



LAS TERRENAS
GOLF CLUB
S.A.S.

DOSSIER INVESTISSEUR

Un golf évolutif, accessible et événementiel au cœur de Las Terrenas

999 990 EUR

Levée privée maximale

90 x 1 %

investisseurs à 1 %

11 111 EUR

Ticket unitaire

Phase 1 : 3 trous, practice, clubhouse/bar-restaurant et parking

Août 2026 - Version de travail destinée à des investisseurs identifiés

1. Opportunité et résumé exécutif

Las Terrenas est une destination littorale active de la péninsule de Samaná. Son développement résidentiel, hôtelier et touristique crée un marché naturel pour une offre de golf courte, accessible et utilisable toute l'année.

Le problème identifié

La République dominicaine est une destination golf reconnue, mais les parcours sont concentrés dans d'autres pôles. Aucune offre structurée n'est recensée à Las Terrenas. Cette absence limite l'initiation, la pratique régulière, les activités juniors et les événements corporate.

La réponse proposée

Créer d'abord un hub compact autour de trois vrais trous, d'un practice moderne, de l'académie EasyToGolf et d'un clubhouse vivant, puis évoluer vers six et neuf trous uniquement si la demande et la trésorerie le permettent.

Points clés

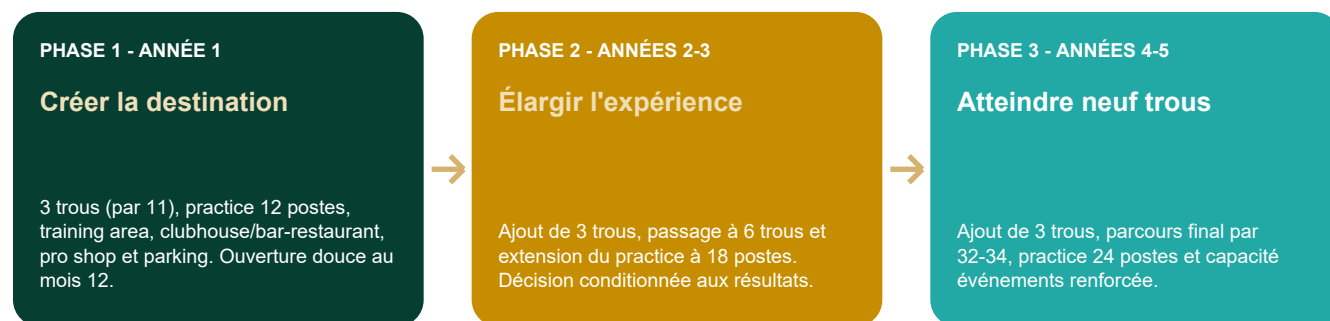
- Financement initial plafonné à 999 990 EUR.
- 90 investisseurs souscrivent 11 111 EUR chacun pour 1 %.
- Luc Couturier et Steven Pasquier conservent chacun 5 %.
- Aucun dividende en A1-A5 ; politique cible à partir d'A6 : 70 % distribués et 30 % conservés.
- Luc Couturier gouverne le chantier de la phase 1 dès le jour 1.

Repères de marché

Population municipale	25 696 habitants (recensement 2022)
Accès	Aéroport El Catey à environ 30 minutes
Climat	25-30 °C, destination active toute l'année
Clientèles	Résidents, expatriés, touristes, hôtels, entreprises et familles

2. Projet, positionnement et phasage

Le club est conçu comme un équipement de loisirs, de tourisme et de rencontre, plus large qu'un simple parcours. La phase 1 concentre toutes les activités autour du clubhouse afin de limiter l'investissement et de créer immédiatement une destination exploitable.



Principes de développement

- Les trois premiers trous restent proches du clubhouse et s'enchaînent logiquement.
- Un seul obstacle d'eau significatif afin de maîtriser le CAPEX et l'entretien.
- Les phases 2 et 3 ne sont jamais automatiques : elles dépendent de la fréquentation, des permis et de la trésorerie.
- Le terrain recherché doit offrir 15 à 20 hectares, un accès carrossable, de l'eau et des sols drainants hors zones inondables.

3. EasyToGolf et équipe dirigeante

EasyToGolf vise à rendre l'apprentissage plus simple, plus rapide et plus durable. Le joueur est conduit vers le parcours dès les premières séances, avec une approche qui associe technique, préparation physique, nutrition, récupération et compréhension du mouvement.

Technique golf	Fondamentaux, swing naturel et mise en situation rapide
Santé et mobilité	Prévention, biomécanique, mobilité et récupération
Préparation physique	Force, gainage, souplesse et endurance spécifique
Nutrition	Hydratation et accompagnement adapté au joueur
Mental et énergie	Concentration, respiration, sommeil et gestion du stress

Steven Pasquier - Directeur sportif et technique

Professionnel reconnu de l'enseignement du golf, Steven apporte une expertise technique et pédagogique qui accélère l'acquisition des fondamentaux et affine le jeu des joueurs confirmés. Il dirige l'offre sportive et l'académie.

