

PANDAI COMPLEX I

ДИЗАЙНЕРСКИЕ АПАРТАМЕНТЫ
И АПАРТ-БУТИК ПРЕМИУМ-КЛАССА В УМАЛАСЕ



1 ЭСКРОУ ПОД БАНКОВСКИМ
КОНТРОЛЕМ

2 ПРОЕКТ С БАНКОВСКИМ
ФИНАНСИРОВАНИЕМ

3 РЕАЛИЗУЕТСЯ
ПО МОДЕЛИ PANDAI

Статус проекта
Presale

Срок сдачи
2027

Стоимость
от \$100k

Зонирование земли
С-1

Тип права
HGB 80+ лет

ROI
10-22%

PBG
510306-10122025002

Площадь юнитов
30-52 м2

Отделка и мебель
Включены

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

Прозрачная модель

Структурированная финансовая архитектура

Гарантия строительства

Отсутствие зависимости от динамики продаж

Юридическая защита

Право HGB — наиболее устойчивая и защищённая форма долгосрочного землепользования для инвестиционных проектов в Индонезии

Полная легальность

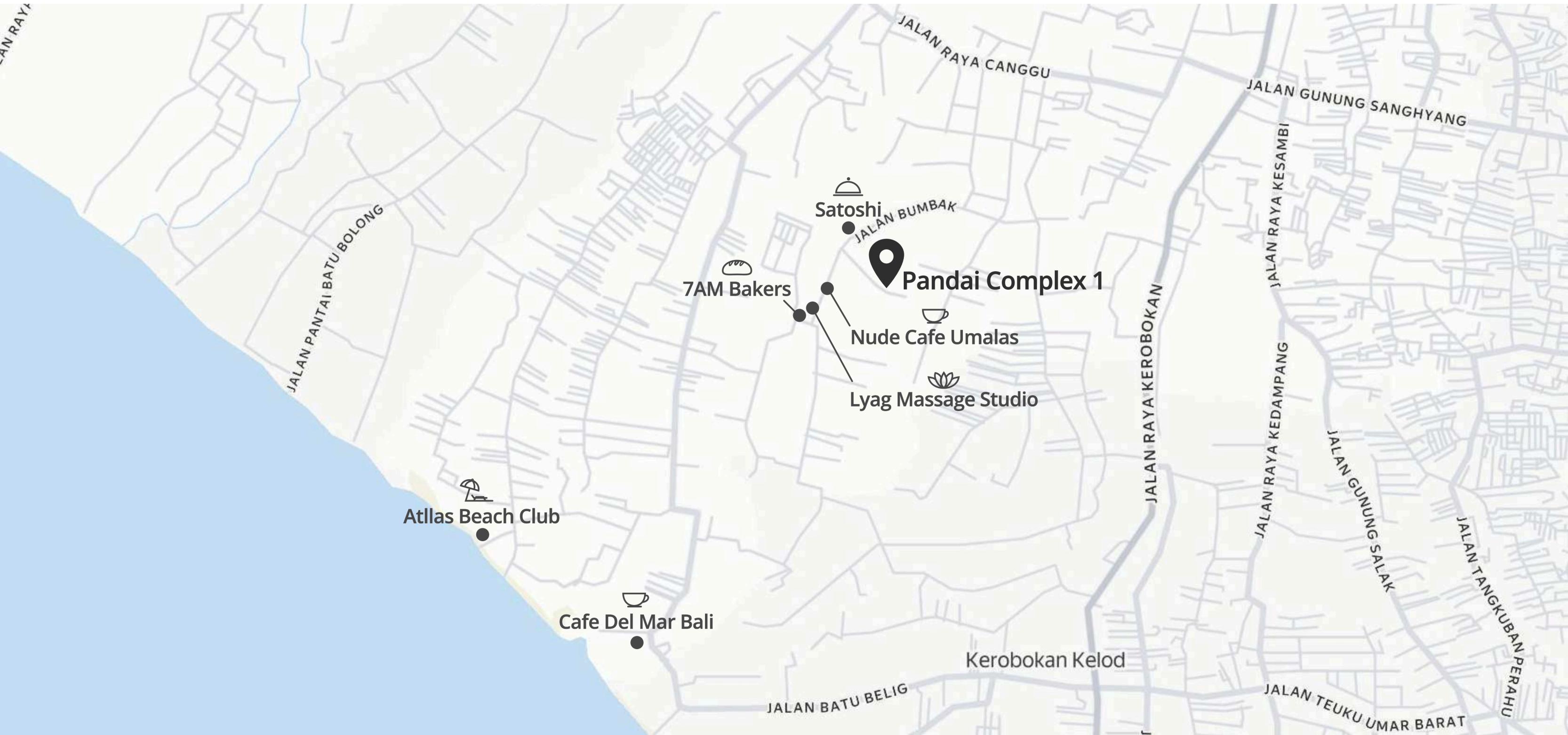
Реализация в соответствии с действующими регуляторными и градостроительными нормами

Стабильный доход

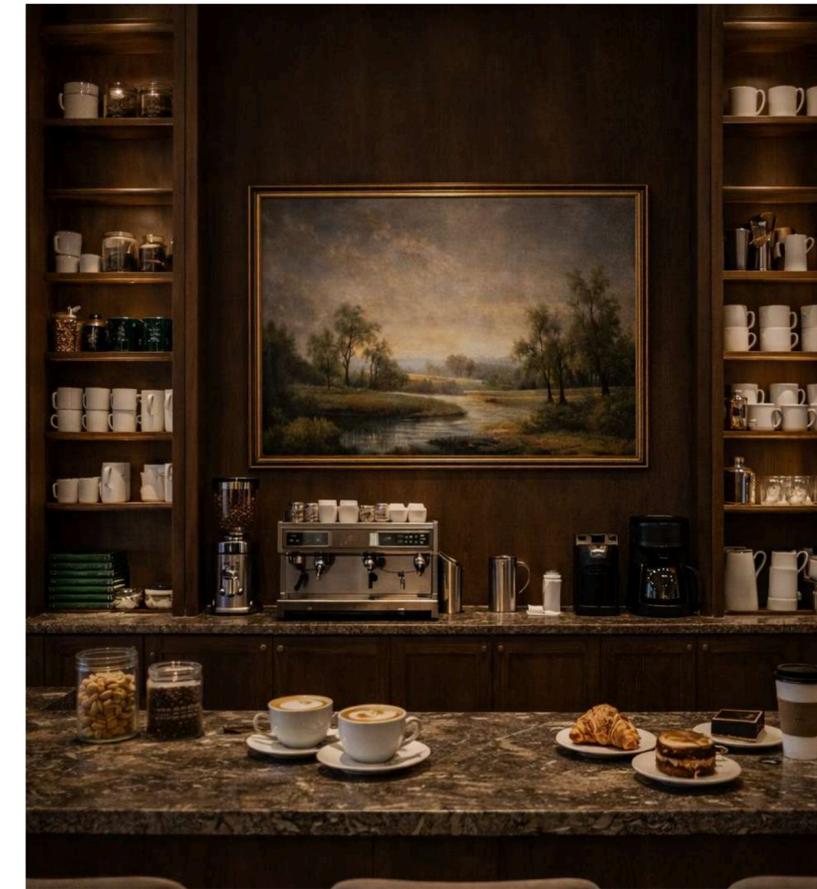
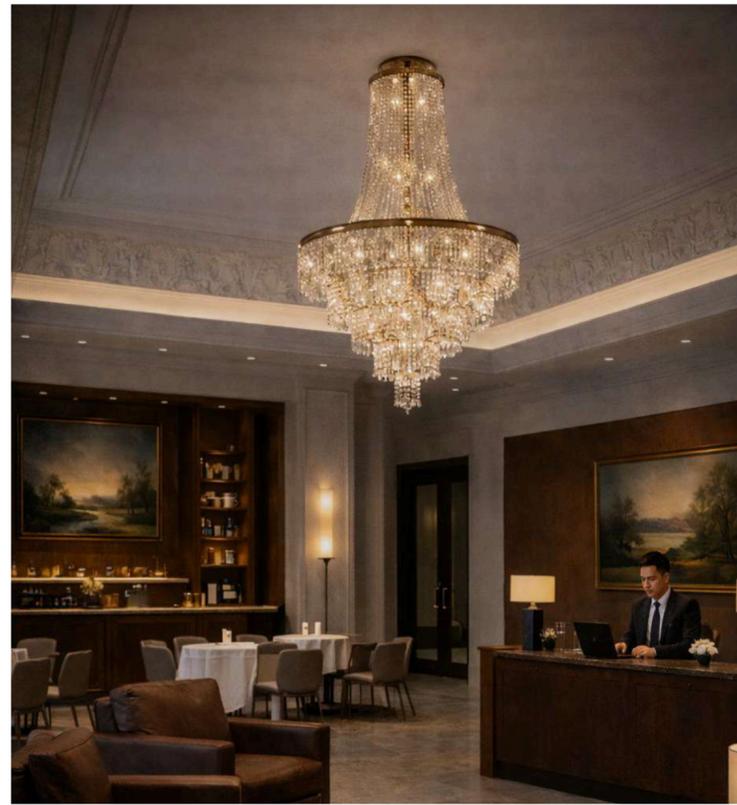
Ориентация на устойчивый доход за счёт уникальной архитектурной и продуктовой концепции



