

HIT ↗



НИТ 

DEVELOPMENT
& INVESTMENT

3 года

на рынке недвижимости
Индонезии

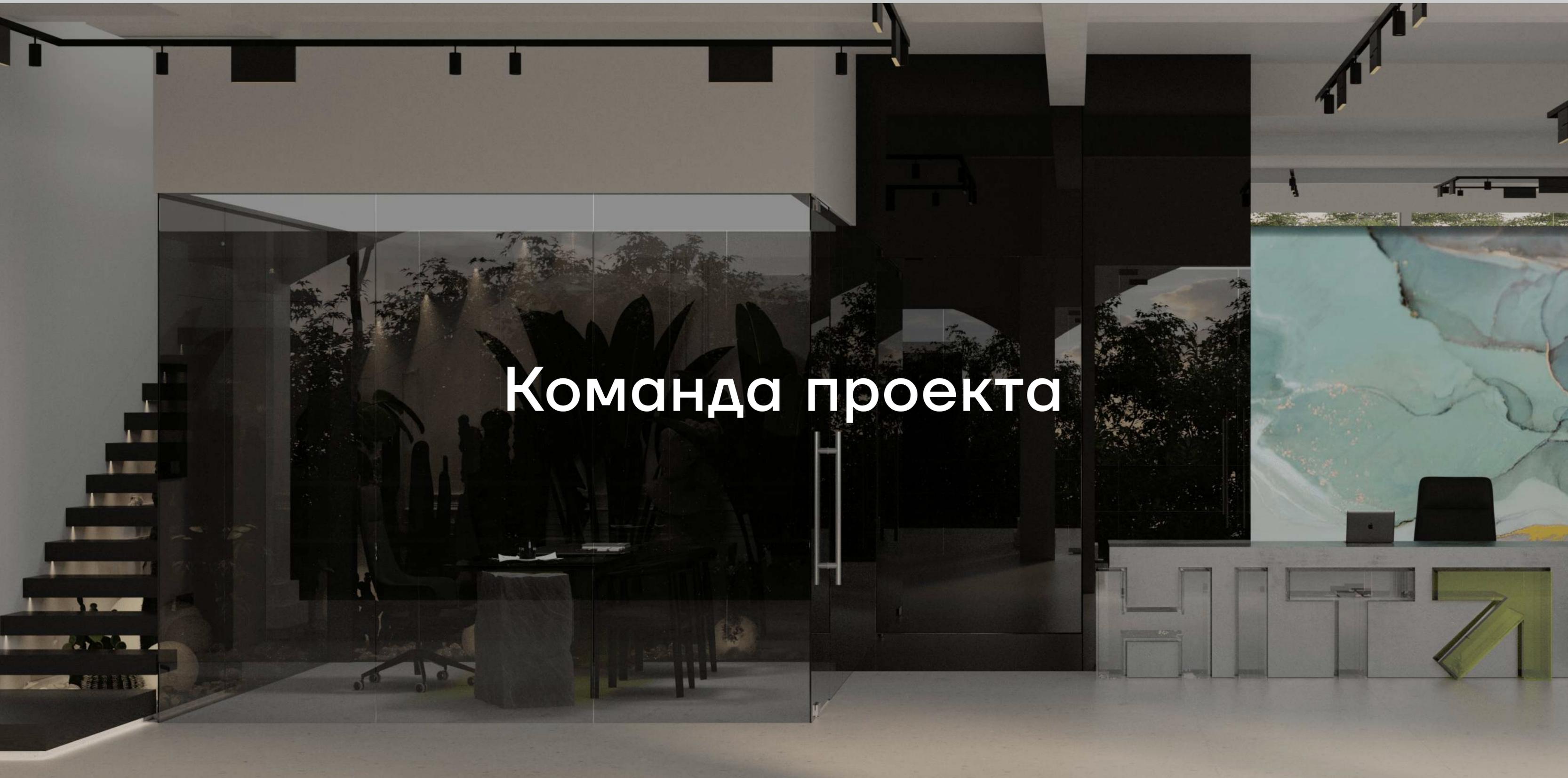
10 гектар

земельный портфель
компании на Бали

18 топ-
экспертов

с реальным опытом на
международном рынке

Команда проекта





Игорь Марков
CEO

Multi-founder
с 2018 — федеральная юридическая компания CREDIX
с 2020 — HIT Development
с 2021 — [BlockChess.io](https://blockchess.io),
2009-2021 — Fresh chicken agency



Евгений Попов
COO

15-летний опыт в управлении девелоперскими и инфраструктурными проектами
Более 7 лет успешного управления портфелем недвижимости стоимостью более 2-х миллиардов долларов
Разработка комплексов Садовые кварталы и Балчуг Резиденс. Строительство Живописного моста, реконструкция Ленинградского вокзала



Владимир Михайский
Head of the Construction Department (Russia)

Основал и возглавил строительную компанию со штатом в 150 человек
Более 100 реализованных проектов элитных жилых комплексов, баров, ресторанов. Такие известные места, как Цветочки, Такты, Скотный Двор, Бранч Гараж, Bekitzer, Сидрерия, Hi-Hat, Social Club, Пиццерия 1/6, Гужва, Мамо, Hamlet + Jacks, Хачапури и Вино, Friends, Camorra Pizzeria, Ikigai, Ragu, Траттория



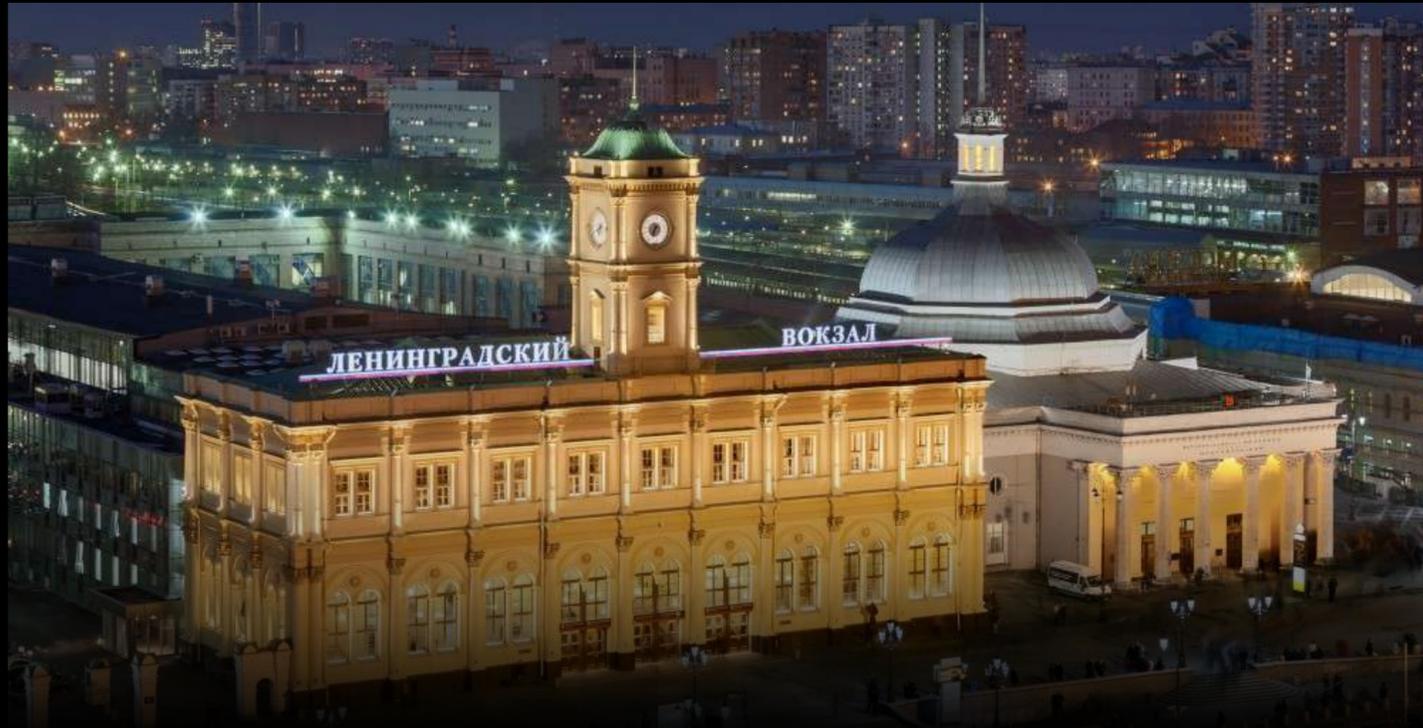
Геде Кетут Рудианта
Head of the construction Department (Indonesia)

Более 300 завершенных проектов в Индонезии, 10 из которых — отели класса люкс на Бали.
Capella Ubud Bali, SOORI BALI, The Ritz Carlton Bali – Nusa Dua, Intercontinental Bali Resort, The Legian Hotel, Amanusa Hotel - Nusa Dua и другие



Нурени Ханифах
Head of Hospitality Department

Работала на ведущих ролях в направлении сервиса и менеджмента в люксовых отелях, SPA и ретрит-центрах в Индонезии
Является экспертом в области гостепреимства на стыке Балийской культуры и высоких западных стандартов



