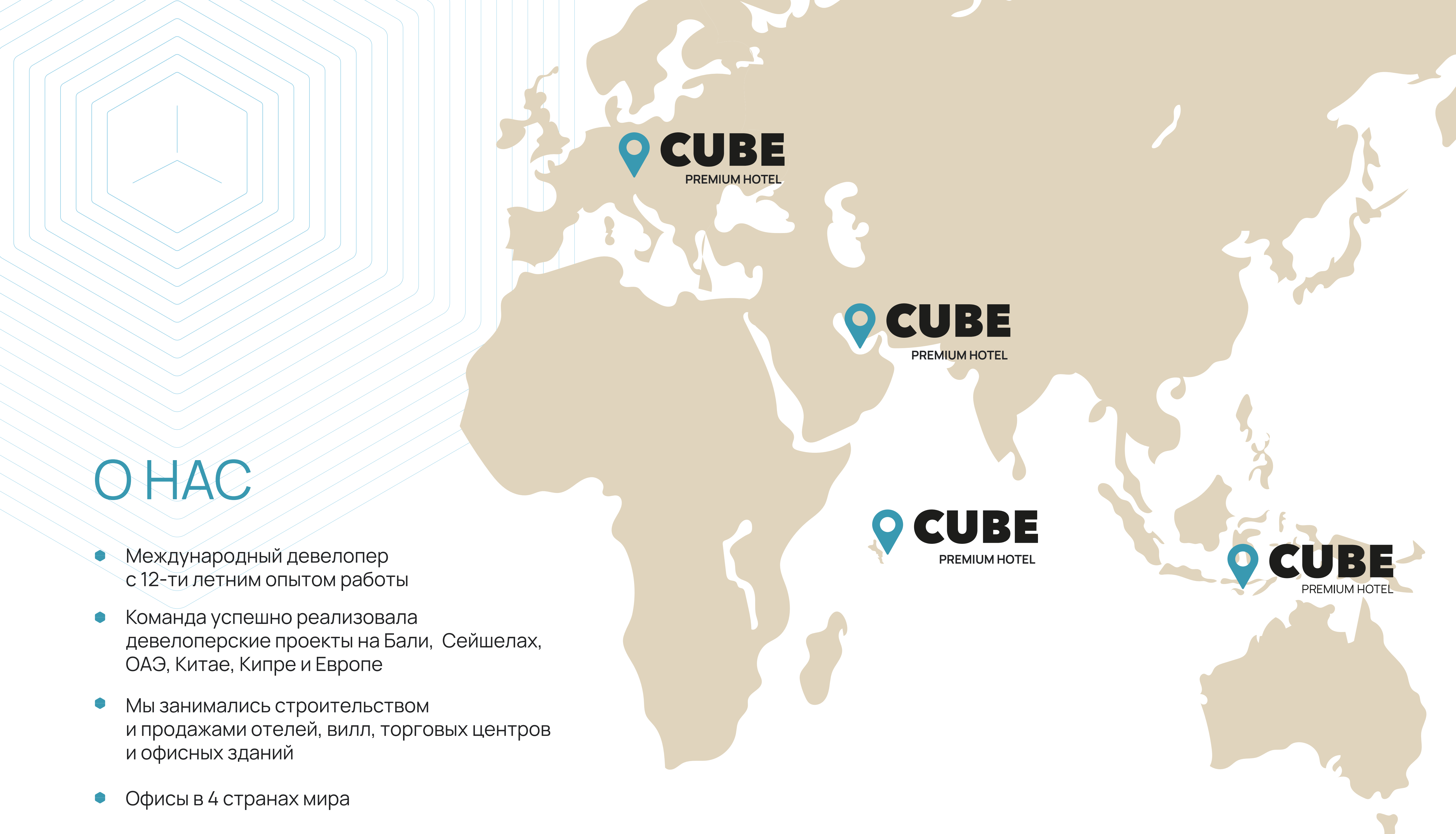




**CUBE**

PREMIUM HOTEL





## О НАС

- Международный девелопер с 12-ти летним опытом работы
- Команда успешно реализовала девелоперские проекты на Бали, Сейшелах, ОАЭ, Китае, Кипре и Европе
- Мы занимались строительством и продажами отелей, вилл, торговых центров и офисных зданий
- Офисы в 4 странах мира
- Работает более 300 человек