ЛОКАЦИЯ



БАССЕЙН / САУНА / ЛОББИ 24/7 / КОФЕЙНЯ / ЛИФТ / ПАРКОВКА



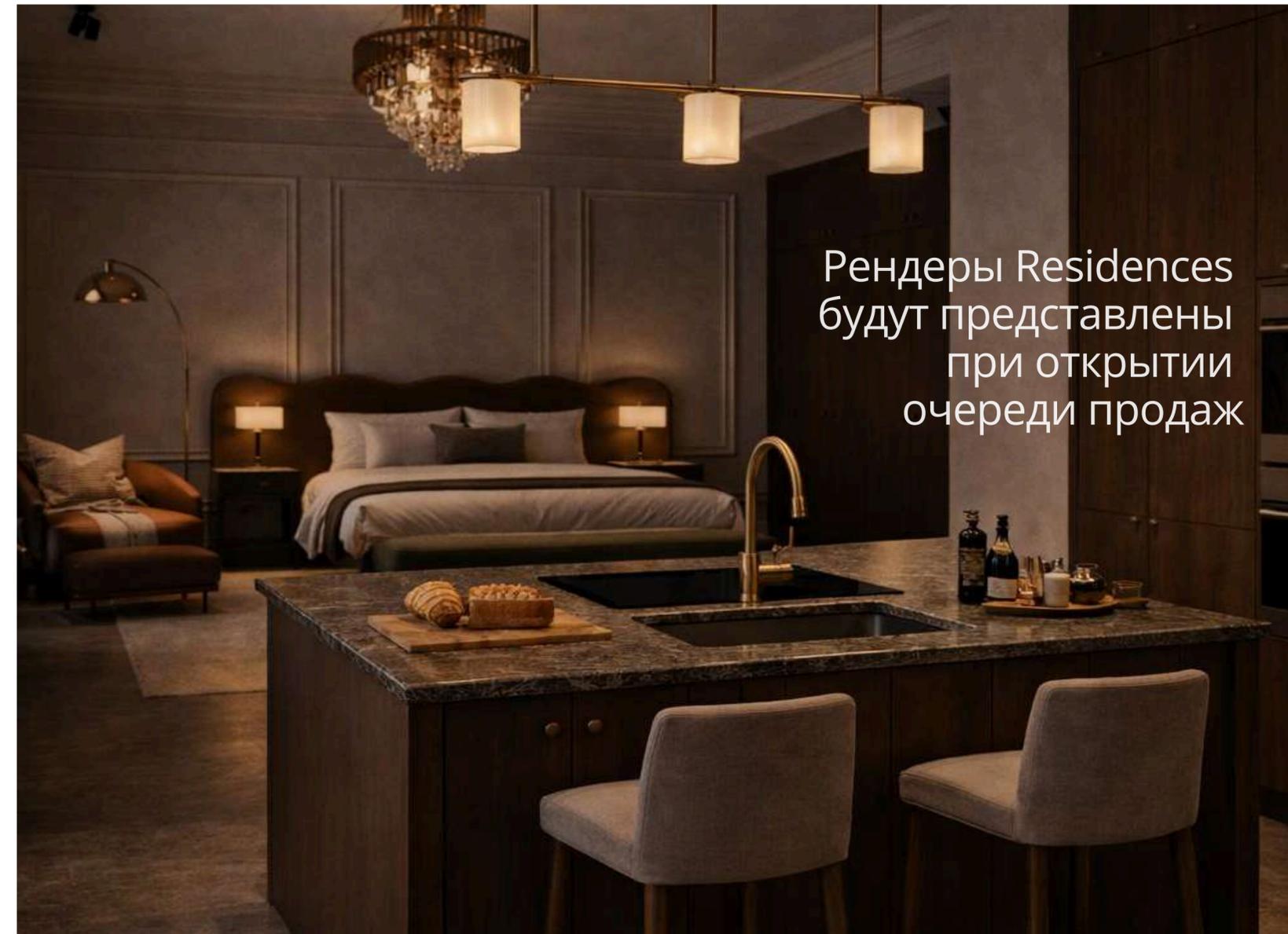
ЮНИТЫ

ПРИВАТНОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ & СЕРВИС ПРЕМИАЛЬНОГО ОТЕЛЯ.
ИДЕАЛЬНО ДЛЯ ЖИЗНИ, ОТДЫХА И ИНВЕСТИЦИЙ



Boutique Suites

Атмосфера и сервис бутикового отеля
Формат для краткосрочного проживания



Рендеры Residences
будут представлены
при открытии
очереди продаж

Residences

Полноценные резиденции с кухнями
Подходят для отдыха, удалённой работы
и проживания 2-3 недели и дольше

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕРВИС



Отельный подход к сервису

Лобби и поддержка гостей 24/7

Возможность оставить багаж до заселения и после выезда

Поздний заезд

Выделенная зона для хранения багажа гостей

Управление и бронирование

Централизованное управление бронированиями

Отсутствие ограничений на личное проживание инвестора

Формирование резерва на ремонт и операционные обновления

PANDAI MODEL

PANDAI COMPLEX I — СОБСТВЕННЫЙ
ФЛАГМАНСКИЙ ПРОЕКТ, РЕАЛИЗОВАННЫЙ
ДЕВЕЛОПЕРОМ В РАМКАХ PANDAI MODEL

Особенности модели

Земля полностью оплачена и находится
в собственности девелопера (HGB)

Проект структурирован в соответствии
с банковскими и регуляторными требованиями

Финансирование: собственный капитал +
банковское проектное финансирование

Все платежи проходят через банковский
эскроу-счёт

Принципы модели

Реализация проектов в соответствии
с действующим законодательством
и градостроительными нормами Индонезии

