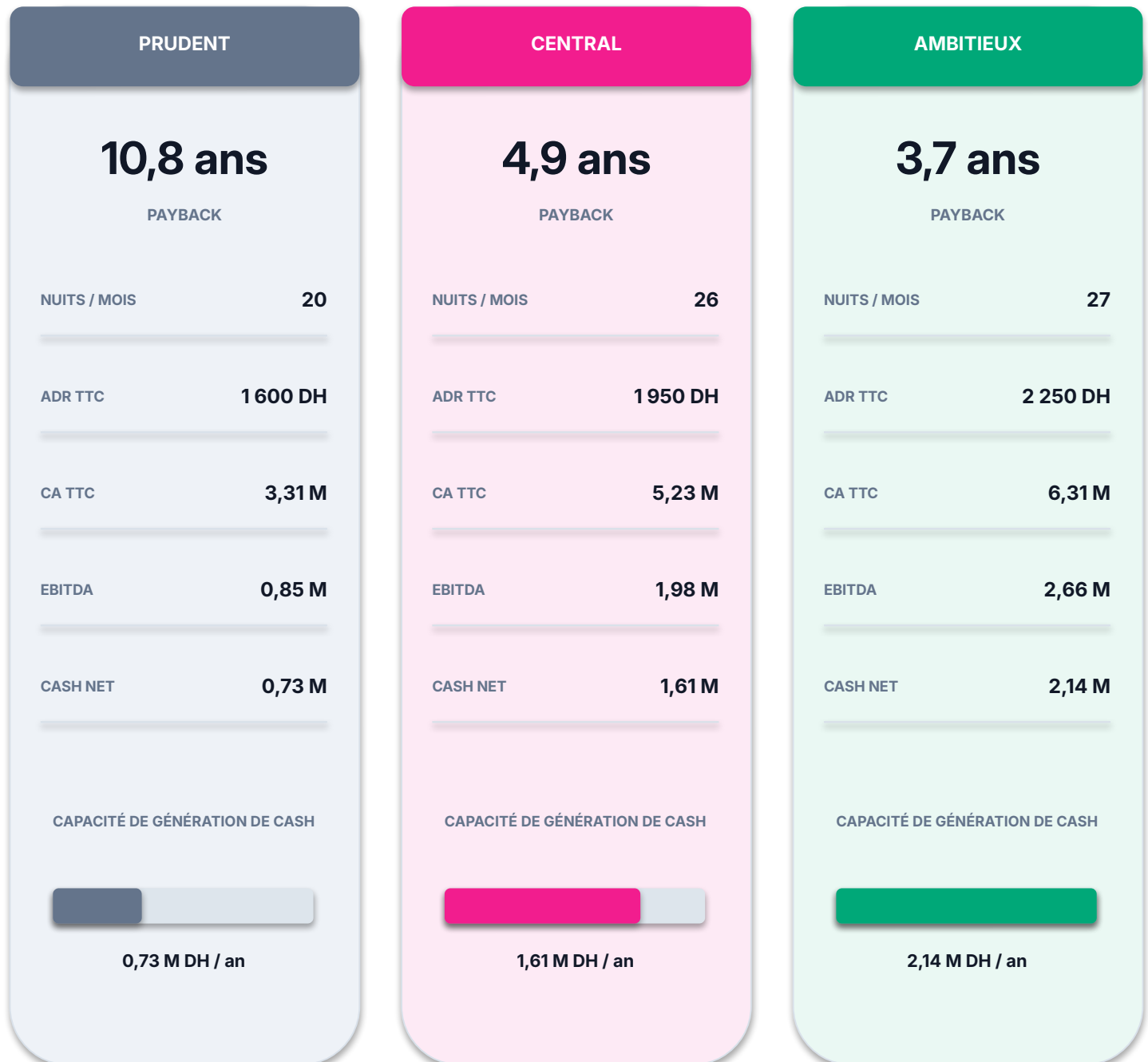
Point mort opérationnel : environ 8,3 nuits occupées par suite et par mois.

Lecture : le scénario central couvre l'investissement sécurisé en moins de 5 ans une fois le régime stabilisé atteint.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Une plage de rendement lisible : de 10,8 ans à 3,7 ans selon l'occupation et le prix moyen

Les scénarios isolent l'impact de la performance commerciale tout en conservant le même cadre d'investissement.



SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE : 26 nuits / mois, ADR 1 950 DH TTC, rooftop 30 k DH TTC / mois, payback 4,9 ans.

SUITE - VUE 1



SUITE - VUE 2



DES SUITES PREMIUM, CHALEUREUSES ET IMMERSIVES

Boiseries sculptées, lumière indirecte, matériaux naturels et mobilier intégré composent une expérience cohérente avec le positionnement boutique.

SALLE DE BAIN



CUISINE HÔTELIÈRE



DES ESPACES TECHNIQUES AU SERVICE DE L'EXPÉRIENCE CLIENT

Salles de bain à identité forte et cuisine hôtelière dimensionnée pour le service des résidents et l'activité rooftop.

ROOFTOP RESTAURATION

Un centre de profit complémentaire et une signature d'expérience

CA ROOFTOP

30 k DH

TTC / mois

POSITIONNEMENT

Clientèle résidente + clientèle externe, ambiance maîtrisée et offre de restauration cohérente avec le riad.

PRINCIPES D'EXPLOITATION

Flux de service séparé

Capacité et horaires pilotés

Traitement acoustique & voisinage

Carte à marge maîtrisée

PLANNING DIRECTEUR

Un programme complet de 30 semaines, organisé pour une livraison en 7 mois

Le chemin critique porte sur les études, la structure, les réseaux, l'étanchéité, les approvisionnements sur mesure et la mise en service.



JALONS DE PILOTAGE

■ Design gelé
 ■ Structure validée
 ■ Hors d'eau
 ■ Finitions avancées
 ■ Commissioning
 ■ Ouverture

CONCLUSION D'INVESTISSEMENT

Un actif différenciant, un programme maîtrisé et une économie attractive dans le scénario central

INVESTISSEMENT

7,87 M DH

CA BRUT ANNUEL

5,23 M DH

CASH NET ANNUEL

1,61 M DH

ROI CASH

20,4%

PAYBACK

4,9 ans

DÉLAI D'EXÉCUTION

7 mois

PROCHAINES DÉCISIONS

1

Valider les métrés et le programme définitif

2

Finaliser études, autorisations et classement

3

Contractualiser les lots et commandes critiques

4

Lancer le chantier et la préouverture en parallèle

XPERIENCE LIFE SARL

Conception · Exécution · Aménagement · Mise en exploitation

xperancelife.ma

Étage - galerie du patio · visualisation conceptuelle