Leningradsky Railway Station, Moscow



Zhivopisny Bridge, Moscow



Sadovie Kvartaly Residence, Moscow



Cvetochki Bar,
St. Petersburg



Social Club Restaurant,
St. Petersburg



Bohema Hotel,
St. Petersburg



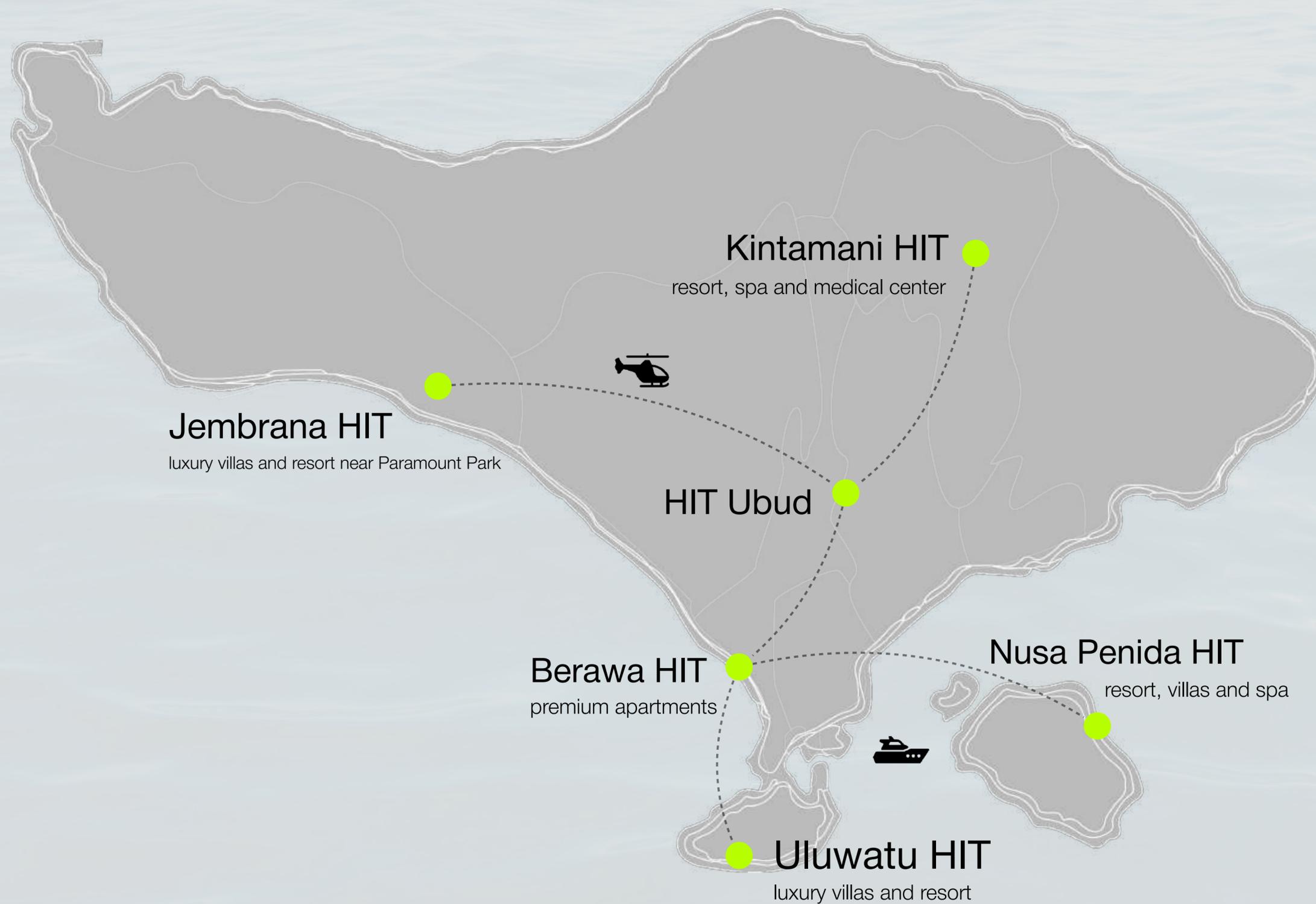
Capella Hotel, Ubud Bali





Soori Residence, Tabanan Bali

Локации девелоперских проектов HIT на Бали



Передвижение на вертолете HIT



Передвижение на яхте HIT

ИНДОНЕЗИЯ

СТРАНА, КОТОРАЯ УМЕЕТ УДИВЛЯТЬ



Архипелаг из

17500 островов

HIT 

Уникальная природа и подводный мир

> 3000

видов рыб

> 600

видов кораллов

76% всего известного науке морского
биоразнообразия

7 Экономика мира
на 2023 год

4 Экономика мира
к 2030 году

The Indonesian flag, featuring a red upper triangle and a white lower triangle, is shown waving on a flagpole against a clear blue sky. The flag is positioned on the left side of the frame.

280

млн. населения

1 место — Китай

2 место — Индия

3 место — Соединенные Штаты Америки

4 место — Индонезия



THE
WORLD
BANK

52 МЛН.

представителей среднего класса

118 МЛН.

к 2030 году

НІТ 

График изменения количества мульти-миллионеров

Ряды безумно богатых азиатов пополнятся

Прогнозируемый ежегодный прирост сверхбогатых людей, в процентах*



Спокойная политическая обстановка

Индонезия сохраняет нейтралитет
в мировых политических вопросах,
ориентируясь на экономическое развитие

**«Президент Индонезии — самый
популярный демократический лидер в
мире»**

Президент Индонезии
Джоко Видодо



СИЛЬНАЯ РУПИЯ

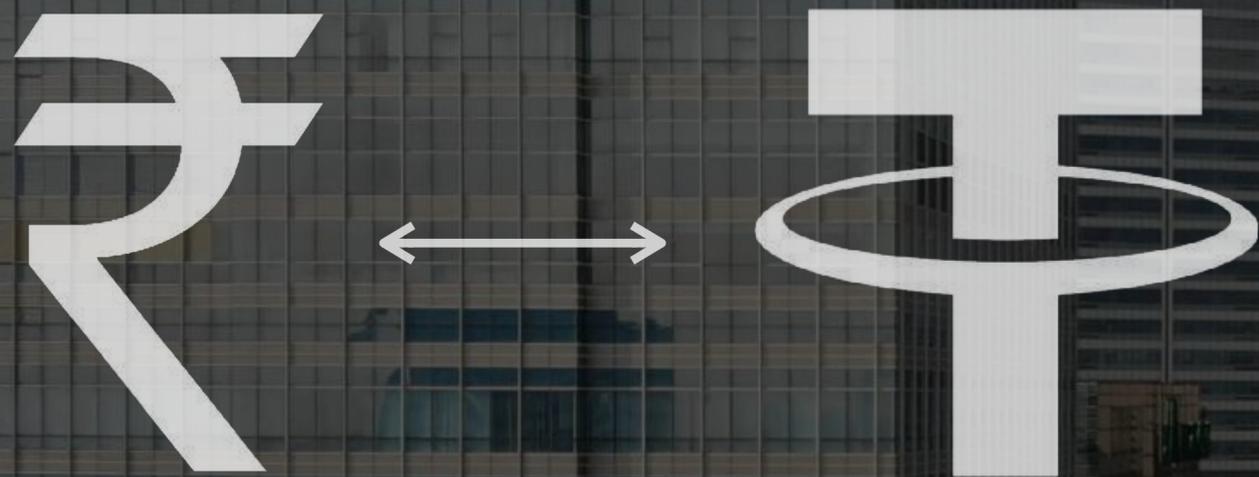


13%

максимальное колебание к доллару
с 2016 года по данным Банка Индонезии

Свободная конвертация рупия – доллар





В Индонезии можно легально конвертировать криптовалюту и фиатные деньги онлайн и в отделениях официальных криптобирж



3 – 5,5%

стабильный уровень инфляции

США 1,3 – 8,0%

Еврозона 1,1 – 9,2%

Турция 7,8 – 72,3%

** максимальное колебание за период 2016-2022, по данным кабинета министров республики Индонезия*

HIT 

10 место

среди 190 стран мира
в категории «Защита инвесторов»