Фокус на устойчивом развитии

Создание ликвидных объектов недвижимости
с потенциалом роста капитализации земли

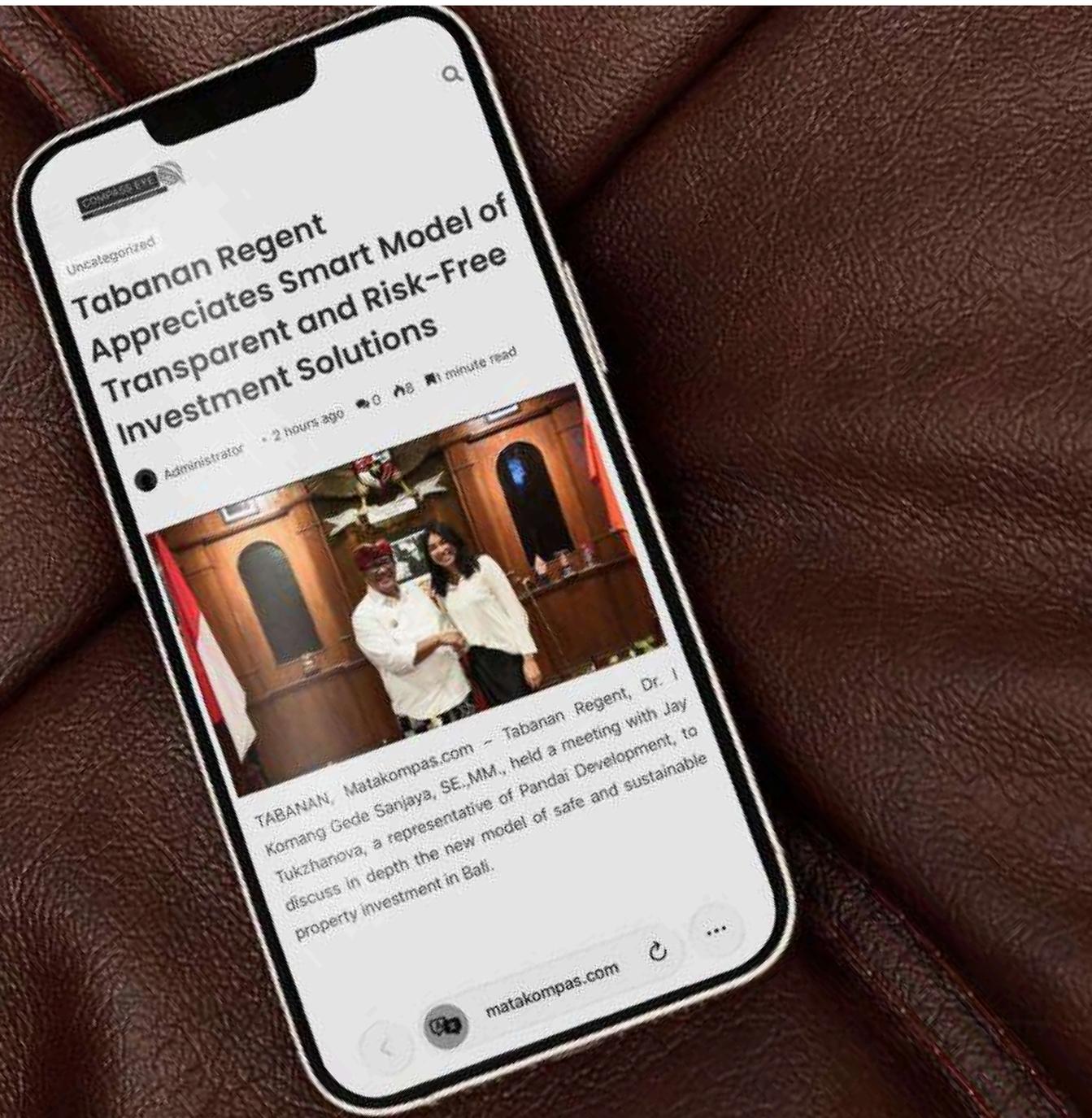
Защита интересов инвесторов через
прозрачную финансовую и юридическую
архитектуру

— частная governance-модель, созданная для структурирования и валидации инвестиционных проектов в регуляторно сложных, но инвестиционно привлекательных юрисдикциях



МЕДИА

И Команг Гедде Санджая Регент (Wirati) округа Табанан



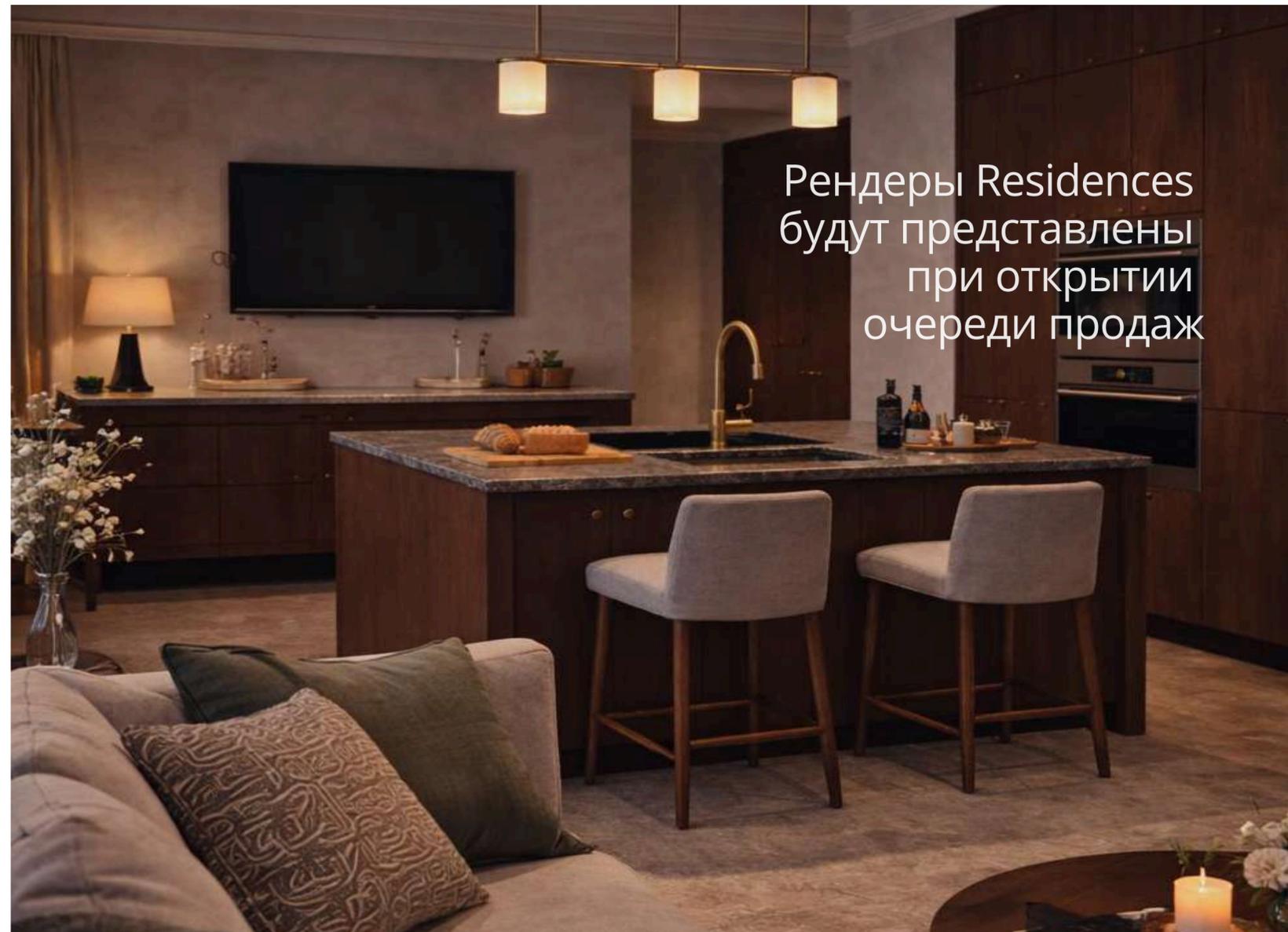
ОБЗОР ПУБЛИКАЦИЙ В СМИ, ОТРАЖАЮЩИХ ПУБЛИЧНЫЙ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Ваян Костер Губернатор провинции Бали