# ТОП МЕНЕДЖМЕНТ PT CUBE DEVELOPMENT

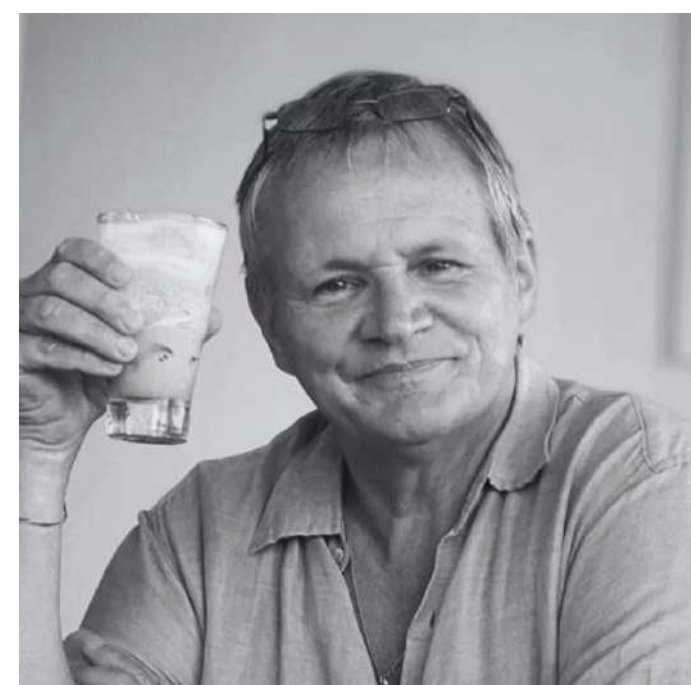
Опытная команда с успешно реализованными проектами



DAUREN NURGALIEV

Должность: CEO

- Более 20 лет опыта в недвижимости. Ведение бизнеса в США



RALF LUTHE

Должность: Management Company CEO

- С 1987 года управляет недвижимостью на Бали
- Запустил более 10 отелей и много топовых ресторанов на острове
- 8 отелей и более 700 номеров в управлении на Бали



MR WAYAN NUADA

Должность: Advisor

- Более 30 лет опыт в консалтинге в сфере гостиничного бизнеса
- Управлял отелями в Дубае, Тайланде, Сингапуре и Индонезии



# ИНДОНЕЗИЯ

- 4-ая экономика к 2030 году (1)
- Стабильно низкий уровень инфляции 3-5% (2)
- 7-ая экономика мира (3)
- Устойчивый курс рупии (4)
- Первая страна в Азии (5) по количеству мультимиллионеров
- 4-ая страна по населению (6)

## Источники:

- (1) G20 Indonesia
- (2) Центральный банк республики Индонезия
- (3) Badan Pusat Statistic
- (4) CNBC Indonesia
- (5) Отчет о благосостоянии 2020 года от Knight Frank, международной консалтинговой компании
- (6) Badan Pusat Statistic





# БАЛИ

Впечатляет и очаровывает не только туристов, но и инвесторов

**Forbes**

Самая красивая страна  
По мнению Forbes

**Forbes**

4-я экономика в мире  
По версии Forbes,  
«Инвестиционно-привлекательное место»

**DestinAsian**

Лучший остров в мире  
Награжден DestinAsian

**U.S. News**

4-я экономика в мире  
В рейтинге инвестиционной привлекательности  
2020 года по версии U.S. News