Luc Couturier - Directeur général

Analyste informaticien de formation, entrepreneur, ancien joueur du XV de Belgique et ancien entraîneur national, Luc combine direction d'entreprise, conduite de projets, nutrition et performance. Il gouverne le chantier dès le jour 1.

5 + 5	Les deux directeurs sont nommés pour cinq ans, correspondant à la phase de développement, avec une prolongation possible de cinq années supplémentaires décidée par l'assemblée générale.
EasyToGolf	En A1, Steven Pasquier assure directement l'académie : aucun coût direct spécifique n'est ajouté. À partir d'A2, le modèle retient 18 % de coûts directs sur les recettes de l'académie.

4. Modèle de revenus et hypothèses commerciales

Le golf reste le moteur principal, tandis que la restauration, les événements, le tourisme et le pro shop augmentent la dépense moyenne et l'utilisation du clubhouse.

Activité	Année 1	Année 5	Mix A1	Mix A5
Golf	348 450 USD	1 286 035 USD	50,2 %	42,8 %
Restaurant / bar	158 550 USD	807 375 USD	22,8 %	26,9 %
Pro shop	40 000 USD	150 000 USD	5,8 %	5,0 %
Académie / tourisme	61 000 USD	277 050 USD	8,8 %	9,2 %
Événements	74 000 USD	424 100 USD	10,7 %	14,1 %
Transferts	12 000 USD	60 000 USD	1,7 %	2,0 %
TOTAL	694 000 USD	3 004 560 USD	100,0 %	100,0 %

Hypothèses structurantes

- 55 clients par jour en moyenne au practice en A1.
- Restaurant/bar : 158 550 USD de CA en A1, 35 % de matières premières et deux soirées publiques par semaine.
- Pro shop : 40 000 USD en A1 grâce aux essentiels golf, au textile et aux produits dérivés touristiques.
- Événements : 74 000 USD en A1, dont 12 000 USD de sponsoring ; coût direct limité à 9 000 USD hors sponsoring.
- Transferts hôtels/aéroport refacturés avec une marge dédiée.

5. Personnel et organisation 7/7

Les salaires locaux sont volontairement supérieurs au niveau d'entrée afin d'attirer et fidéliser une équipe de qualité. Les coûts incluent les cotisations employeur et le salaire de Noël.

Poste	Salaire mensuel A1	ETP A1	Coût employeur A1
Directeur général	5 000 USD	1,0	74 840 USD
Directeur sportif	5 000 USD	1,0	74 840 USD
Assistante de direction	1 000 USD	1,0	14 968 USD
Commercial	1 125 USD	1,0	16 839 USD
Responsable terrain / greenkeeper	1 200 USD	1,0	17 962 USD
Agents terrain	500 USD	2,0	14 968 USD
Technicien irrigation / mécanique	800 USD	1,0	11 974 USD
Accueil / caisse / pro shop	600 USD	2,0	17 962 USD
Responsable bar / restaurant	900 USD	1,0	13 471 USD
Bar / service	550 USD	2,0	16 465 USD
Cuisinier	800 USD	1,0	11 974 USD
Aide-cuisine	500 USD	0,5	3 742 USD
Nettoyage	500 USD	1,5	11 226 USD
Variables, renforts et remplacements	-	-	16 000 USD
TOTAL	-	16,0	317 231 USD

- Durée ordinaire de référence : 44 heures par semaine.
- Directeur général et directeur sportif : objectif net imposé de 4 000 USD/mois chacun ; équivalent budgétaire 5 000 USD/mois.
- Bar/cuisine : trois personnes fixes dont un responsable, 1,5 ETP cuisine en A1, plus renforts pour deux soirées par semaine.
- Accueil/caisse/pro shop : deux personnes dès A1. Nettoyage : 1,5 ETP.

6. Dépenses d'exploitation

Les salaires sont isolés. Les postes entretien, nettoyage et marketing excluent le personnel déjà budgété. Le matériel neuf bénéficie de garanties en A1.