ТИПОЛОГИЯ

ПРОДУМАННЫЙ БАЛАНС ЮНИТОВ ДЛЯ МАКСИМАЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ КОМПЛЕКСА



Boutique Suites

Standard Boutique Suite
Signature Boutique Suite
Premium Boutique Suite

30.4 м²
35.7 м²
44.4 м²

4 юнита
8 юнитов
1 юнит

Residences

Signature Residence
Premium Residence

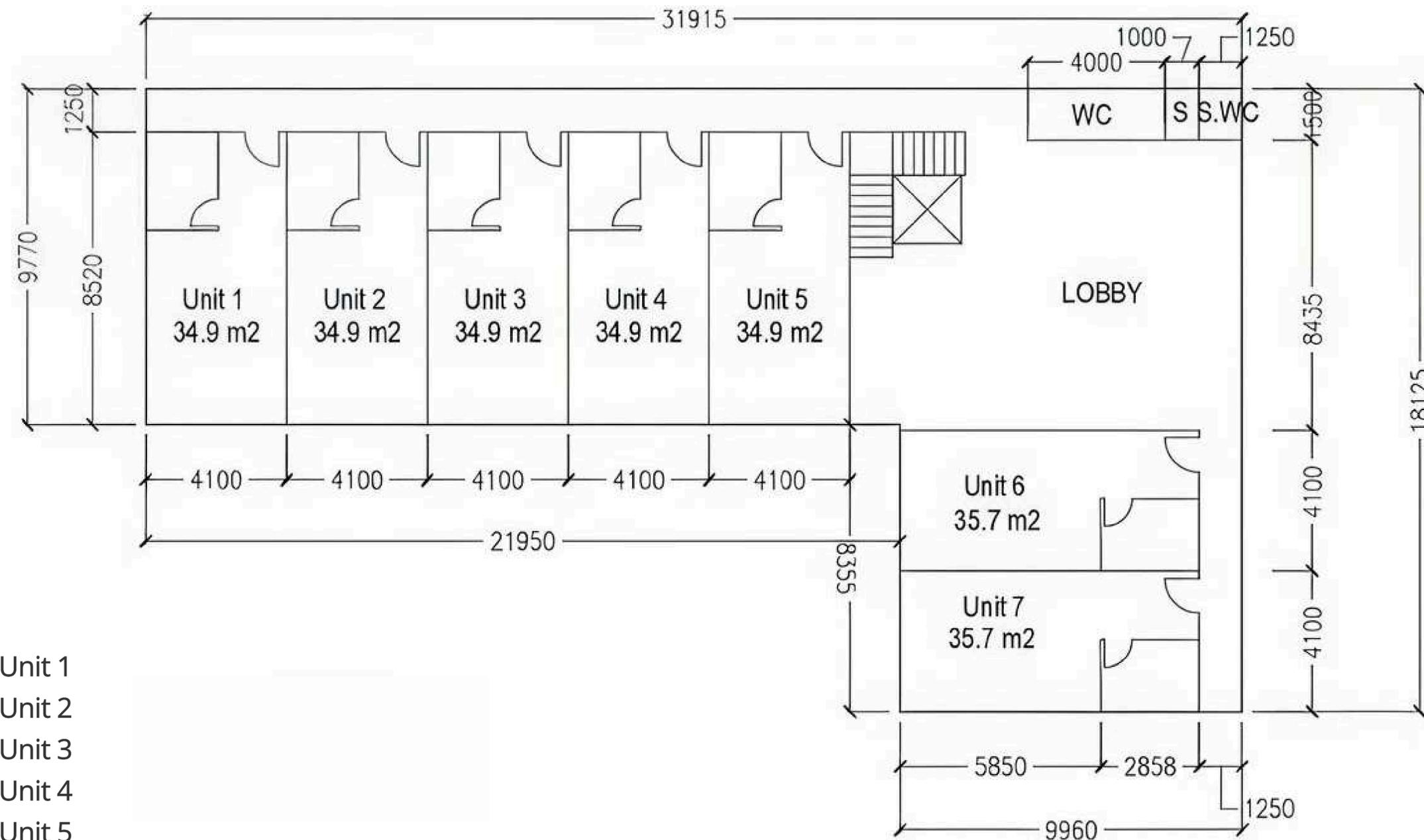
34.9 м²
52.3 м²

15 юнитов
4 юнита

ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА

Всего этажей 4

Количество юнитов на 1-м этаже 7