DOING BUSINESS



БАЛПИ

2 место

среди самых популярных туристических направлений в 2023 году



Самые инстаграмные места в мире

Милан

Париж

Лондон

Стамбул

БАЛИ

Нью-Йорк

Чикаго

Шри-ланка

Сидней

HIT 



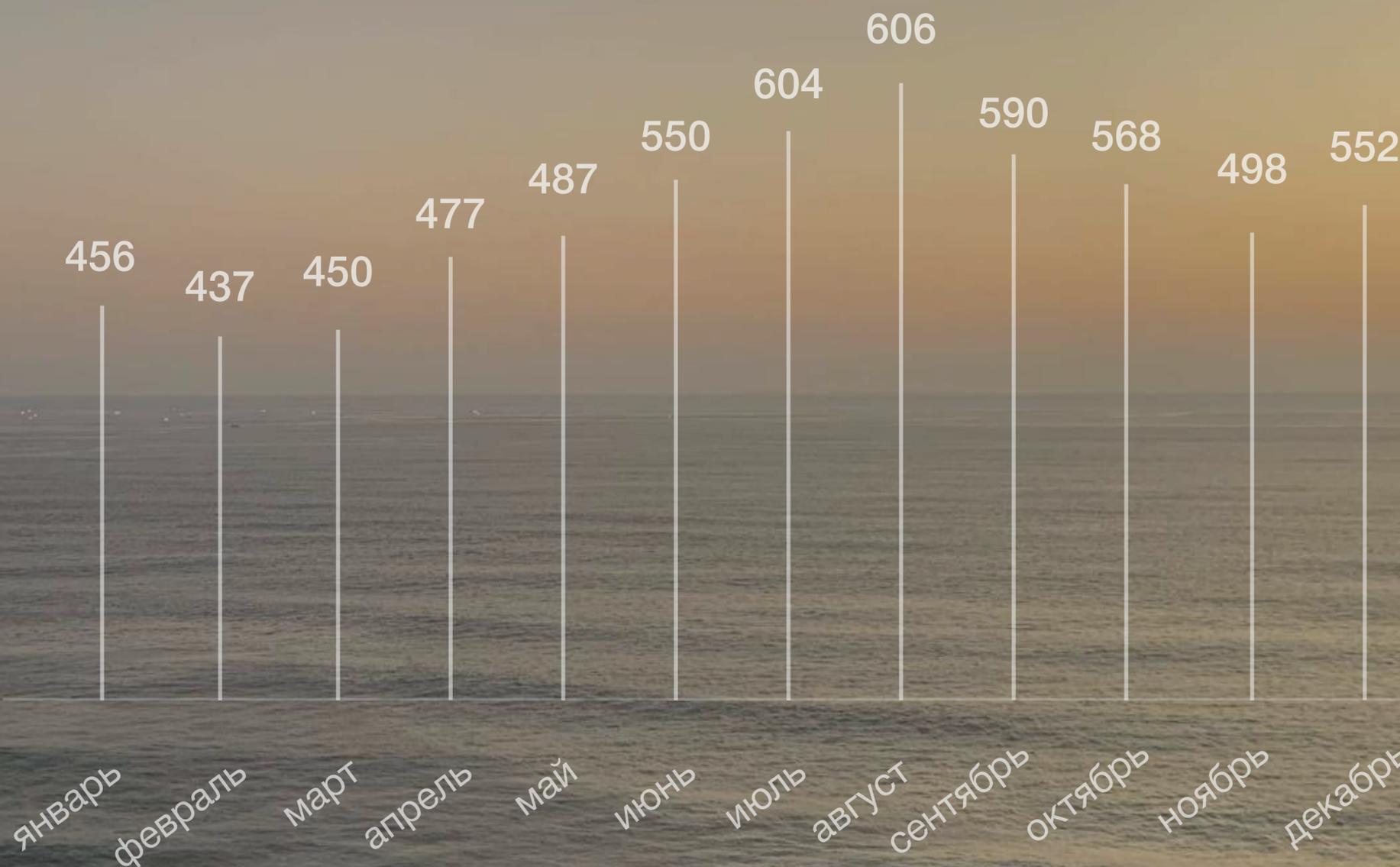
365

туристических дней в году

HIT 

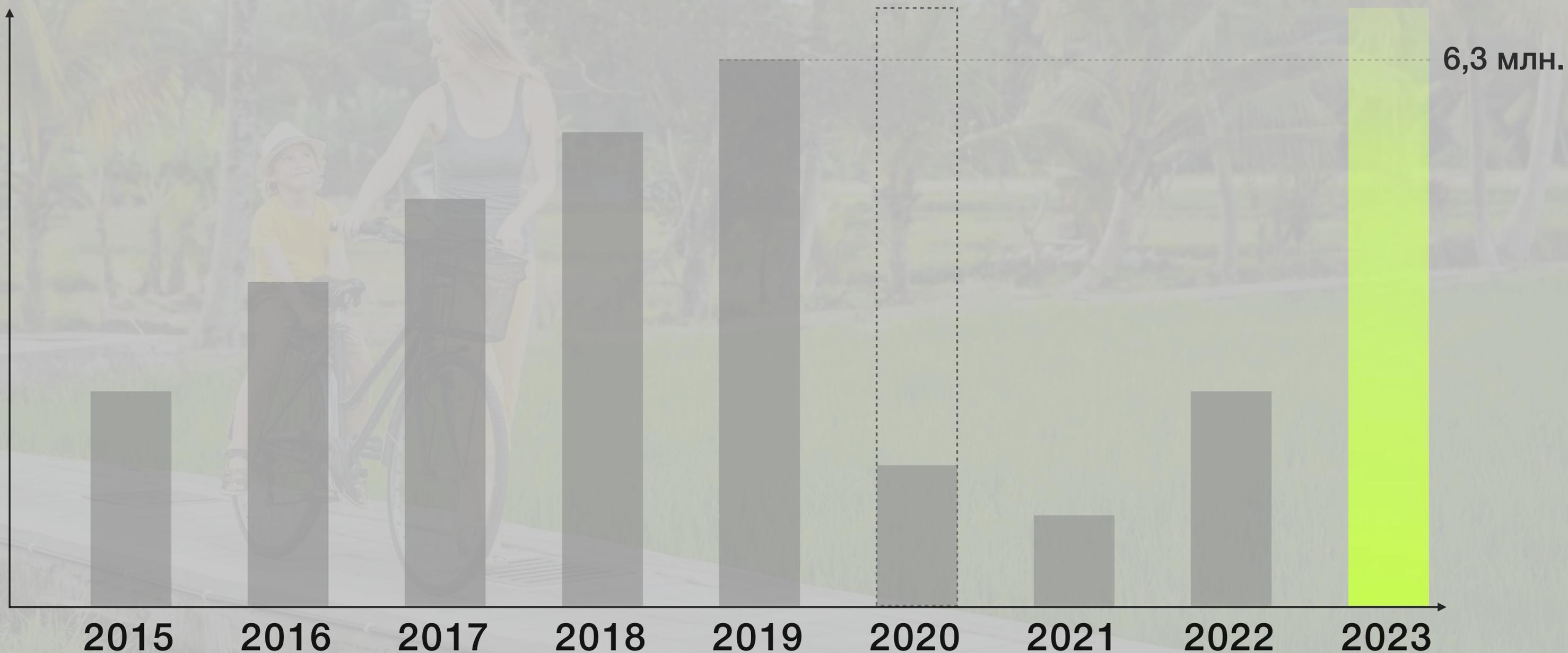
Поток туристов в течении года

*В тысячах человек за 2019 год



ПОТОК ТУРИСТОВ НА БАЛИ

с **2015** по **2023** в миллионах человек



Быстрое восстановление туристического потока после COVID-19

Бали — самое популярное направление
внутреннего туризма Индонезии

9,5 МЛН

внутренних туристов посещает Бали в среднем ежегодно

HIT 

4 место в мире

«Инвестиционно привлекательное направление»

An aerial photograph of a tropical resort. In the center is a large, irregularly shaped swimming pool with clear blue water. The pool is surrounded by a paved deck with several lounge chairs and umbrellas. Numerous palm trees are scattered throughout the scene, some in the foreground and others in the background. To the left, a large white snowman sculpture stands on a grassy area. In the upper right, a modern building with a glass facade is visible. The overall atmosphere is bright and sunny, suggesting a warm climate.

ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ ОСТРОВА



2022

Реконструкция порта в Сануре

HIT 

2023

Bali International Hospital, совместно с Mayo Clinic USA
Крупнейшее современное медицинское учреждение на Бали

BALI INTERNATIONAL HOSPITAL

HIT 



2024

Скоростная дорога Gilimanuk – Mengwi,
пронизывающая весь остров и соединяющая Бали и Джакарту



An aerial photograph of a large white cruise ship docked at a tropical island port. The island is lush with greenery and has several buildings with red roofs. The background features a range of mountains under a clear blue sky. The water is a deep blue, and the overall scene is bright and scenic.

2024

Проект реновации порта Гилиманук — ключевого пассажирского и грузового хаба между островами Ява и Бали. Увеличение потенциала пассажиропотока до 14 миллионов пассажиров в год

HIT 



2025

Paramount park — самый крупный тематический парк от всемирно-известного бренда Paramount

HIT 



УБУД

Самый популярный туристический бренд на Бали

25%

достопримечательностей Бали сосредоточены в Убуде



4 из 6

самых роскошных отелей на Бали находятся в Убуде

TRAVEL+
LEISURE

2 место

в ТОП-15 лучших городов для отдыха в Азии

HIT 

Королевский дворец Убуда

ПУРИ САРЕНГ АГУНГ

Был построен в конце 19-го века и до сих пор служит домом для королевской семьи



на 40,5%

рост предложения в сегменте люкс на Бали отстает от роста потока приезжающих



*По данным отчетов Министерства статистики Бали за период 2011-2022 годы

HIT 

Объекты проживания на Бали

<1% ЛЮКС

7% премиум

33% комфорт

59% ЭКОНОМ

ИДЕЯ

Создание уникального опыта и эмоций от отдыха
душой и телом в Убуде

РЕШЕНИЕ

Создание нового для Бали люкс сегмента отдыха



DEVELOPMENT
RESTAURANTS
RETREATS
RESORTS
SPA

HIT

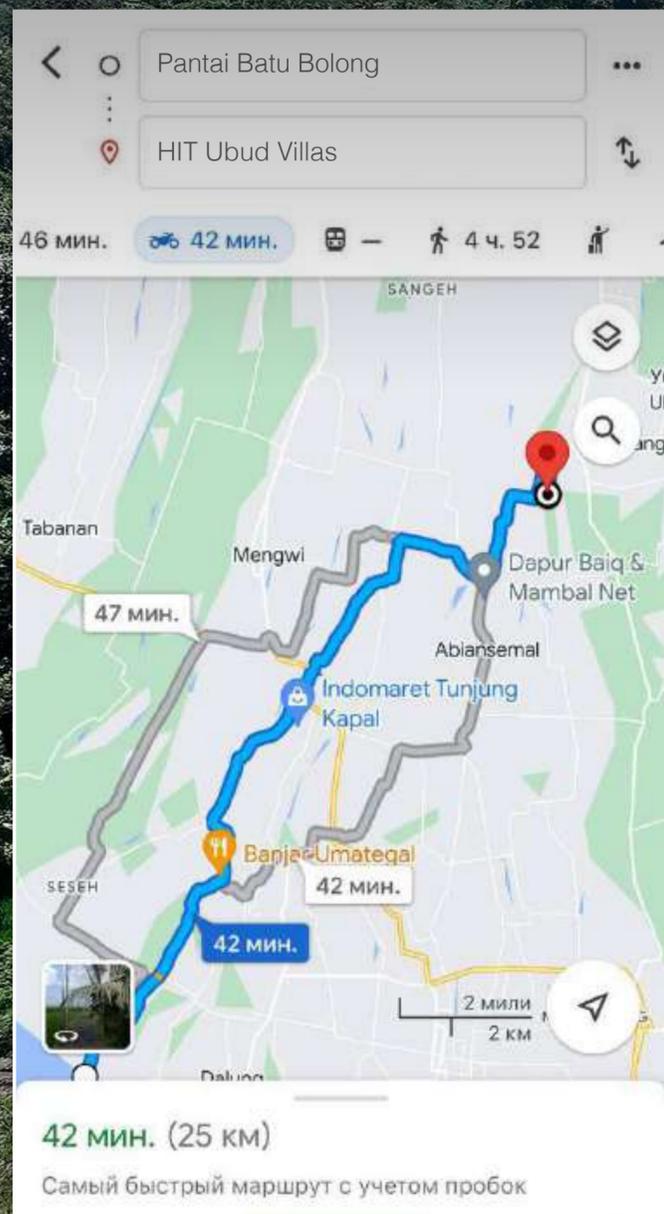
HIT



HIT ↗ UBUD



Локация проекта



Sayan, Ubud

HIT 

Mandapa
A RITZ-CARLTON RESERVE

ĀMAN

FOUR SEASONS

Королевский
Дворец,
Убуда



Окружение

HIT

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Leasehold на 50 лет — до 2073 года

*90% сделок с землей в Индонезии осуществляются на основании договора Leasehold

*Договор Leasehold оформляется только с участием нотариуса, что гарантирует безопасность сделки



65 meters

90 meters

50 ARE

Последний видовой участок с разрешением на застройку в этом районе





Из каждой виллы открывается вид на многие километры рисовых полей, которые находятся под официальной защитой закона о сохранении культурного наследия Бали

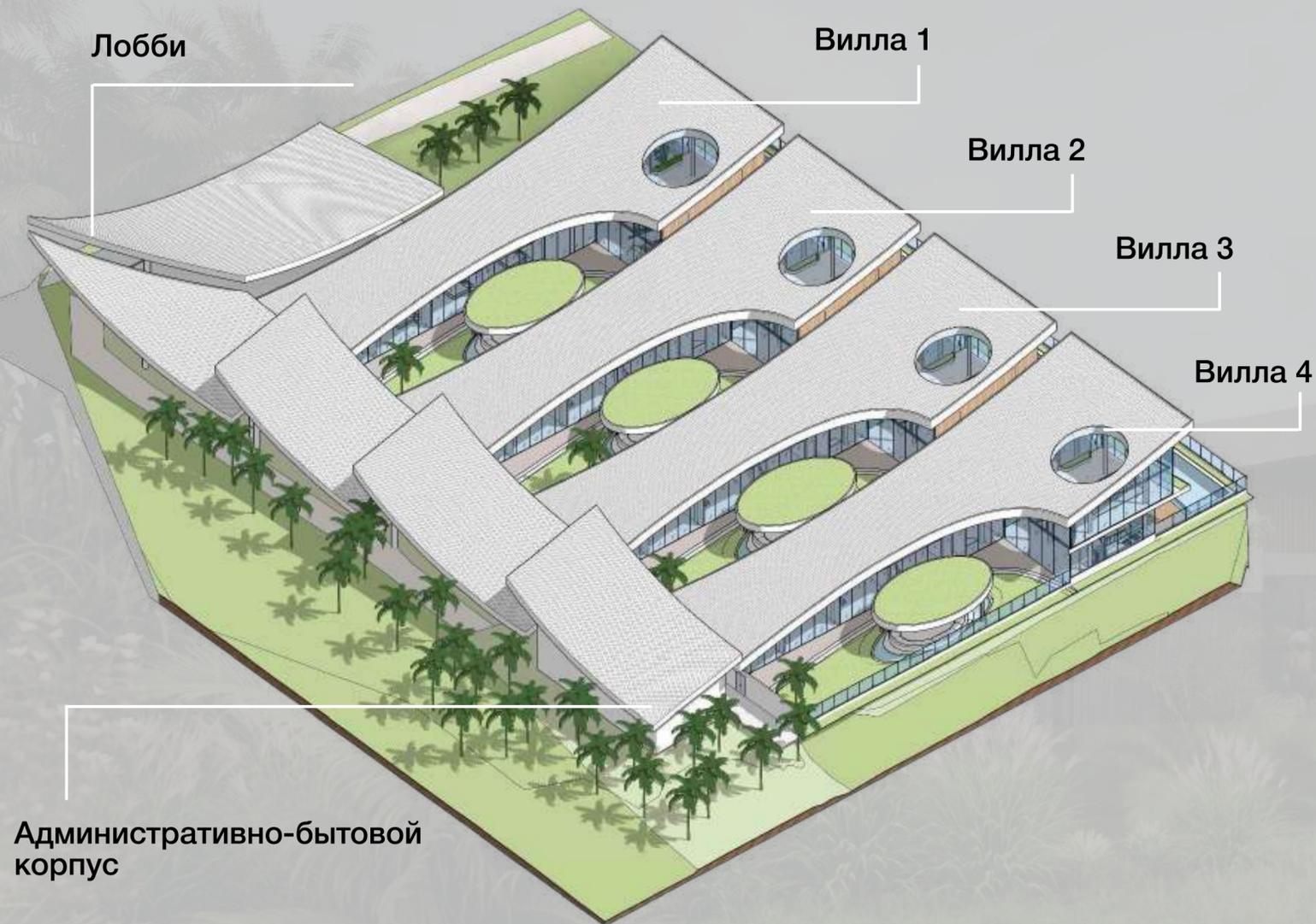




2 ГЕКТАРА

Чтобы исключить любую возможность даже мелкой застройки, мы арендуем 2 гектара видовых рисовых полей перед комплексом с сохранением возделывания риса традиционным способом