Poste	Année 1 USD	Année 5 USD
Charges salariales	317 231	496 104
Matières premières restaurant/bar	55 493	266 434
Coût marchandises pro shop	22 000	78 000
Coût direct académie EasyToGolf	0	49 869
Coût direct événements	9 000	71 079
Foncier / bail	48 000	78 000
Eau et électricité	42 000	85 000
Entretien parcours et practice - hors salaires	35 000	105 000
Matériel / réparations	6 000	28 000
Marketing et ventes - hors commercial	20 000	40 000
Assurances / juridique / licences	18 000	29 000
Sécurité externe et produits nettoyage	9 000	18 000
Technologie / POS / traceur	18 000	35 000
Transport / logistique	10 000	24 000
Administration / divers	15 000	29 000
TOTAL OPEX	624 724 USD	1 432 486 USD

- Entretien A1 (35 kUSD) : semences, sable, engrais, produits, consommables et prestations spécialisées.
- Matériel A1 (6 kUSD) : maintenance courante et consommables ; grosses pannes couvertes par la garantie.
- Sécurité/nettoyage A1 (9 kUSD) : gardiennage ponctuel, alarmes et produits ; le personnel de nettoyage est dans les salaires.
- Technologie/POS/traceur maintenu à 18 kUSD ; transport/logistique limité à 10 kUSD en A1.

7. Investissements et utilisation des fonds

Le financement initial ne dépasse pas 1 M€. La phase 1 représente un besoin modélisé de 599 355 EUR, laissant 400 635 EUR de réserve stratégique.

Utilisation	Montant EUR	Part
CAPEX phase 1	452 174 €	45,2 %
BFR d'ouverture	30 174 €	3,0 %
Coussin de sécurité - 3 mois	117 007 €	11,7 %
Réserve stratégique / phase 2 / aléas	400 635 €	40,1 %
TOTAL	999 990 €	100,0 %

CAPEX phase 1 - détail en USD

Investissement	Montant USD
Masterplan / architecte golf	20 000
Études / permis	15 000
Terrassement / drainage	45 000
Eau, pompes et irrigation	45 000
Construction des 3 trous	150 000
Practice 12 postes	65 000
Putting / chipping / bunker	13 000
Clubhouse / bar / terrasse	75 000
Parking	8 000
Matériel entretien / irrigation	25 000
Énergie de secours	8 000
IT / CCTV / POS	4 000
Contingence	47 000
TOTAL	520 000

40,1 %

La réserve ne doit pas être engagée automatiquement. Son emploi exige un budget approuvé, des seuils d'autorisation et une validation renforcée pour tout CAPEX hors budget.

8. Prévisionnel financier et scénarios

Le scénario central devient positif dès A1. La progression de la marge repose sur l'absorption des coûts fixes et la diversification des recettes, pas sur une réduction des salaires locaux.

Année	Chiffre d'affaires USD	OPEX USD	EBITDA USD	Marge	Trésorerie fin USD
A1	694 000	624 724	69 276	10,0 %	203 834
A2	1 038 761	735 115	303 646	29,2 %	490 242
A3	1 640 110	972 247	667 863	40,7 %	644 038
A4	2 163 388	1 134 773	1 028 614	47,5 %	1 646 489
A5	3 004 560	1 432 486	1 572 074	52,3 %	2 559 504

Scénario

Scénario	Chiffre d'affaires A1	EBITDA A1	Lecture
Prudent	593 370 USD	-62 590 USD	Montée en charge plus lente ; phases 2-3 reportables
Central	694 000 USD	69 276 USD	Hypothèses de gestion retenues
Haut	801 570 USD	191 936 USD	Traction commerciale et efficacité supérieures

- La phase 2 est prévue en A3 et la phase 3 en A5, sous réserve d'une trésorerie positive.
- Le prévisionnel A1-A5 ne comprend ni dette ni impôt sur les sociétés.
- Aucun dividende n'est prévu sur A1-A5.

9. Calendrier de construction - phase 1

Le calendrier démarre au closing juridique et financier. Les lots se chevauchent pour viser une ouverture douce au mois 12, sous réserve du foncier, des permis, de l'eau et de la saison des pluies.

Lot / jalon	Budget	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Masterplan / architecte	20k												
Études / permis	15k												
Terrassement / drainage	45k												
Eau / irrigation	45k												
Construction des 3 trous	150k												
Practice 12 postes	65k												
Putting / chipping / bunker	13k												
Clubhouse / bar / terrasse	75k												
Parking	8k												
Matériel entretien	25k												
Énergie secours	8k												
IT / CCTV / POS	4k												
Contingence travaux	47k												

Jalons de décision

Année	Lot / jalon	Lecture
M1	Closing investisseurs	Fonds, statuts et pacte disponibles
Fin M3	Go travaux lourds	Terrain, eau, permis et budget confirmés
Fin M9	Go pré-ouverture	Clubhouse, practice et parcours en finition
M12	Ouverture douce	Sécurité, gazon, équipe et systèmes testés

10. Capital, valeur et dividendes

La structure économique comprend 100 blocs de 1 %. Les 90 blocs investisseurs sont souscrits en numéraire ; chaque directeur conserve cinq blocs fondateurs.