Signature Residence 34.9 m²

- Unit 1
- Unit 2
- Unit 3
- Unit 4
- Unit 5

Signature Boutique Suite 35.7 m²

- Unit 6
- Unit 7

ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА

Всего этажей 4

Количество юнитов на 2-м этаже 9

Signature Residence

34.9 m²

Unit 8

Unit 9

Unit 10

Unit 11

Unit 12

Signature Boutique Suite

30.4 m²

Unit 13

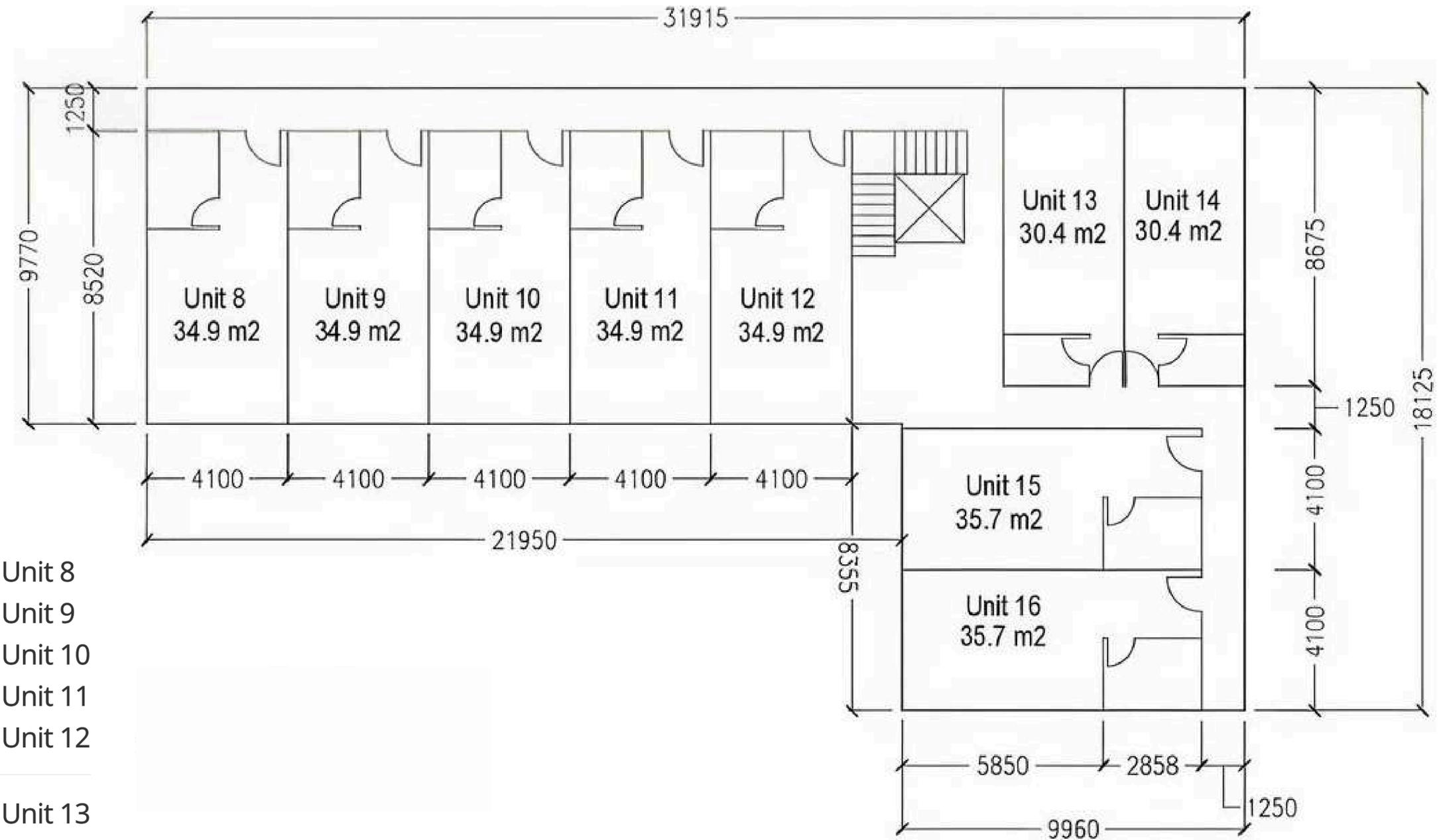
Unit 14

Signature Boutique Suite

35.7 m²

Unit 15

Unit 16



ПЛАН 3-ГО ЭТАЖА

Всего этажей 4

Количество юнитов на 3-м этаже 9