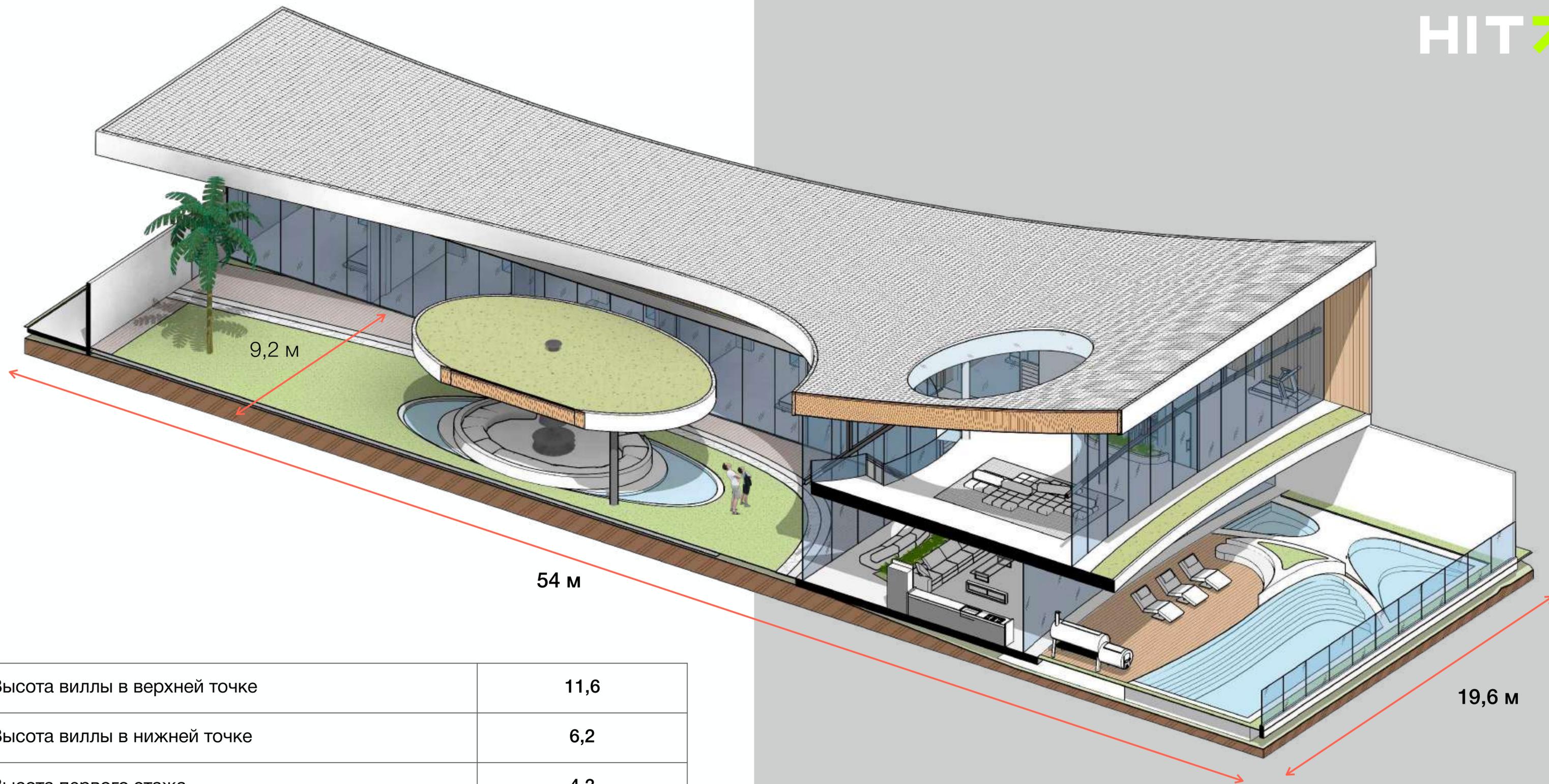
Мастерплан



м ²	Вилла 1	Вилла 2	Вилла 3	Вилла 4	ИТОГО:
Площадь земельного участка	1 015	1 015	1 015	1 063	4 108
Площадь Виллы, в т.ч.:	642	642	642	642	2568
Жилая	435	435	435	435	1740
СПА-зона	99	99	99	99	396
Спортивный зал	38	38	38	38	152
Вспомогательная	13	13	13	13	52
Бассейн	50	50	50	50	200
Ландшафт	468	468	468	516	1920

Административно-бытовой корпус	908 м²
--------------------------------	--------------------------

Высота виллы в верхней точке	11,6
Высота виллы в нижней точке	6,2
Высота первого этажа	4,3
Высота второго этажа	7,3

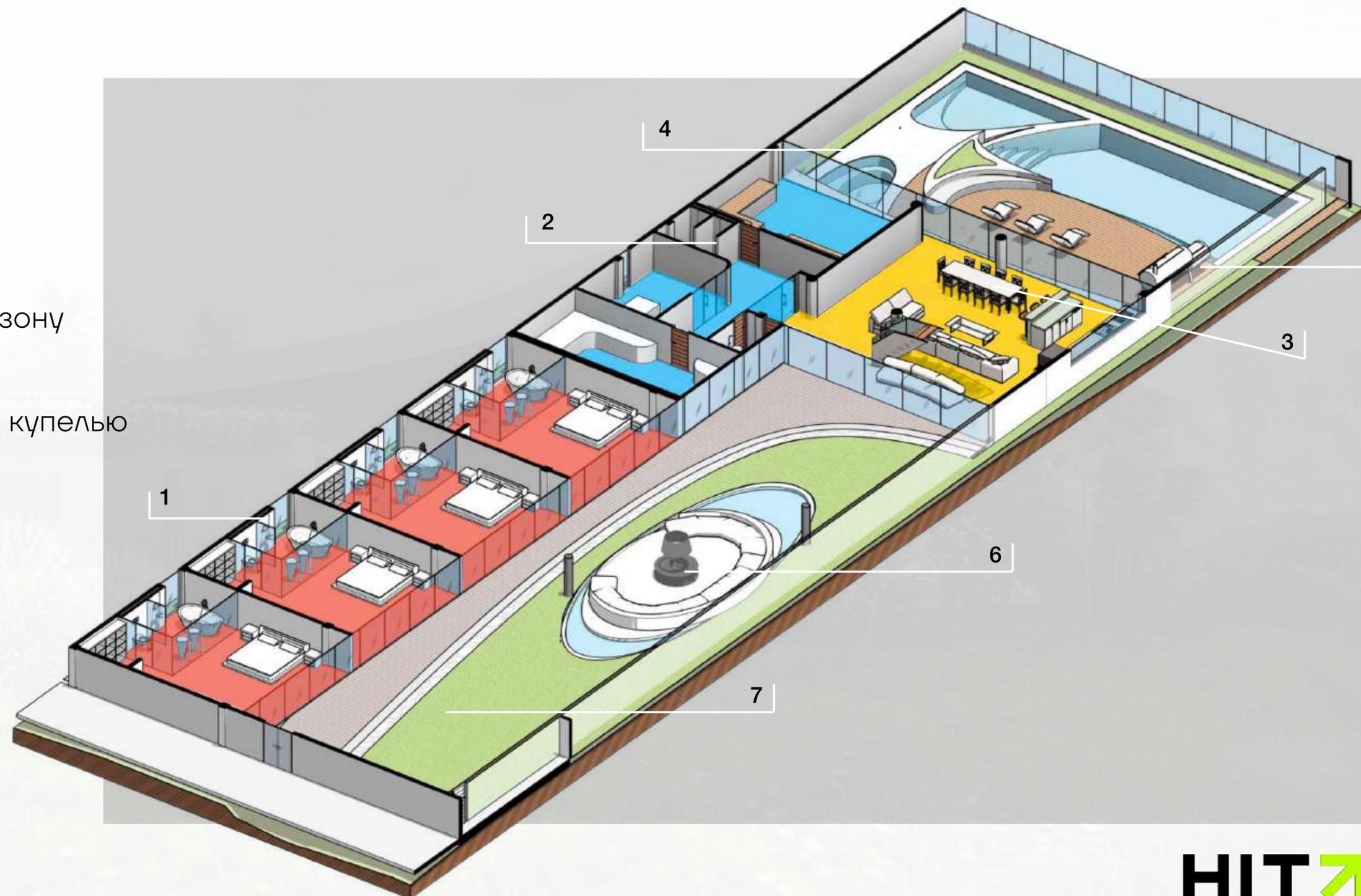


Высота виллы в верхней точке	11,6
Высота виллы в нижней точке	6,2
Высота первого этажа	4,3
Высота второго этажа	7,3

Планировочные решения

1-й этаж

- 1. 4 двухместных спальни
- 2. Банный комплекс
- 3. Гостиная с кухней и выходом в зону бассейна
- 4. Бассейн с террасой, джакузи и купелью
- 5. Зона барбекю
- 6. Беседка с камином
- 7. Сад