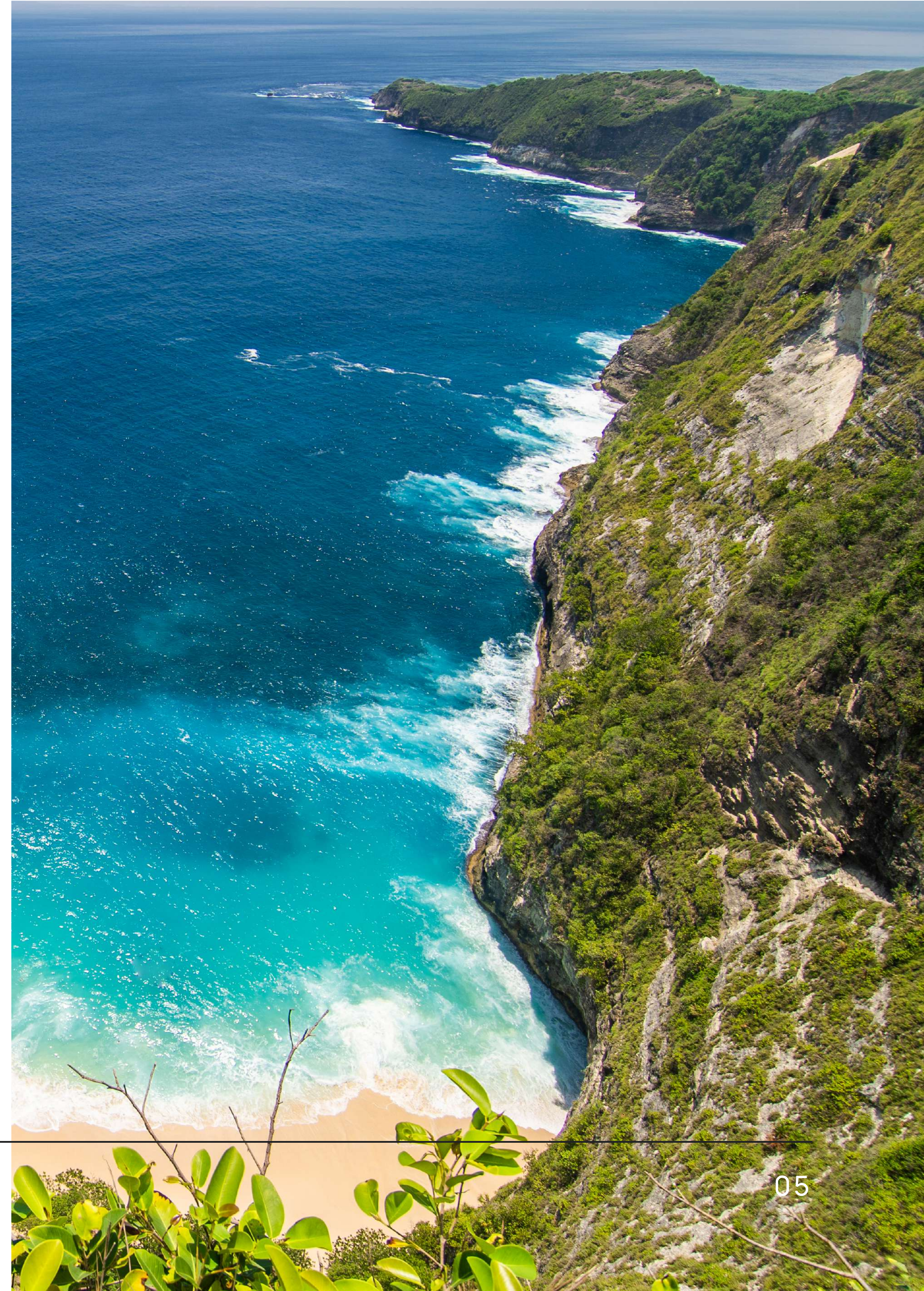
**rutraveller**

Один из 5 лучших островов мира  
По данным Rutraveller


**Tripadvisor**

1-5 место в мире  
В рейтинге Tripadvisor «Лучшее туристическое  
направление»

**CUBE**  
PREMIUM HOTEL







# ПОЧЕМУ СТОИТ ИНВЕСТИРОВАТЬ В БАЛИ?

- 365 дней сезон
- гостеприимное и дружелюбное население
- Бали - сформированный бренд
- топ-5 островов мира
- самая красивая страна по версии Forbes
- 4-ое место по инвестиционной привлекательности
- входит в 100 лучших пляжей мира
- 5 место в рейтинге для жизни и инвестиций
- лучшие серферские споты мира (Улувату)
- 1,5 млрд людей живут в 5 часах лета от Бали
- 15 млн туристов в 2025 году
- самое популярное направление для внутреннего туризма





## PARAMOUNT

Будущий тематический парк, который станет важной достопримечательностью острова. Планируется, что этот парк развлечений предложит множество аттракционов, вдохновленных популярными фильмами и сериалами, созданными студией Paramount.