Signature Residence

34.9 m²

Unit 17

Unit 18

Unit 19

Unit 20

Unit 21

Signature Boutique Suite

30.4 m²

Unit 22

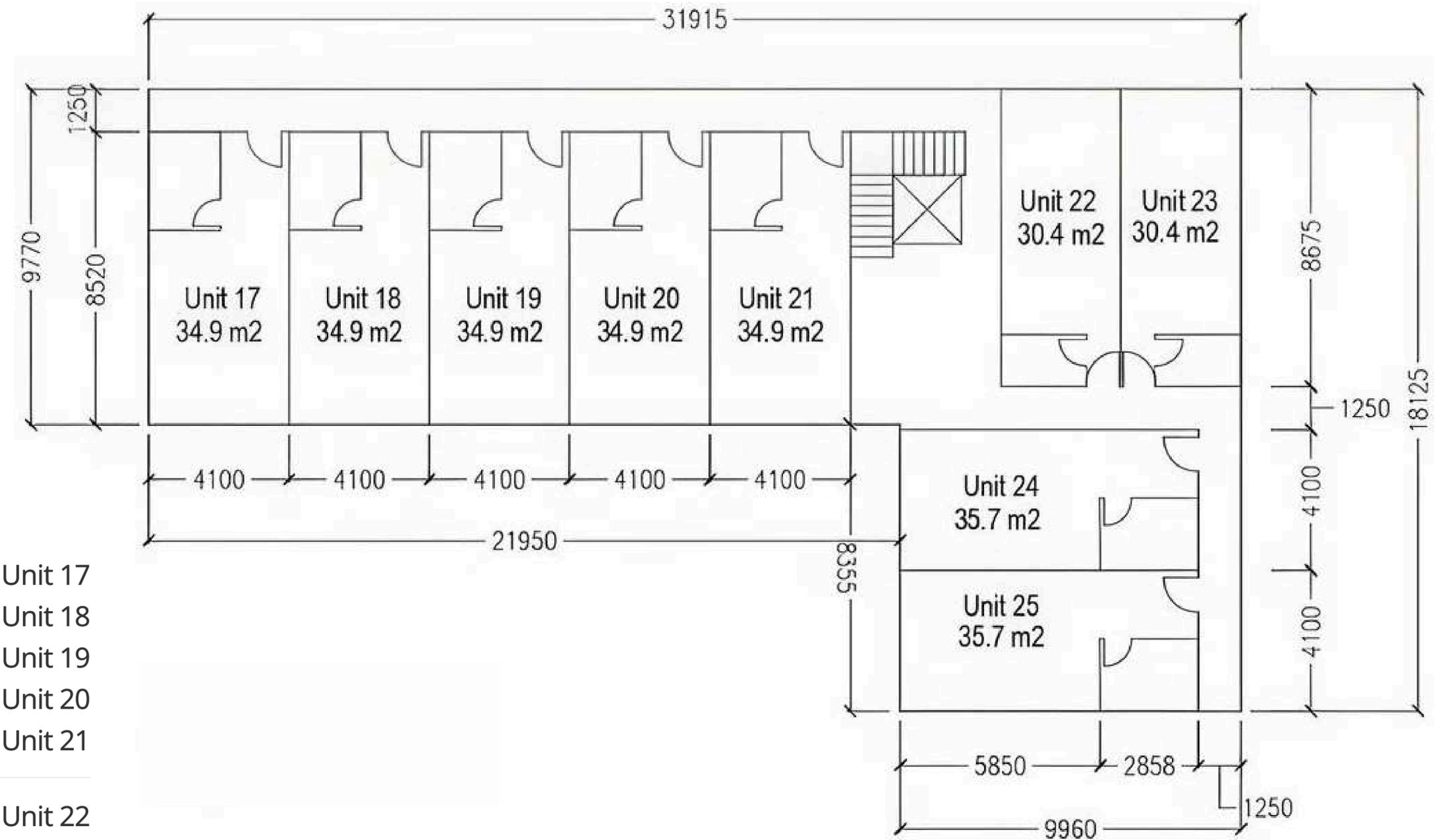
Unit 23

Signature Boutique Suite

35.7 m²

Unit 24

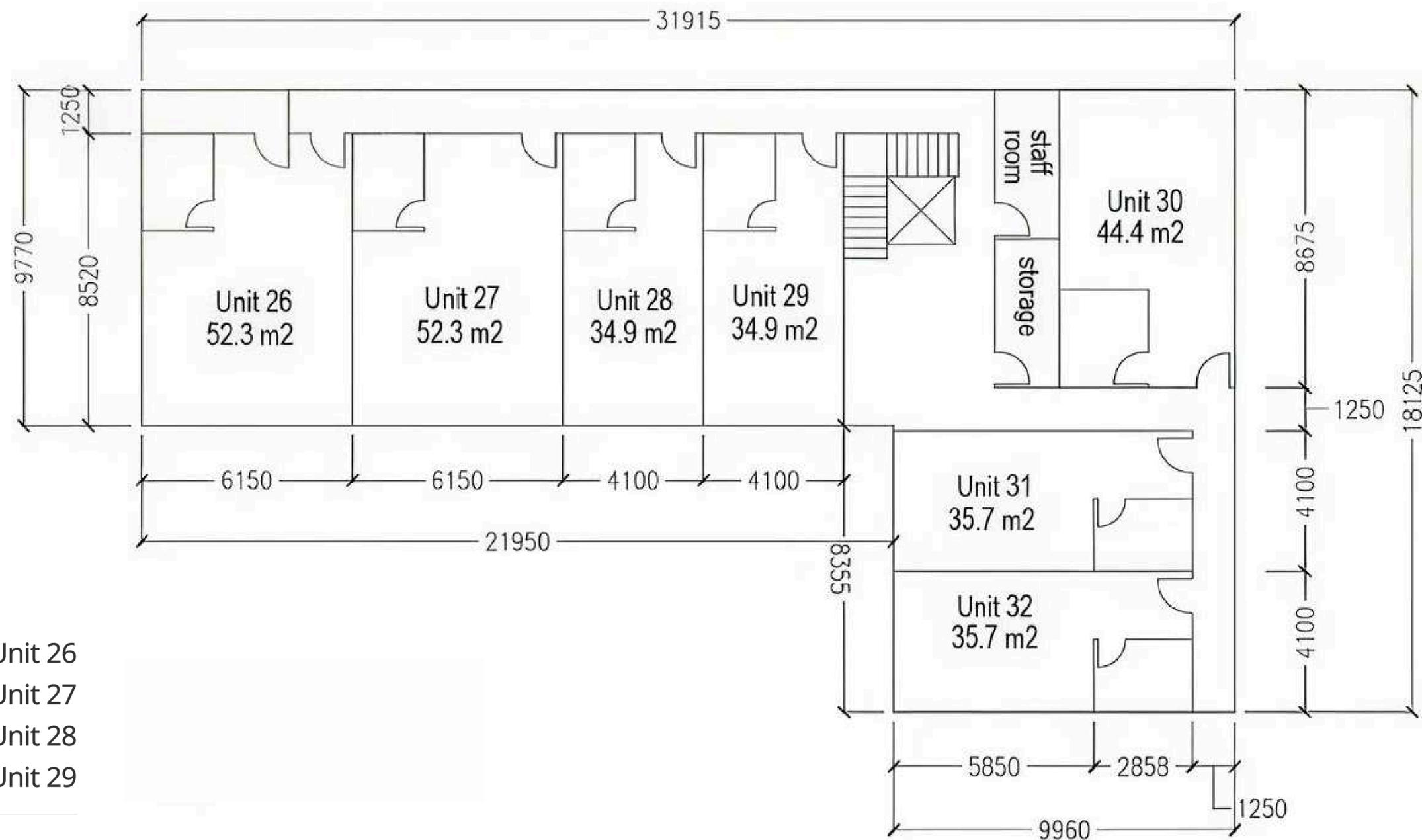
Unit 25



ПЛАН 4-ГО ЭТАЖА

Всего этажей 4

Количество юнитов на 4-м этаже 9



Premium Residence

52.3 m²

Unit 26

Unit 27

Unit 28

Unit 29

Premium Boutique Suite

44.4 m²

Unit 30

Signature Boutique Suite

35.7 m²

Unit 31