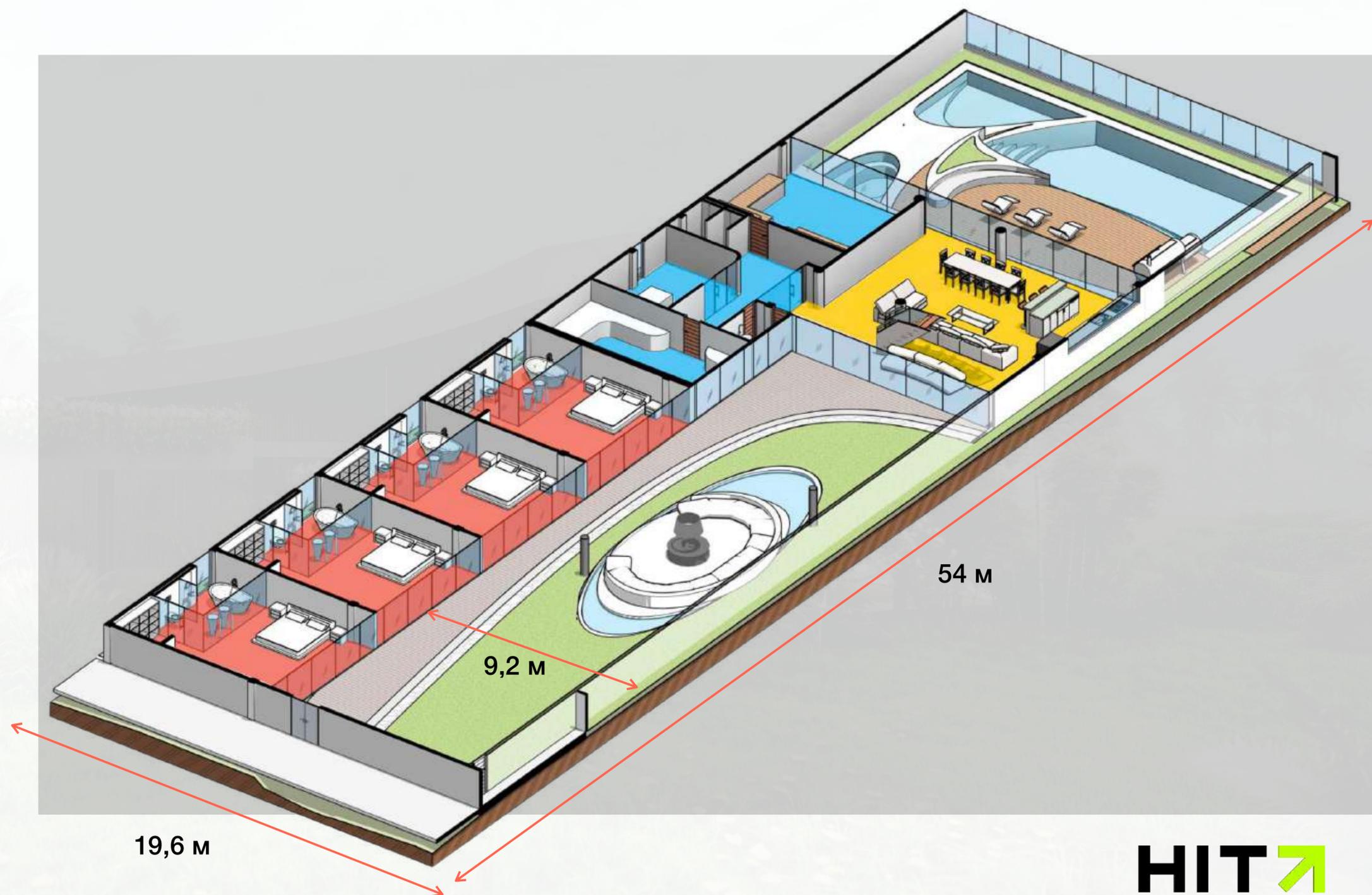
Планировочные решения

Площади 1-го этажа

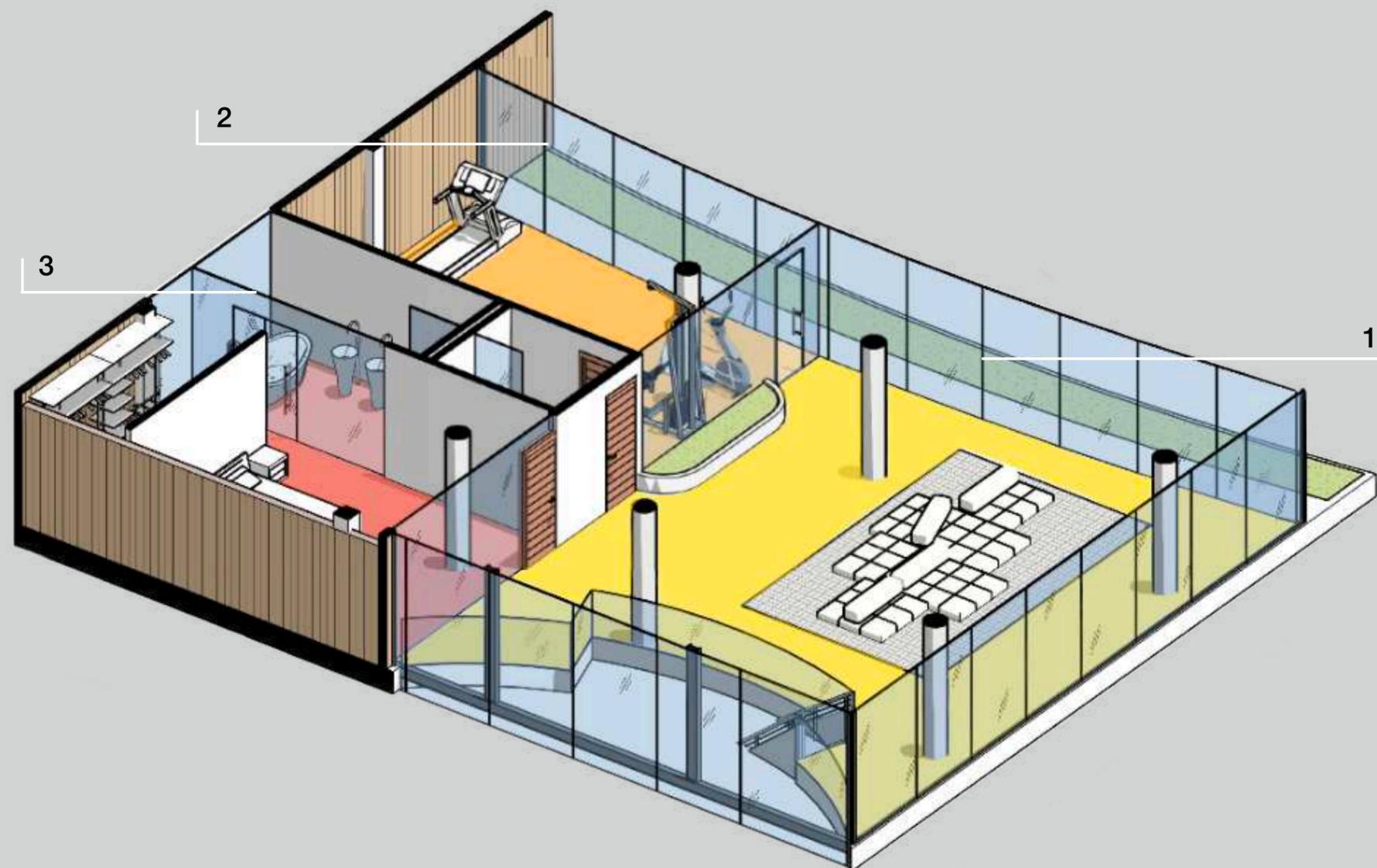
площадь спальни	47,5
площадь кухни-гостиной	100
площадь банного комплекса	99
площадь зоны у бассейна	72
площадь бассейна	50
площадь сада	230

Высота потолков 1-го этажа

высота потолка в спальне	3,8
высота виллы гостиной	3,8



Планировочные решения



2-й этаж

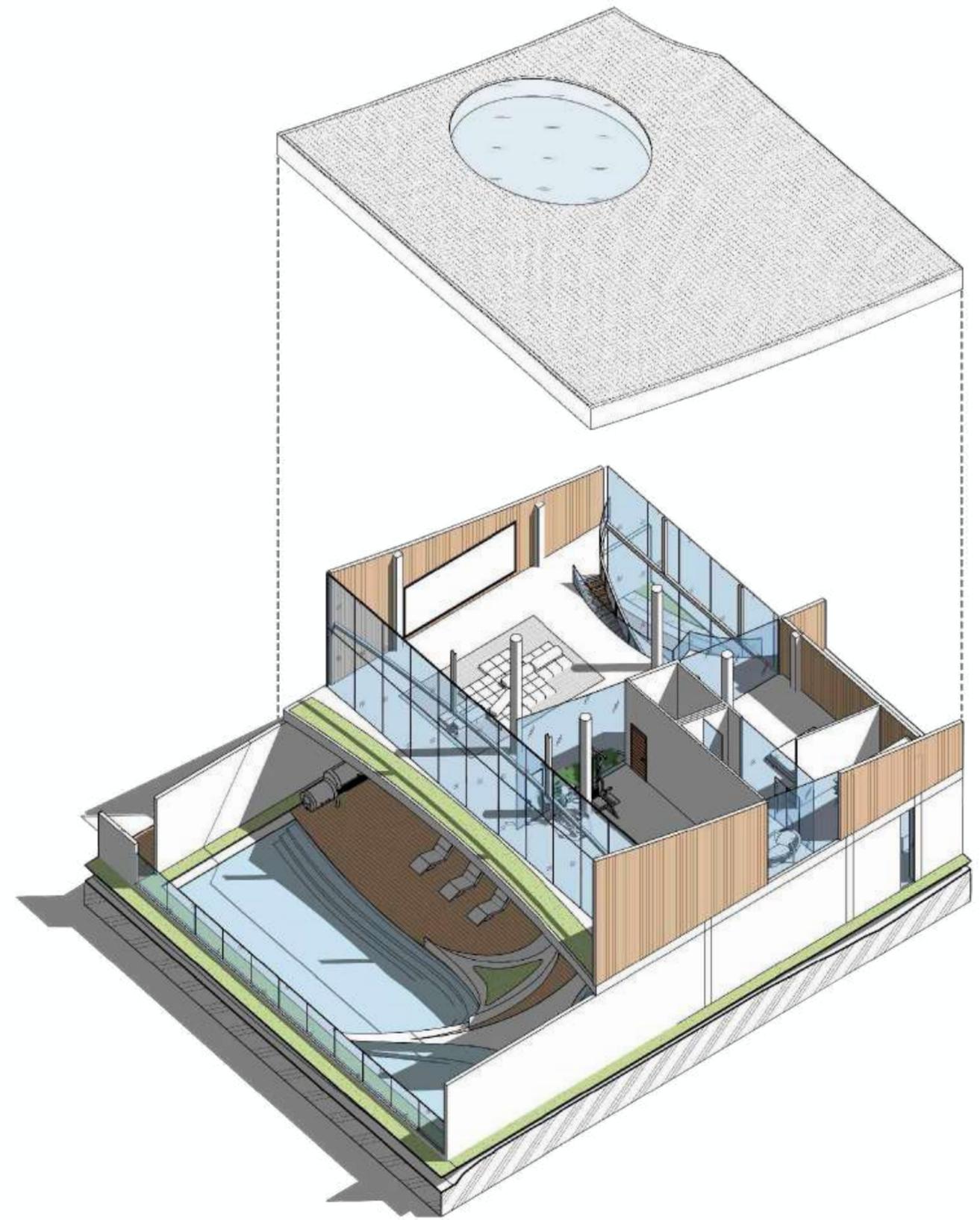
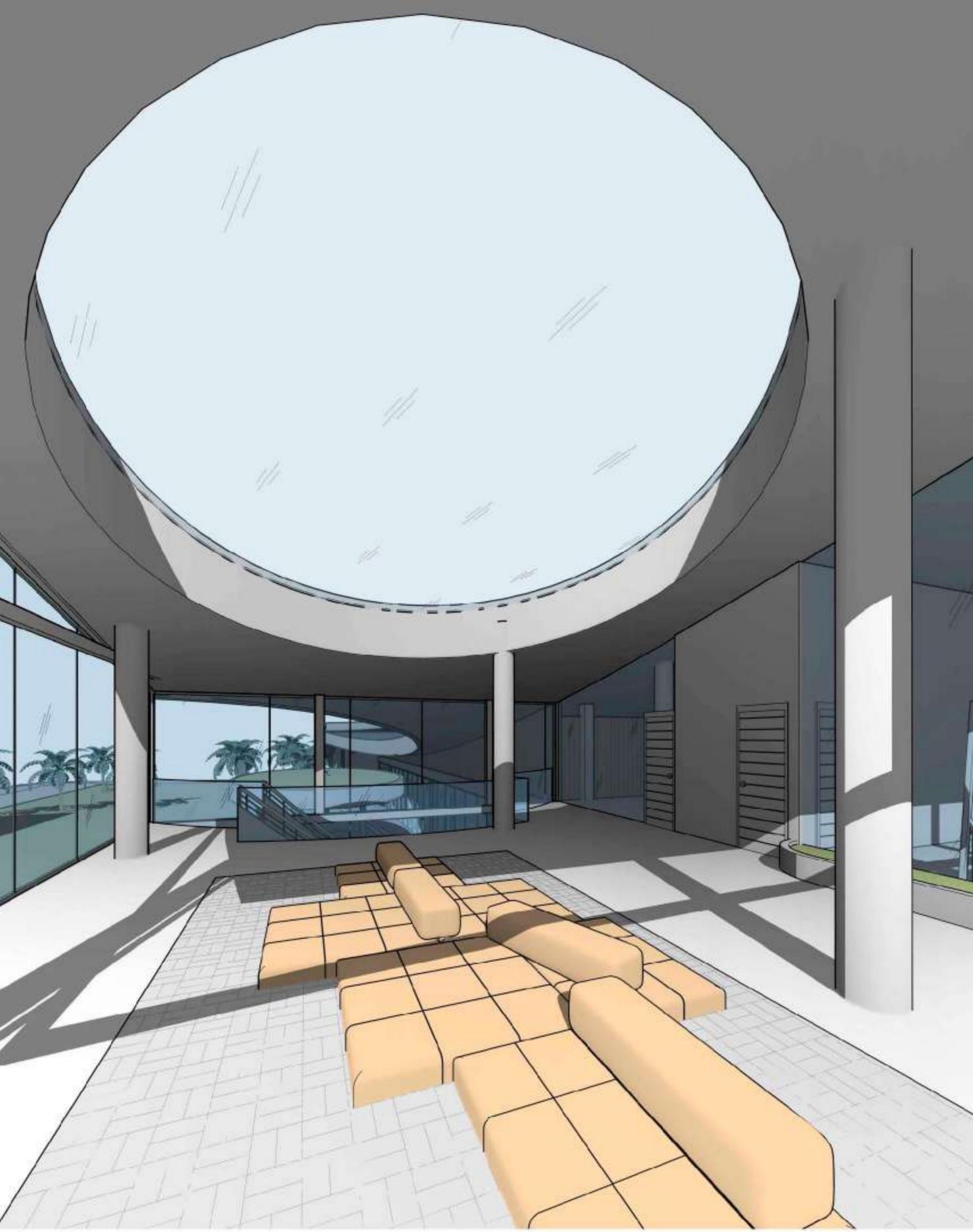
- 1. видовая гостиная с кинотеатром
- 2. спорт-зал и зона для йоги
- 3. 5-я двухместная спальня