## FORMULA 1

Трасса Формулы 1 - амбициозный проект, нацеленный на привлечение мирового спортивного сообщества. Ожидается, что трасса будет соответствовать всем международным стандартам и станет местом проведения грандиозных гонок.



## NUANU

Nuanu - это футуристический город будущего, который планируется построить на Бали. Город будет отличаться зелеными зонами, умными системами управления ресурсами и экологически чистыми транспортными средствами.





## ПОРТ

Строительство порта для круизных лайнеров даст толчок к развитию данного вида туризма и обеспечит кратный приток туристов в 2025-2026 году.



## Ж/Д СООБЩЕНИЕ

Старт строительства железной дороги объявлен в сентябре 2024 года. Цель - соединить популярные туристический районы острова и решить проблему пробок. Заявлено, что дорога соединит Улувату, Куту, Денпасар, Семеньяк и Чангу.



## МЕД-ЦЕНТР

Строительство супер-современного медицинского кластера в Сануре, отвечающего международным стандартам послужит мощным толчком к внутреннему туризму в медицинских целях.







СТРОИТЕЛЬСТВО  
И РАСШИРЕНИЕ ДОРОГ



ОТЕЛИ МИРОВЫХ  
БРЕНДОВ



РЕСТОРАНЫ, БАРЫ, СПА,  
БИЧКЛАБЫ И ФИТНЕС-КЛУБЫ







# РАЗВИТЫЙ РАЙОН УЛУВАТУ

- называют Балифорния из-за европейского вайба
- развитая инфраструктура: рестораны, бары, фитнес-центры, СПА, падл и серфинг
- топовые бичклабы
- рост стоимости земли x2 в год
- осталось менее 5% земли для застройки
- самая большая концентрация 5\* отелей на острове
- самый значимый храм Uluwatu Temple (более 1 млн туристов в год)





## ЛОКАЦИЯ

- Cube Premium Hotel расположен на клифе на высоте 90 метров над уровнем океана
- 80% номеров имеют вид на океан и на закат
- 200 метров до ближайшего пляжа

- Рядом с одним из лучших серферских спотов с мире
- 3 лучших пляжа острова находятся в 5 минутах (Padang Padang, Dreamland и Tomas beach)
- в 5 минутах от центральной улицы района Улувату лучших ресторанов, баров и бичклубов



# ХАРАКТЕРИСТИКИ КОМПЛЕКСА

- Виды из окна: на океан, на клиф, в сад
- Номера с балконом, террасой или частным бассейном
- Панорамное остекление

4000 м<sup>2</sup>  
площадь участка

99  
номеров

9900 м<sup>2</sup>  
площадь здания

23-120 м<sup>2</sup>  
площадь номеров

**CUBE**  
PREMIUM HOTEL





# ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

- 2 бассейна на первом этаже
- ресторан со своей авторской кухней с видом на закат в океане на 110 персон с многонациональной кухней
- коктейль-бар на 20 персон с живой музыкой
- кинотеатр на крыше
- тренажерный зал, СПА, зал для йоги
- детская площадка
- подземная парковка на нулевом этаже
- круглосуточная охрана и видеонаблюдение



# ДОКУМЕНТЫ И ЛИЦЕНЗИИ

- Земля оформлена в собственность компании PT Cube
- Бессрочное право пользования HGB
- PBG получен 1 сентября 2024
- Начало строительства: **4 квартал 2024**
- Окончание строительства **4 квартал 2026**





# ГЛАВНЫЕ ДОСТОИНСТВА

- Freehold - HGB (земля принадлежит компании PT Cube Apartments)
- Розовая зона - предназначена для строительства отелей 4-5\*
- Вид на океан. Вид на закатную сторону
- Район миллионеров
- 200 метров от пляжа
- Топовая локация Улувату
- Развитая инфраструктура
- Высокий спрос на недвижимость
- Высокие ставки за ночь



# ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

0/24

удобная рассрочка

\$1.000

возвратный депозит

ROI от 12%

на аренде

ROI от 40%

на перепродаже

\$100.000 - \$700.000\*

стоимость номеров

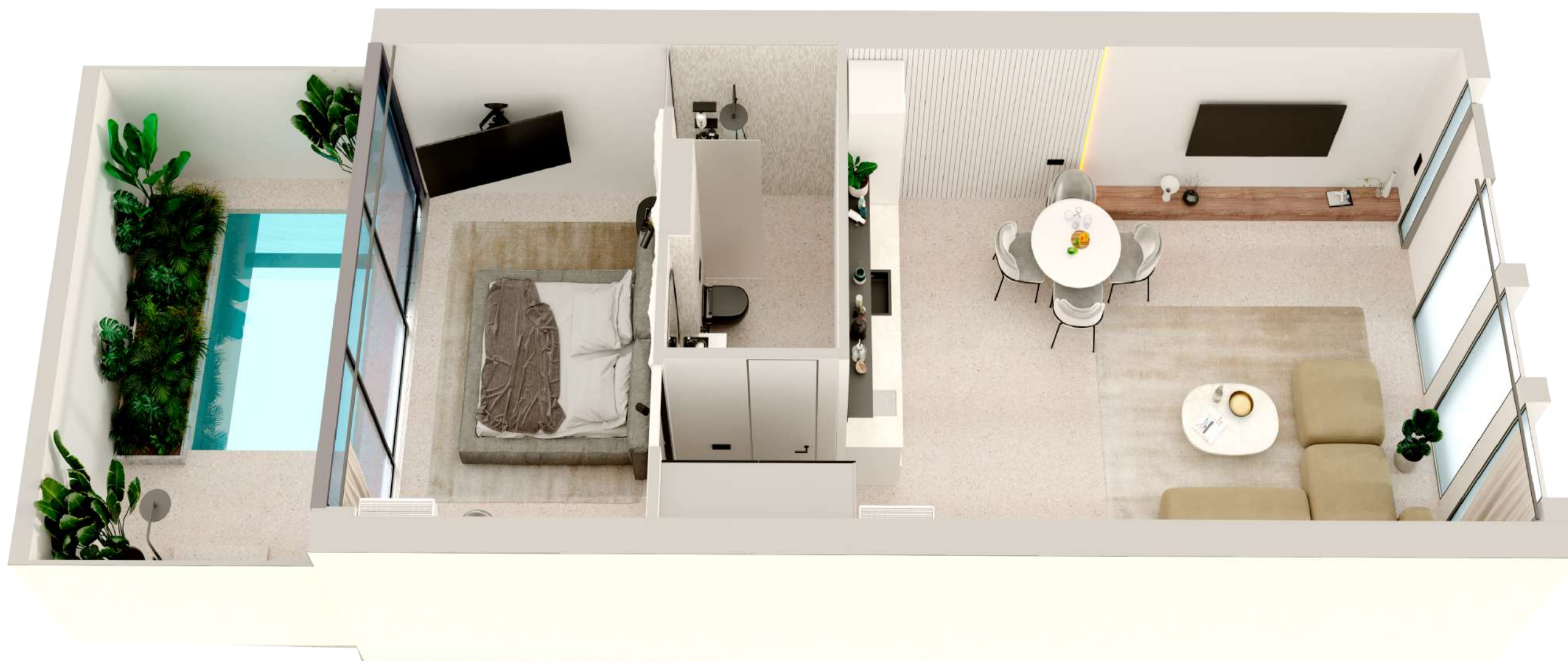
\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.





# АПАРТАМЕНТ С САДОМ И ПРИВАТНЫМ БАССЕЙНОМ

Планировка номера



Цена от

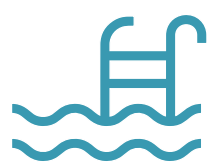
**109.000 USD\***



Площадь от 27 кв.м



Ванная от 5 кв.м



Частный бассейн

\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.