Unit 32

ПЕРВАЯ ВОЛНА ПРОДАЖ

Старт продаж

Янв – Фев 2026

Standard Boutique Suite

30.4 м²

Ограниченное предложение

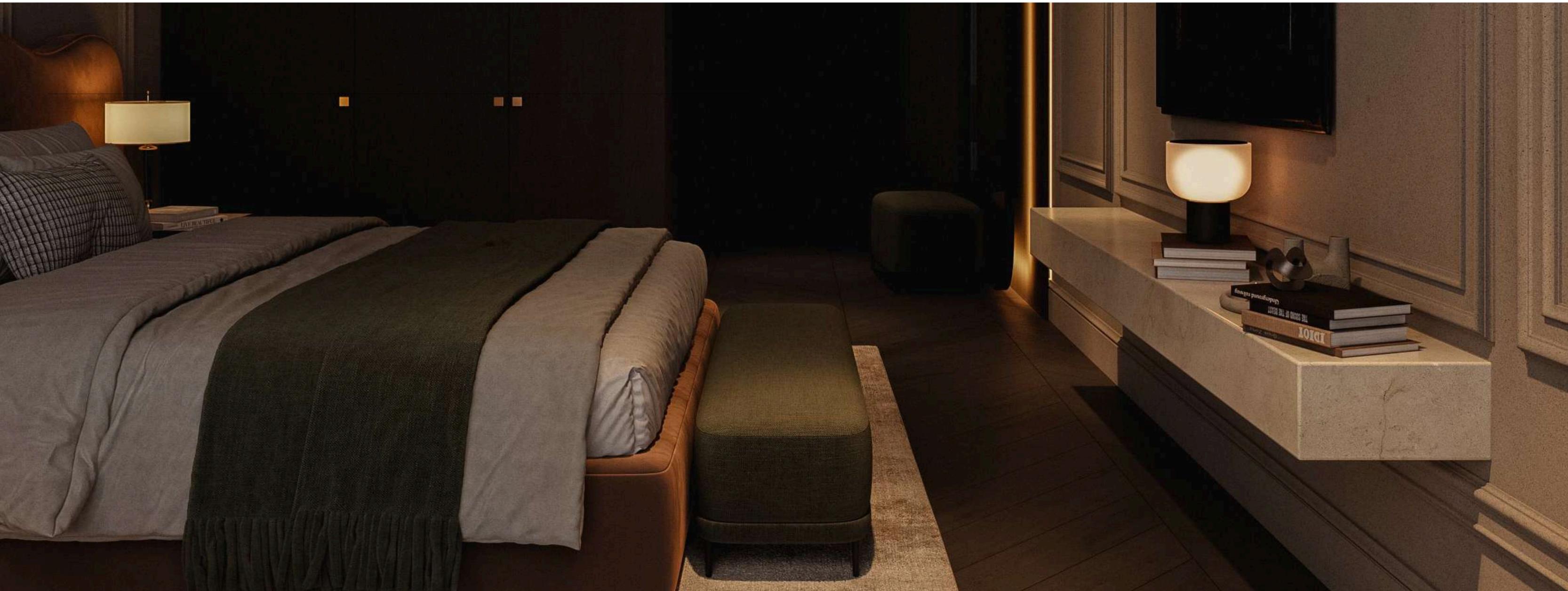
4 юнита

Этаж 2

Unit 13-14

Этаж 3

Unit 22-23



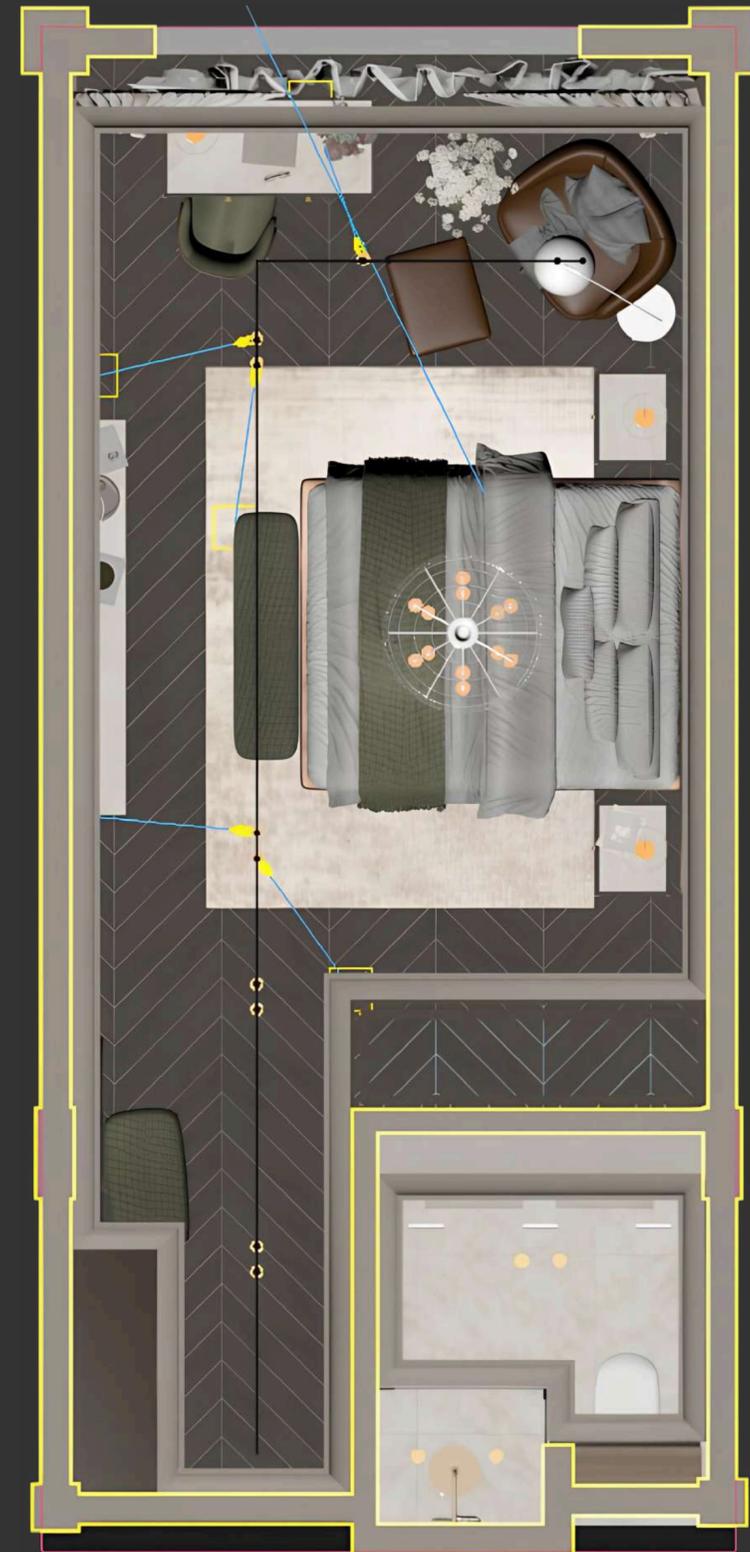
ПЛАНИРОВКА И ХАРАКТЕРИСТИКИ

Характеристики юнита

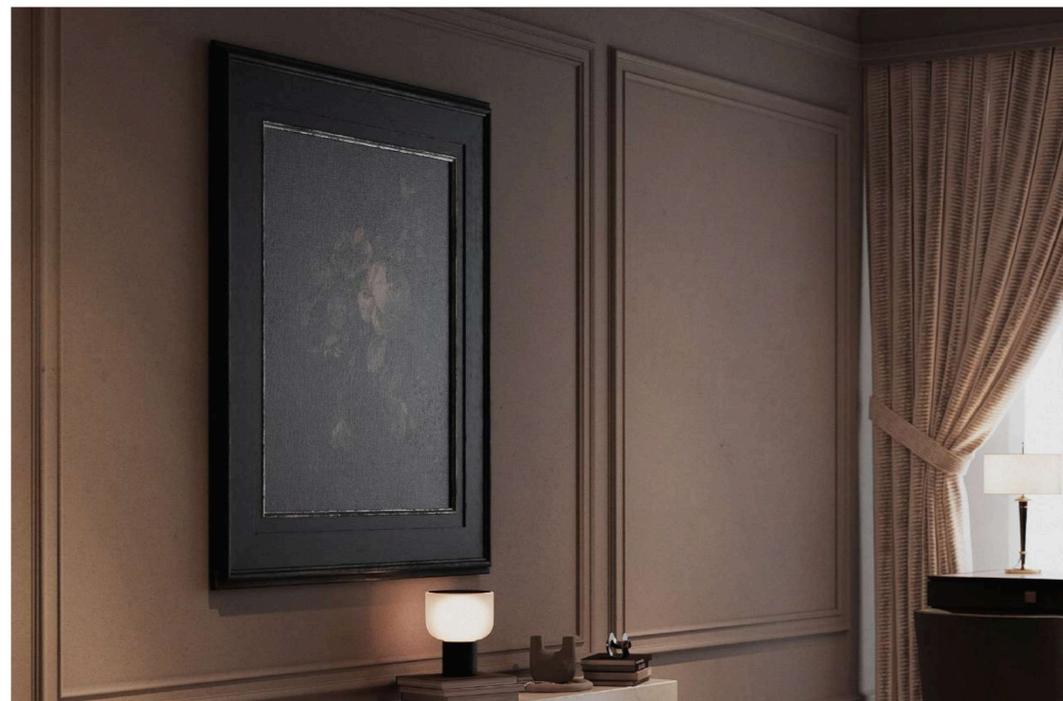
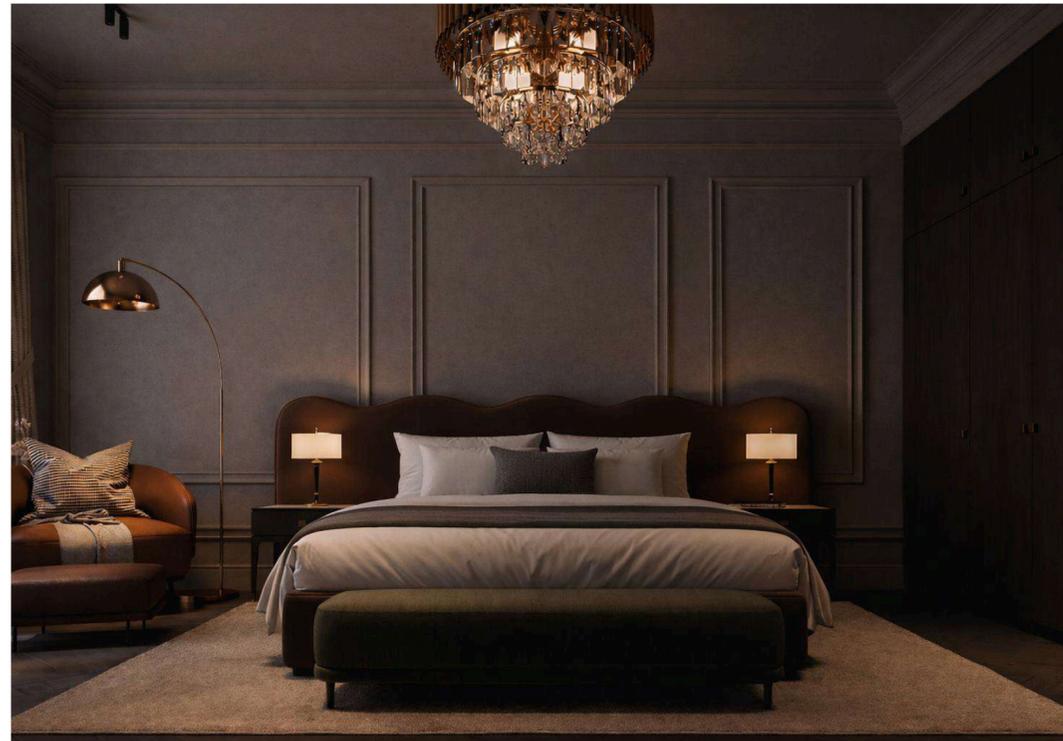
Общая площадь	30.4 м ²
Площадь ванной	3.75 м ²
Комнаты	1
Ванные комнаты	1
Стоимость м ²	\$3 290
Высота потолков	2.9 м