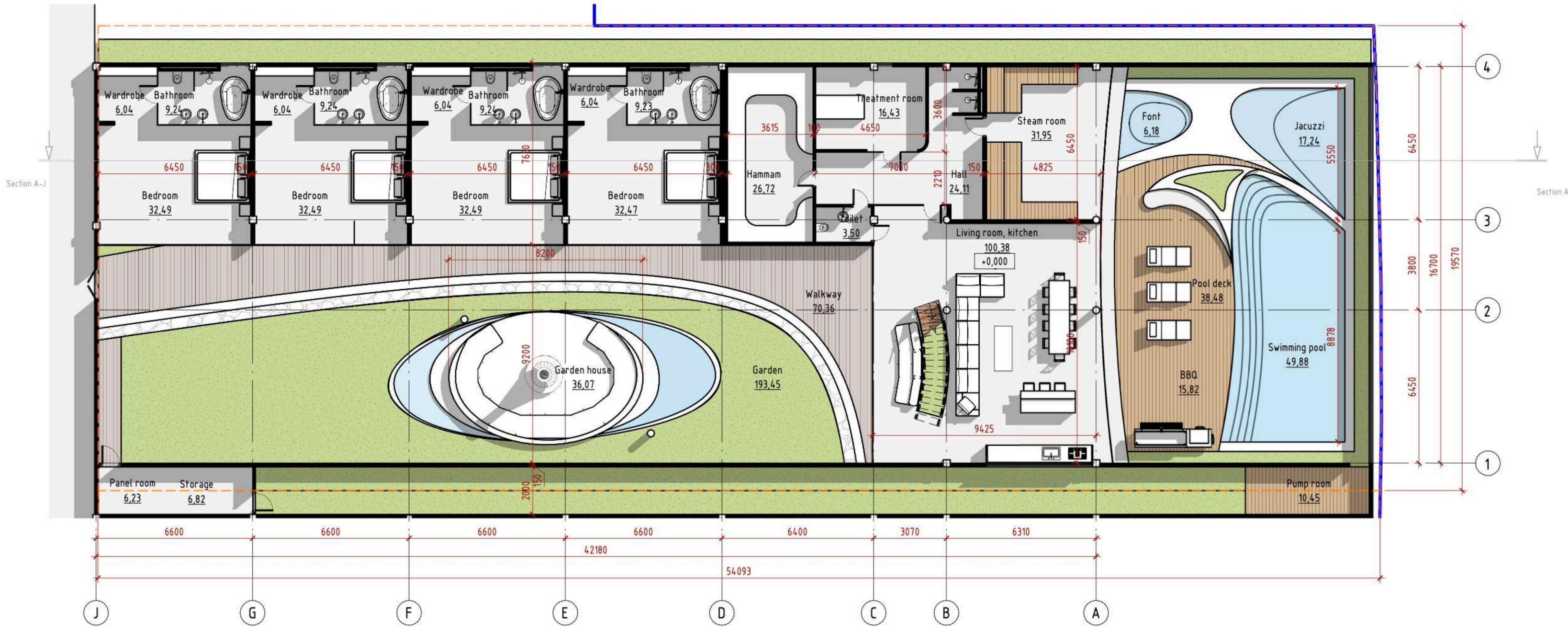
Площади 2-го этажа

площадь спальни	43
площадь гостиной	93
площадь спортзала	38

Высота потолков 2-го этажа

высота потолка в спальне	2,6 – 3,9
высота виллы гостиной	3,3 – 5,5







АРХИТЕКТУРА













ИНТЕРЬЕР







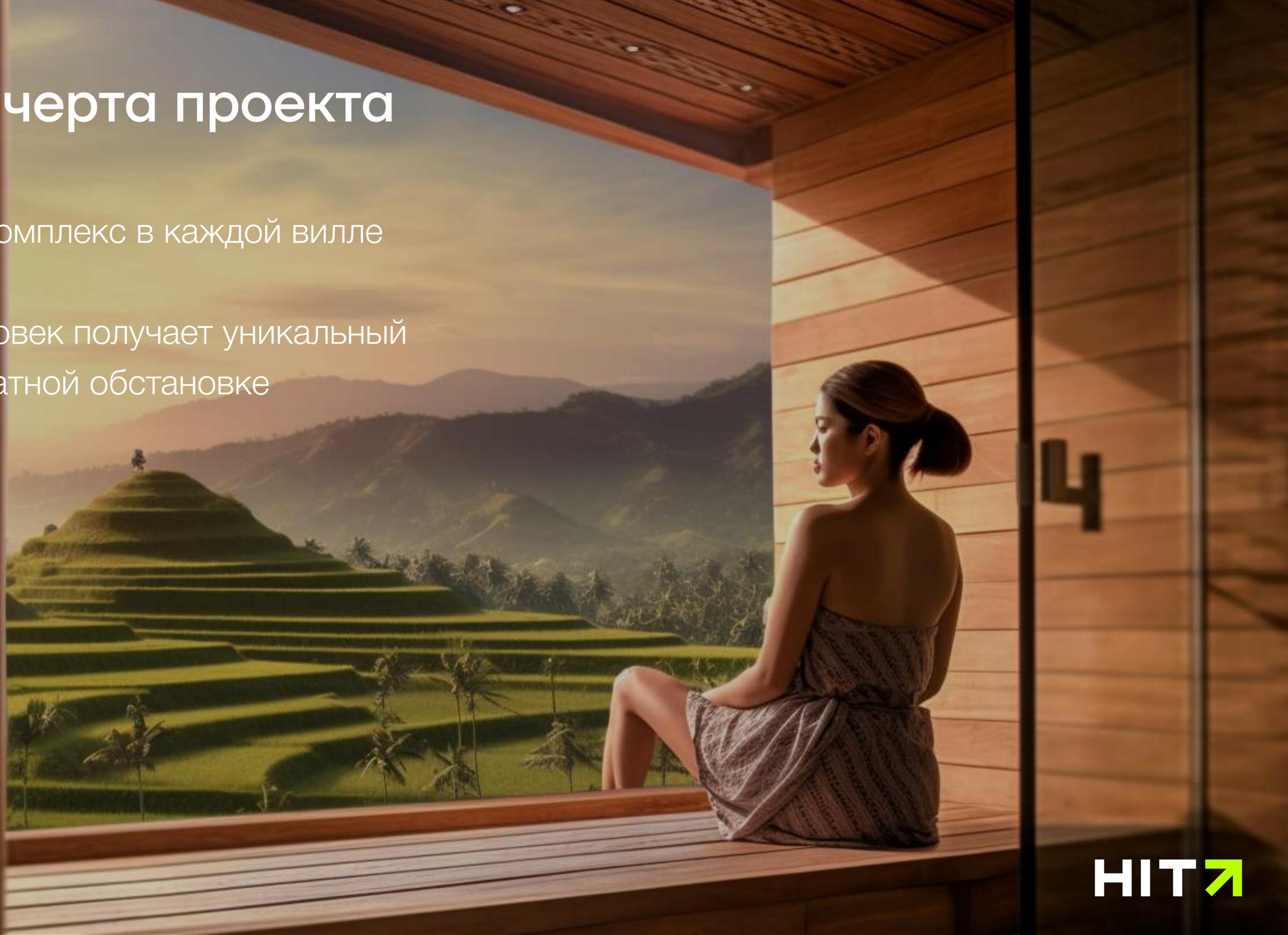




Уникальная черта проекта

Полноценный SPA-комплекс в каждой вилле

Компания до 10 человек получает уникальный банный опыт в приватной обстановке



Уникальный проект от компании SANGENS

Которая создает лучшее в мире банное оборудование

Комплекс включает видовую арома-парную, парную для индивидуального парения, хамам, массажную зону, купель и джакузи

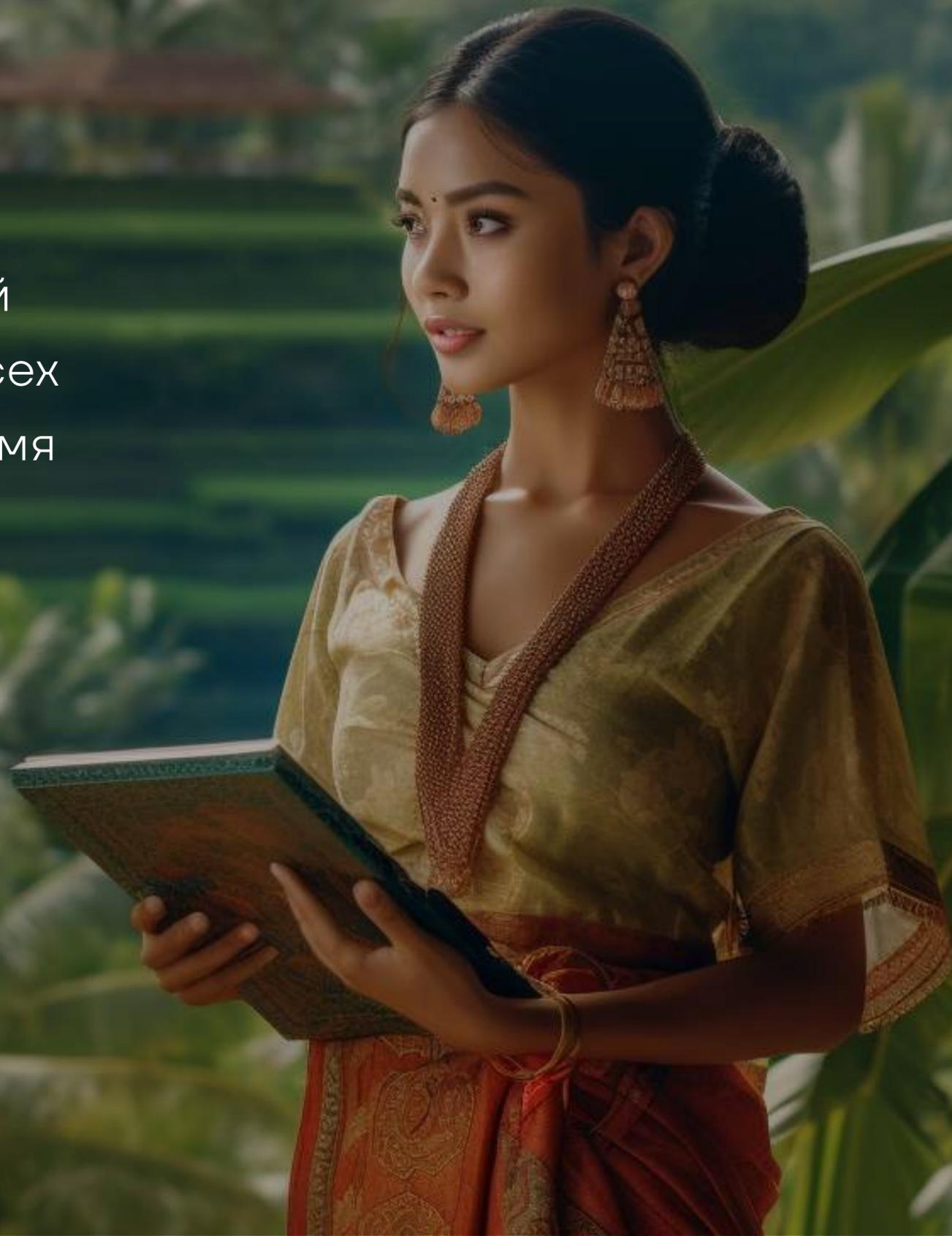
Баня разработана в сотрудничестве с лучшими банными экспертами России