Groupe	Nombre	Cash investi	Capital
Directeur général	1	0 €	5,0 %
Directeur sportif	1	0 €	5,0 %
Investisseurs	90	999 990 €	90,0 %
TOTAL	92	999 990 €	100,0 %

Dividendes estimés à partir d'A6

Année	EBITDA USD	Résultat net estimé USD	30 % conservés USD	70 % distribués USD	Net par bloc de 1 %
A6	1 654 912	1 089 646	326 894	762 752	5 969 €
A7	1 753 395	1 153 248	345 974	807 274	6 318 €
A8	1 840 197	1 209 009	362 703	846 307	6 623 €
A9	1 912 885	1 255 355	376 606	878 748	6 877 €
A10	1 969 305	1 290 900	387 270	903 630	7 072 €
TOTAL	9 130 693	5 998 157	1 799 447	4 198 710	32 859 €

70 / 30

Projection illustrative nette de la retenue dominicaine de 10 % et convertie au taux de 1,15 USD pour 1 EUR. Toute distribution reste soumise aux comptes approuvés, aux réserves légales, à la trésorerie et au vote de l'assemblée. Aucun dividende n'est garanti.

11. Gouvernance et cadre juridique

La forme retenue est Las Terrenas Golf Club, S.A.S., sous réserve de validation et de constitution par un conseil dominicain. La flexibilité statutaire de la S.A.S. permet d'accueillir 92 actionnaires dans le cadre d'une levée strictement privée.

Organe	Composition proposée	Responsabilité
Présidence S.A.S.	Président désigné dans les statuts	Représentation légale
Direction	Luc Couturier + Steven Pasquier	Gestion quotidienne, chantier et offre sportive
Organe collégial	2 directeurs + 3 représentants investisseurs	Budget, CAPEX, risques et nominations clés
Assemblée	92 actionnaires	Comptes, résultats, dividendes, capital et décisions réservées

- Actions nominatives uniquement ; préemption, agrément, sortie conjointe et protection contre la dilution à définir.
- Budget annuel approuvé, seuils d'autorisation, deux signatures bancaires et reporting trimestriel complet.
- Vote électronique, procurations standardisées, registre nominatif et procédure KYC.
- La levée doit rester privée ; aucune valeur ne peut faire l'objet d'une offre publique.
- Les 5 % de chaque directeur et toute prime d'émission doivent être structurés par les conseils juridiques, fiscaux et comptables.

5 + 5

Les deux directeurs sont nommés pour cinq ans, correspondant à la phase de développement, avec une prolongation possible de cinq années supplémentaires décidée par l'assemblée générale.

12. Risques, conditions de closing et conclusion

Risque	Impact	Mesure de maîtrise
Terrain / titres / bail	Retard ou impossibilité de construire	Due diligence foncière et condition suspensive
Eau / irrigation	Qualité et coûts d'exploitation	Étude hydrique et capacité confirmée
Permis / environnement	Retard d'ouverture	Matrice des permis et conseil local
Dépassement CAPEX	Consommation de la réserve	Devis fermes, appels d'offres et contingence
Fréquentation A1	EBITDA prudent négatif	Préventes, hôtels, événements et ouverture progressive
Gouvernance à 92	Lenteur des décisions	Organe restreint, délégations et vote électronique
Change USD/EUR	Écart entre levée et dépenses	Budget de change, comptes devises et réserve

Conditions recommandées avant libération des fonds

- Maîtrise foncière et validation juridique du titre ou du bail.
- Confirmation écrite de la ressource en eau et du budget d'irrigation.
- Budget phase 1 plafonné, calendrier signé et contingence maintenue.
- S.A.S., pacte d'actionnaires et placement privé validés par les conseils dominicains.
- Seuil minimal de souscriptions et procédure de restitution en cas d'échec du closing.
- Compte de réception des fonds et double signature opérationnelle.

Conclusion

Le scénario central combine un investissement initial maîtrisé, une équipe correctement rémunérée et un modèle commercial plus large qu'un simple parcours. La prochaine étape consiste à sécuriser le foncier, l'eau, les permis, les devis, la structure juridique et les premiers engagements commerciaux.

Avertissement

Ce document est un dossier de travail fondé sur des hypothèses de gestion. Il ne constitue ni une offre publique, ni un prospectus approuvé, ni une recommandation d'investissement, ni un conseil juridique, fiscal ou financier. Les projections sont incertaines, les actions sont illiquides et l'investisseur peut perdre tout ou partie de son capital.

Sources principales

Ministère du Tourisme de la République dominicaine ; ONE, recensements 2010 et 2022 ; FEDOGOLF ; DGII, lois 479-08 et 31-11 ; ProDominicana ; Ministère du Travail ; TSS ; dossier interne EasyToGolf.