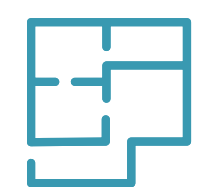






# АПАРТАМЕНТ С БАЛКОНОМ

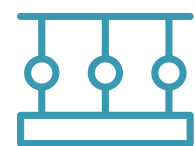
Планировка номера



Площадь от 35 кв.м



Ванная от 5,5 кв.м



Балкон от 4 кв.м



Цена от

**149.000 USD\***

\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.

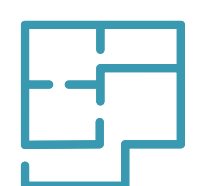






# ПРЕМИУМ АПАРТАМЕНТ С ВИДОМ НА ОКЕАН

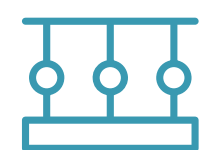
Планировка номера



Площадь от 40 кв.м



Ванная от 6 кв.м



Балкон от 6 кв.м

\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.



Цена от

**199.000 USD\***







# ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Финансовые критерии	Апартамент 1 этаж	Апартаменты 2-3 этажи	Апартамент 4 этаж
Цена на presale	98 000 \$	155 000 \$	199 000 \$
Рост стоимости объекта на ключах %	40%	40%	40%
Рост стоимости объекта на ключах USD	39 200 \$	62 000 \$	79 600 \$
Цена в ключах	137 200 \$	217 000 \$	278 600 \$
<b>Финансовая модель аренды</b>			
Цена юнита (USD)	98 000 \$	155 000 \$	199 000 \$
Стоимость за ночь	90 \$	140 \$	180 \$*
Занятость в %	80	80	80
Дней в году	365	365	365
Дней в году при занятости	292	292	292
Валовый доход в год	26 280 \$	40 880 \$	52 560 \$
Оплата услуг УК %	20%	20%	20%
Коммунальные платежи %	10%	10%	10%
Налог на доход для нерезидентов %	20%	20%	20%
Итого платежей %	50%	50%	50%
Валовый доход в год	26 280 \$	40 880 \$	52 560 \$
Итого платежей (USD)	13 140 \$	20 440 \$	26 280 \$
Чистый доход инвестора в год	13 140 \$	20 440 \$	26 280 \$
Чистый доход инвестора в месяц	1 095 \$	1 703,33 \$	2 190 \$
ROI %	13,41%	13,19%	13,21%
ROI в годах	7,46	7,58	7,57
<b>Итого доходность за 5 лет:</b>			
На аренде за 3 года работы	39 420 \$	61 320 \$	78 840 \$
Рост по прогрессу стройки	39 200 \$	62 000 \$	79 600 \$
Совокупный доход на аренде и росте стоимости	78 620 \$	123 320 \$	158 440 \$
Ваш заработок на вложенный капитал за 5 лет	80,22%	79,56%	79,62%

\* не учтен рост стоимости недвижимости 6% в год

\* в цене учтены 20% сборов платформ и агрегаторов



# 4-Х ЗВЕЗДОЧНЫЙ ОТЕЛЬНЫЙ СЕРВИС

Мы объединили лучшие элементы отелей и отдельных апартаментов, чтобы предложить продукт, который гарантирует долгосрочную актуальность и высокую заполняемость!

- ◆ уборка 7 раз в неделю
- ◆ смена белья
- ◆ консьерж-сервис: трансфер до аэропорта и по острову, аренда авто, байков, лодок, заказ экскурсий, уроков серфа, завтрак в номер и многое другое
- ◆ прачечная
- ◆ 24/7 ресепшен





# ОПЫТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- с 1987 года мы осуществляем управление объектами на Бали
- 8 отелей находятся в нашем управлении на Бали
- 1000 отельных номеров в наших комплексах

Для достижения высоких показателей инвестиционной привлекательности отеля наша Управляющая компания использует:

- ИТ решения
- прямой маркетинг
- размещает объявления более, чем на 50 топовых платформах и агрегаторах
- взаимодействует с туристическими агентствами по всему миру





# ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

## ◆ Обеспечение высокой заполняемости

Мы достигаем широкого охвата, размещая наши объекты на различных платформах бронирования, включая местные, европейские, китайские и другие.