HIT 

stress free

Консьерж-сервис 24/7

Безупречное обслуживание, персональный подход и моментальное удовлетворение всех запросов и пожеланий гостей в любое время дня и ночи



персональный ШЕФ-ПОВАР

Приготовит изысканные блюда или удивит знакомыми вкусами русской и кавказской кухни. Приготовит роскошные завтраки, устроит барбекю и удовлетворит любые другие пожелания гостей

НЯНЯ

Позаботится о ребенке, обеспечив ему безопасность и заботу, позволяя гостям наслаждаться своим отдыхом, зная что семья находится под надежной опекой. Уникальный подход и программа, адаптированная под разные возрастные группы

Партнёрство, а не продажа юнитов

1. отсутствие 22% налога на покупку и продажу
2. покупка квадратного метра по себестоимости
3. управление объектом по себестоимости

Вместо покупки одного юнита вы становитесь
совладельцем комплекса вилл в люкс-сегменте

Инвестиционные показатели проекта для Инвестора



Пул инвесторов	Пул №2
Размер доли	10%
Стоимость доли	1 500 000 \$
Минимальная точка входа 1%	150 000 \$

Показатель	Значение
Заполняемость комплекса	85,0%
Цена аренды 1 юнита в сутки	\$3 390 - \$3 800
Доход в год	693 936 \$
Себестоимость управления	10,3 %
Налоговые платежи	24,6 %
Выплата инвестору в год	416 160 \$
Доходность (ROI)	27,7 %
Доход на \$100 000	27 744 \$
Срок окупаемости (PP), лет	3,6
Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2024

*Данные приведены в среднем за 25 лет

Сравнение с конкурентами



Компания	Mirah	Magnum Sanur	Magnitude	SDG	SUOM	ParQ Blue	Alex Villas	HIT
Юнит	2BR PH	2BD App	3BD Villa	2BD Villa	2BD Villa	2BD Villa	2BD Villa	10%, Пул №2
Площадь объекта	158	260	130	110	115	125	130	10 %
Стоимость покупки	\$428 000	\$850 000	\$355 320	\$320 000	\$270 000	\$452 250	\$385 000	\$1 500 000
Цена за 1 м ²	\$2 709	\$5 000	\$2 733	\$2 909	\$2 348	\$3 618	\$2 962	2 990 \$
Класс отделки	Комфорт	Люкс, Премиум	Комфорт	Комфорт+	Комфорт+	Комфорт+, Премиум	Комфорт и Комфорт+	Люкс
Заполняемость	82%	75%	80%	80%	75%	85%	85%	85%
Цена аренды в сутки	\$131	\$600	\$345	\$200	\$240	\$328	\$290	\$3 390 - \$3 800
Расходы управляющей компании	33%	47%	43%	25%	35%	29%	29%	10,3 %
Налоговые платежи	Частично	Частично	11%	Не включены	Частично	Не включены	Частично	24,6 %
Выплата инвестору	\$26 270	\$87 053	\$46 118	\$43 200	\$41 184	\$72 251	\$63 880	416 160 US\$
Доходность (ROI)	6,1%	10,2%	13,0%	13,5%	15,3%	16,0%	16,6%	27,7 %
Доход на \$100 000	\$6 138	\$10 241	\$12 979	\$13 500	\$15 253	\$15 976	\$16 592	27 744 \$
Срок окупаемости, лет	16,3	9,8	7,7	7,4	6,6	6,3	6,0	3,6
Ввод в эксплуатацию	1 кв. 2024	2 кв. 2024	готова	4 кв. 2023	2 кв. 2024	2 кв. 2025	4 кв. 2024	4 кв. 2024

*Данные приведены в среднем за 25 лет



42%

годовых при перепродаже через 1 год

HIT 

Стоимость продажи актива

Вложения 150 000 \$ = доля 1%

Год	Покупка	2024	2025	2026	2027	2028
Стоимость актива	150 000 \$	213 370 \$	243 242 US\$	275 831 \$	308 444 \$	341 866 \$
ROI		42 %	62 %	84 %	106 %	128 %

Год	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Стоимость актива	376 052 \$	410 942 \$	446 462 \$	482 520 \$	519 005 \$	555 783 \$	592 692 \$
ROI	151 %	174 %	198 %	222 %	246 %	271 %	295 %

Конкурентное поле

Вилла/отель	Como	Villa Bond	Capella	Soori Residence	Amandari	Ritz-Carlton	Soori Estate	HIT
Локация	Убуд	Убуд	Убуд	Табанан	Убуд	Убуд	Табанан	Убуд
Кол-во спален	2	5	2	6	3	3	10	5
Цена за ночь	3 069 \$	3 450 \$	3 459 \$	4 200 \$	4 550 \$	5 915 \$	8 800 \$	3 390 \$
Бассейн	персональный	персональный	персональный	персональный	персональный	персональный	персональный	персональный
Джакузи	персональный	персональный	общий	персональный	персональный	персональный	персональный	персональный
СПА	общий	персональный	общий	персональный	общий	персональный	персональный	персональный
Спортзал	общий	—	общий	общий	общий	общий	персональный	персональный
Личный повар	—	+	—	—	+	+	+	+
Консьерж	—	—	+	+	+	+	+	+

Показатель занятости вилл люкс сегмента с 4-6 спальнями в Убуде

AIRD.NA

**Данные аналитического агентства*



ГЕОГРАФИЯ ЦА



	Рост объема туристов, приезжающих на Бали	Место в рейтинге NUMBEO в категории стоимость жизни *
Европа	145 %	5 стран в топ10
США	205 %	1
Сингапур	141 %	3
Австралия	131 %	8

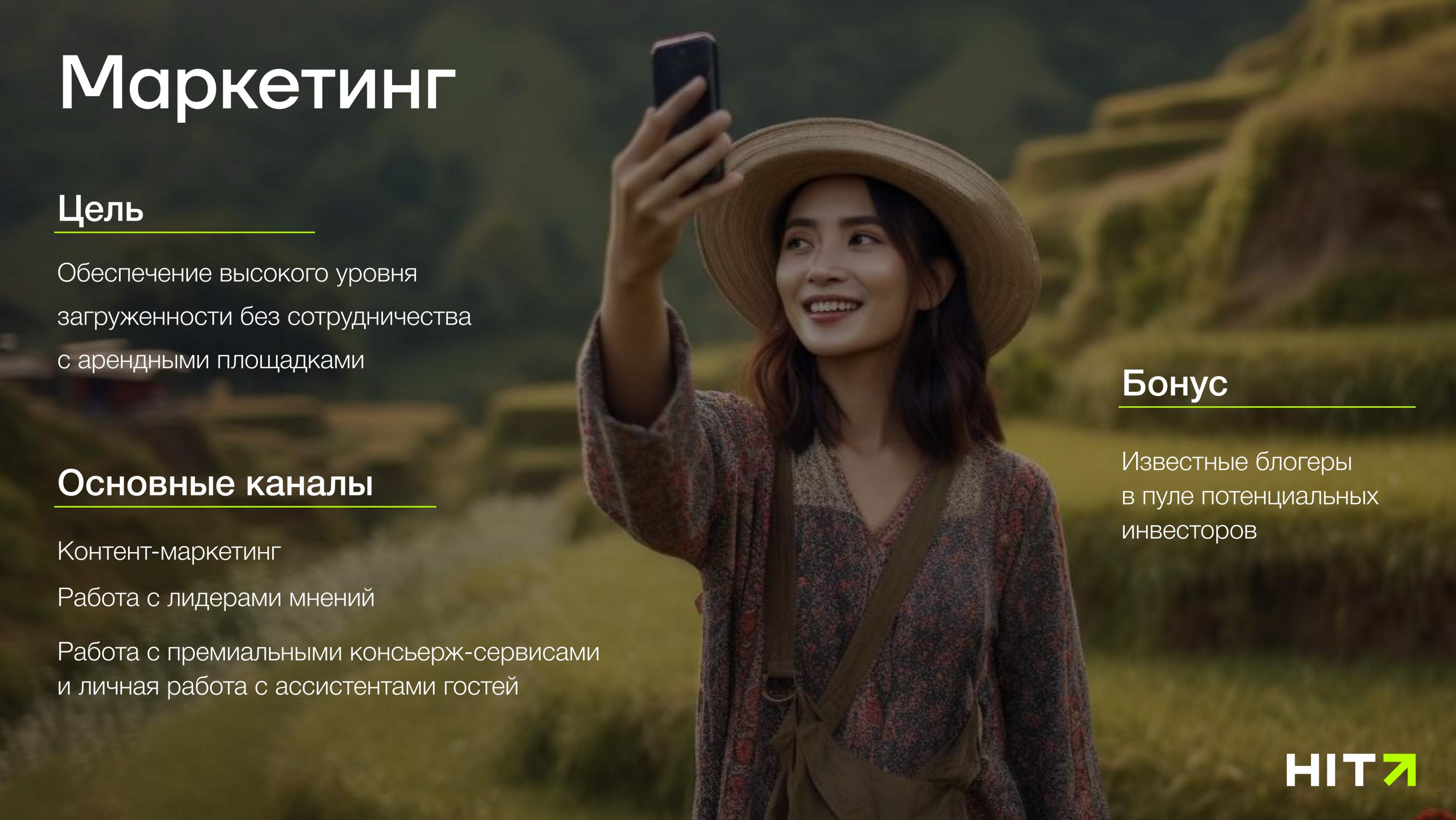
*NUMBEO — является самой большой и авторитетной базой данных о различных социально-экономических аспектах жизни в городах мира

Портреты ЦА



	Большие компании	Семьи с высоким доходом, путешествующие с персоналом	Пары, ищущие романтический отдых	Любители эксклюзива и искатели нового опыта	Молодые предприниматели и лидеры мнений	Международные знаменитости	Любители здорового образа жизни	Корпорации, организации, организаторы свадебных мероприятий
Цель аренды	Аренда просторной виллы для совместного отдыха, частных вечеринок	Семейный отдых. Сервис и комфорт уровня люкс отеля на отдельной вилле	Романтический отпуск, свадебное путешествие	Новые впечатления, роскошные условия проживания	Приватное и роскошное проживание	Приватное и комфортное размещение в отпуске и деловых поездках	Активный отдых, забота о здоровье, посещение спа-центра, возможно проведение индивидуальной или групповой программы по йоге, третриту и т.д.	Уникальная площадка для проведения мероприятий
Что важно?	Транспортная доступность, большое количество пространства для совместного времяпрепровождения, а также возможность уединиться, стильный и инстаграмный интерьер и архитектура, наличие активностей на самой вилле	Транспортная доступность, приватность и конфиденциальность, простор, возможность свободно разместиться с персоналом, большой выбор зон для отдыха, уютная атмосфера, индивидуальный подход в сервисе, внимание к потребностям	Приватность и уединение, романтическая атмосфера, наличие спа-центра для релаксации и уединения, элегантность интерьера, инстаграмность, персонализированный сервис	Находить что-то новое и эксклюзивное, получение уникального опыта и впечатлений, высокий уровень сервиса, возможность насладиться природой, дизайном, архитектурой	Безопасность, статусность, высокий уровень конфиденциальности и сервиса, возможность получать все услуги и впечатления на месте, а также удобство и доступность к другим локациям вокруг, места для работы и отдыха, фотогеничность	Элегантные интерьеры, наличие уникальных возможностей и услуг, безопасность и конфиденциальность	Фитнес-удобства, активный отдых, здоровое питание, спа, наличие вида и единение с природой, большое количество мест для занятия спортом, медитациями, другими активностями	Просторные площадки для мероприятий, профессиональная помощь в организации

Маркетинг

A woman wearing a wide-brimmed straw hat and a patterned cardigan is smiling and taking a selfie with her smartphone. She is standing in a field with rolling hills in the background. The lighting is soft, suggesting late afternoon or early morning.

Цель

Обеспечение высокого уровня загрузки без сотрудничества с арендными площадками

Основные каналы

Контент-маркетинг

Работа с лидерами мнений

Работа с премиальными консьерж-сервисами и личная работа с ассистентами гостей

Бонус

Известные блогеры в пуле потенциальных инвесторов

Лицензия

Мы работаем по специальной лицензии на операционную деятельность в категории — resort. Это самая сложная в получении и самая удачная для ведения бизнеса категория

Страховка

Allianz

Страхование на каждом
из этапов строительства
до возведения объекта и
страхование уже
сданного комплекса

HIT 

График проекта



Сегодня

Начало инженерного проектирования
III кв. 2023 г.



IV кв. 2024 года

Ввод в эксплуатацию



Предмет сделки

Доля до 49% в специальной проектной компании PT UBUD HIT VILLAS с инвестором-застройщиком

PT PMA – форма юридического лица в юрисдикции Индонезии, владельцем которого является иностранное физическое или юридическое лицо

1 Заключение Партнерского соглашения

1. Подготовлено лучшей юридической компанией Бали
2. Может быть заключено удаленно
3. Сторона соглашения – физическое лицо

2 Обязательства по соглашению

Наши обязательства — Регистрация SPV в юрисдикции Республики Индонезия:

1. Передача SPV права на земельный участок
2. Передача доли в SPV Инвестору
3. Оплата доли Уставного капитала Инвестора

Обязательства инвестора — оплата стоимости доли:

Возможна оплата в USD, USDT, RUR

3 Оформление договора займа между Инвестором и SPV

1. Заключение договора займа между Инвестором и SPV
2. Внесение части инвестиционного платежа на счет SPV в виде займа

4 Владение PT UBUD HIT VILLAS

1. Права на земельный участок (Leasehold до 2073 года)
2. Отдельная лицензия на ведение операционной деятельности
3. Все необходимые лицензии и разрешения на строительство
4. Проектная документация
5. Права на все объекты

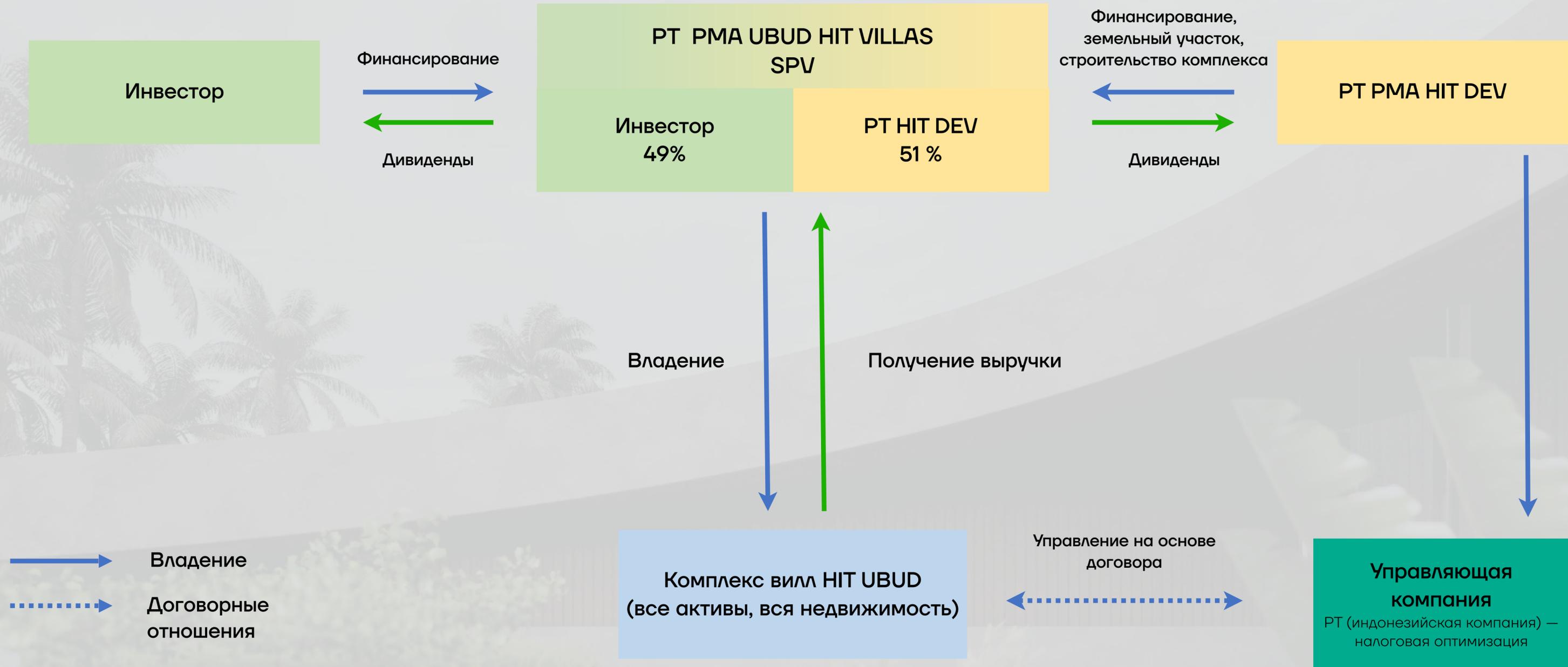
*Заключение всех сделок проводится с участием Нотариуса. Исполнение всех обязательств сторон может быть осуществлено удаленно

Подробности сделки

100% Гарантия безопасности и юридической чистоты сделки

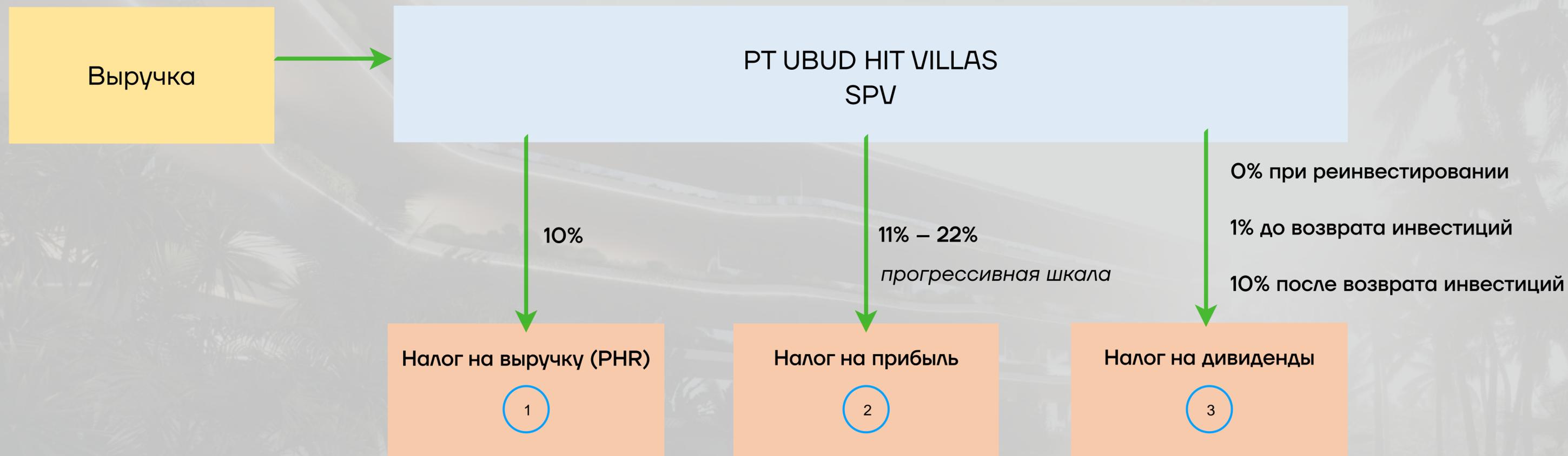
1	Заключение Партнерского соглашения	<ul style="list-style-type: none">▸ Гарантия защиты прав Инвестора на законодательном уровне▸ Чистота сделки подтверждена ведущим Юридическим консультантом
2	Оплата стоимости доли	<ul style="list-style-type: none">▸ Оплата в любой удобной форме (USD, USDT, RUR, IDR)▸ Сделка может быть совершена удаленно▸ 0% — налог на инвестиции в бизнес (при покупке недвижимости налог 11%)
3	Передача доли Инвестору	<ul style="list-style-type: none">▸ Осуществляется с участием Нотариуса и представителя Юридического консультанта▸ Сделка может быть совершена удаленно
4	Оплата доли Инвестора в уставном капитале	<ul style="list-style-type: none">▸ Осуществляется из стоимости сделки
5	Оформление займа между SPV и Инвестором	<ul style="list-style-type: none">▸ Осуществляется из стоимости сделки, гарантирует возврат инвестиций▸ Возврат займа осуществляется из прибыли SPV, не облагается налогом на дивиденды, оптимизирует налоговую нагрузку инвестора на время возврата инвестиций
6	Операционная деятельность	<ul style="list-style-type: none">▸ На основе отдельной лицензии на операционную деятельность отдельного комплекса▸ Инвестору предоставляется ежеквартальная отчетность (операционная деятельность, финансы, дивиденды)
7	Распределение прибыли	<ul style="list-style-type: none">▸ Выплата дивидендов каждый квартал в USDT▸ Налог на дивиденды только от прибыли после возврата инвестиций (10%)▸ Реинвестирование прибыли в проекты HIT Dev на уникальных условиях и без выплаты налога

Схема деятельности



Налоги

Экономическая модель рассчитана исходя из консервативного налогового сценария.



- ♦ Общая налоговая нагрузка на бизнес-модель составляет **24,6%** от выручки
- ♦ Прогнозируемое снижение налоговой нагрузки за счет оптимизации лучшей компанией консультантом в Индонезии – **до 15%** от выручки

Дополнительные преимущества для инвестора

ВНЖ в Индонезии для инвестора и членов его семьи

Облегченная процедура получения визы в США, Австралию и Шенгенскую зону

Доступ к международным переводам в валюте и криптовалюте