## ◆ Прямой маркетинг

Наша команда по управлению недвижимостью проводит прямой маркетинг для увеличения доли прямых бронирований, что приводит к более высоким доходам без комиссий платформы.

## ◆ Полное обслуживание недвижимости

Мы занимаемся уборкой, мелким ремонтом, оборудованием и сантехникой, чтобы сохранить вашу собственность в отличном состоянии.

## ◆ Репутация

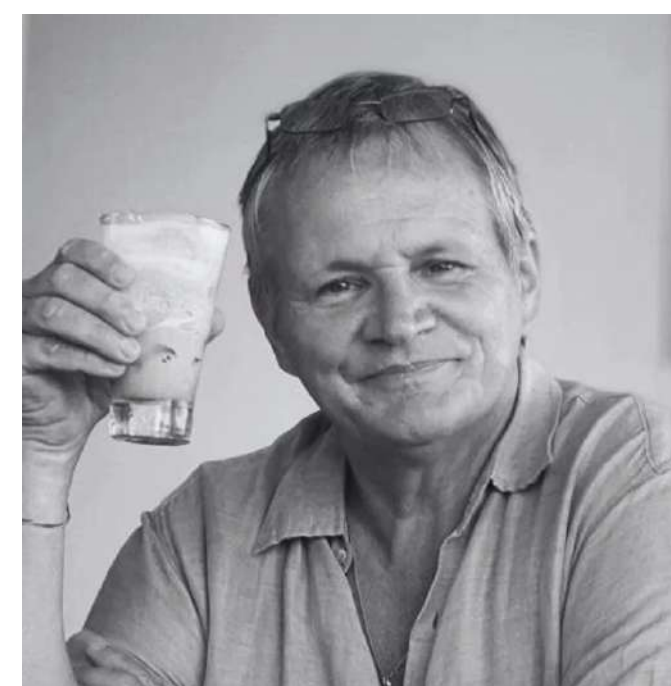
Управление репутацией на всех платформах бронирования для поддержания наших высоких стандартов

## ◆ 4\* звездочный сервис

Мы оказываем услуги по приему гостей, помощь во время их пребывания и выписке, поддерживая высокие стандарты обслуживания гостей.

## ◆ Стремление к высокому ADR

Мы определяем ставки посуточной аренды на основе данных со всех платформ бронирования и надежной репутации наших клиентов.



RALF LUTHE

Должность: Management Company CEO

- ◆ С 1987 года управляет недвижимостью на Бали
- ◆ Запустил более 10 отелей и много топовых ресторанов на острове
- ◆ 8 отелей и более 700 номеров в управлении на Бали



# ВЫБОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА

Cube очень внимательно относится к выбору строительного подрядчика и уделяет этому много внимания!

Сейчас проходит финал тендерного отбора среди лидеров строительного рынка Индонезии.

К 1 ноября 2024 года будет выбран финалист тендера и заключен договор.

## Требования к подрядчику:

- Более 10 лет опыт работ в Индонезии
- Более 50 завершенных объектов
- Штат профильных специалистов и материальная база
- Наличие построенных объектов более сложных, чем наш отель



MILK & MADU  
ULUWATU PROJECTS



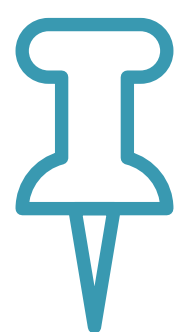
HUDU ULUWATU  
VILLA A PROJECT



NIKARA SPA  
PROJECT



# 3 ПРОСТЫХ ШАГА



Выбираем  
и бронируем  
юнит



Вносим  
возвратный  
депозит 1000  
долларов\*



Подписываем  
контракт  
у нотариуса

\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.





Забронируй свой номер в отеле Cube  
с видом на океан за 1000 USD\*!

**CUBE**  
PREMIUM HOTEL

\*Эквивалент в долларах США предоставляется только для справочных целей и основан на обменном курсе на дату подписания контракта. Все платежи должны производиться в индонезийских рупиях.