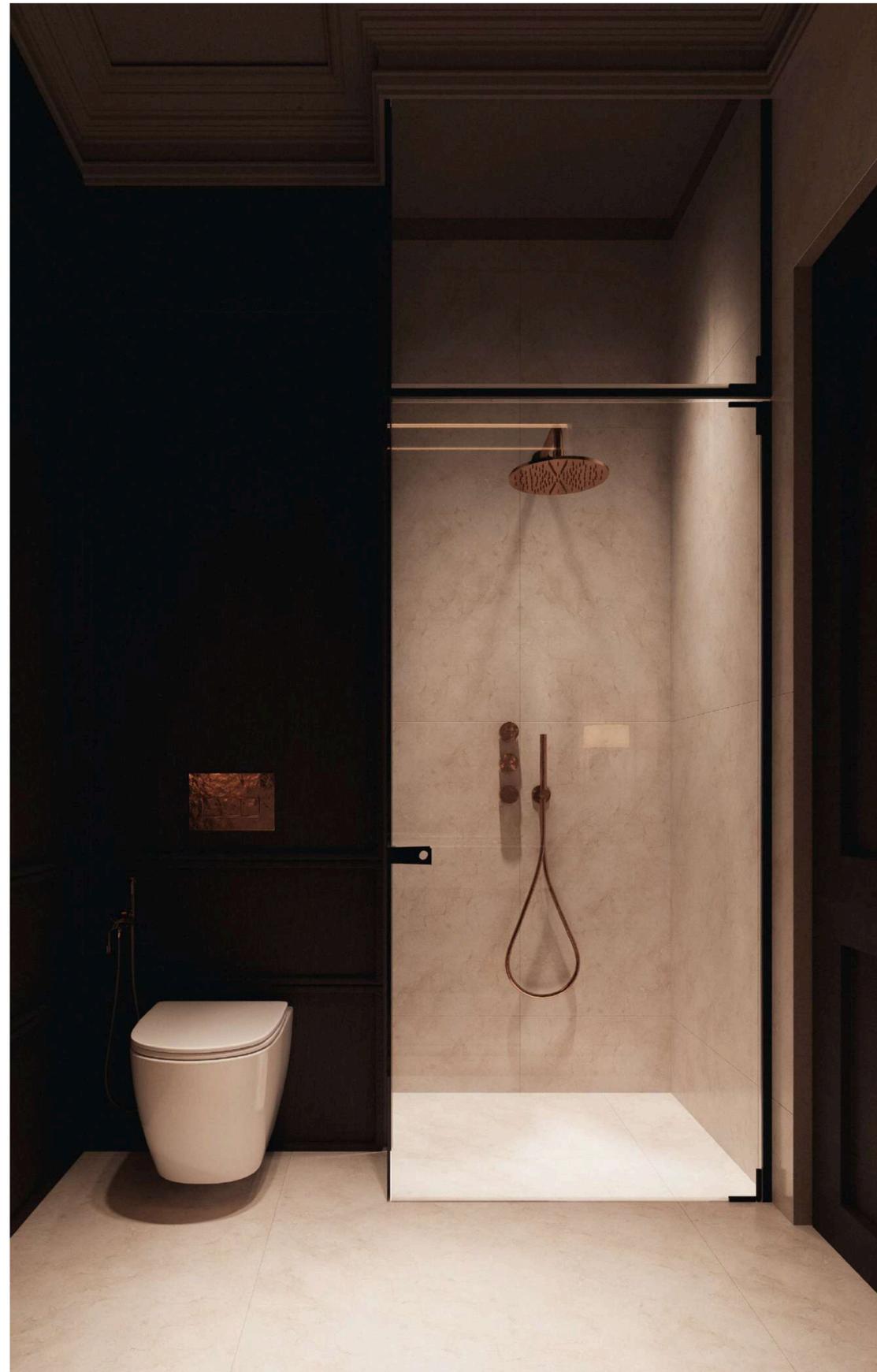
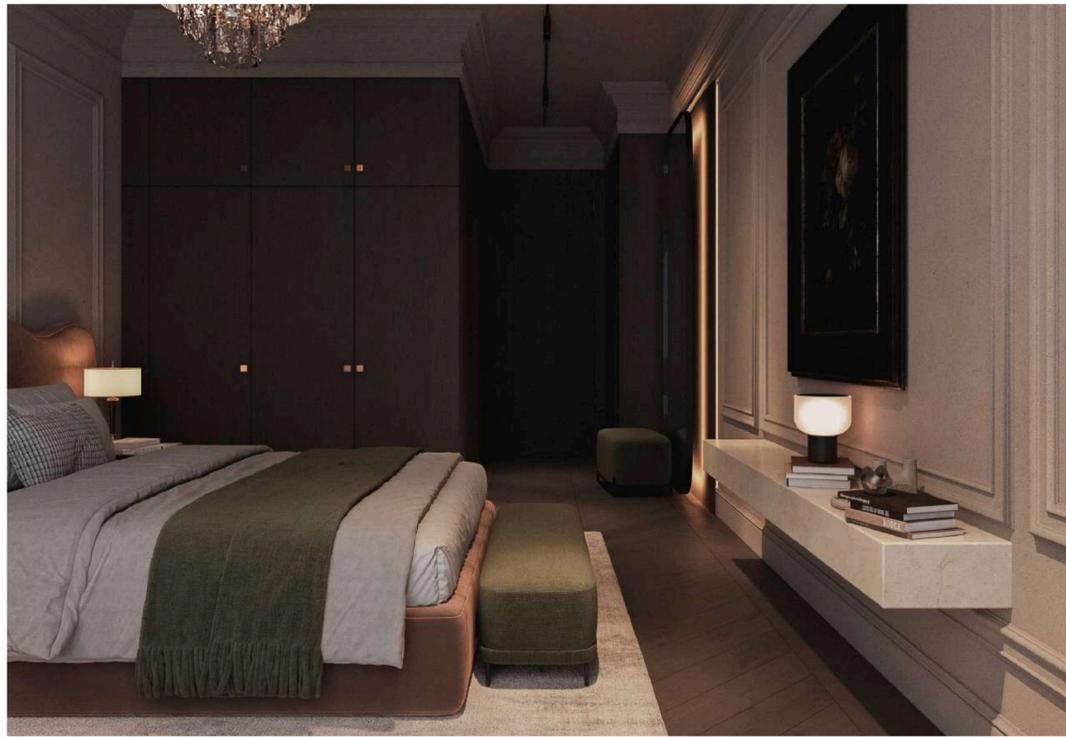
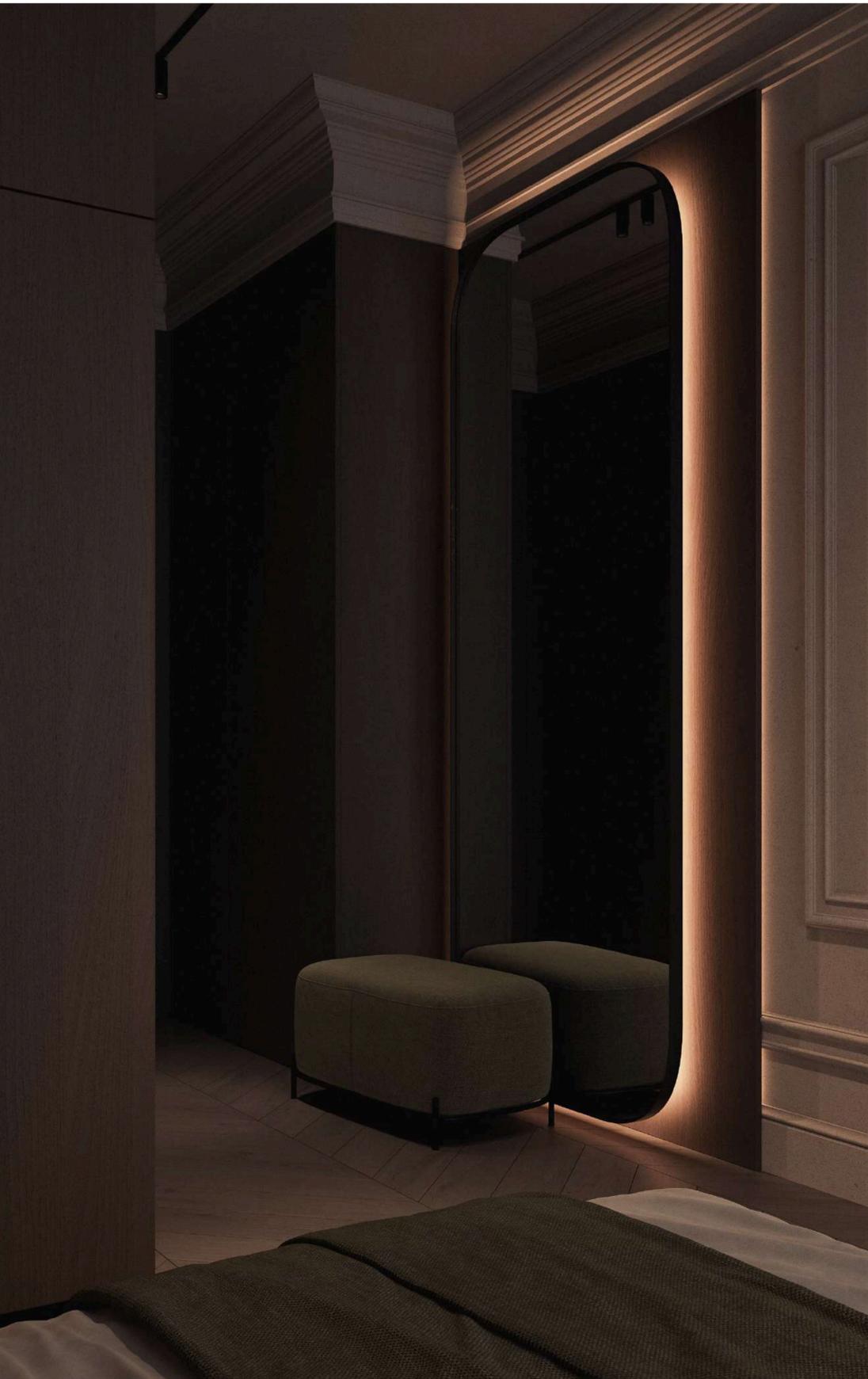
Финансовые показатели

Доход в месяц	~ \$1 800
Чистый годовой доход	~ \$11 923
ROI	> 9%
Резервация на месяц	\$10 000
Стоимость	\$ 100 000



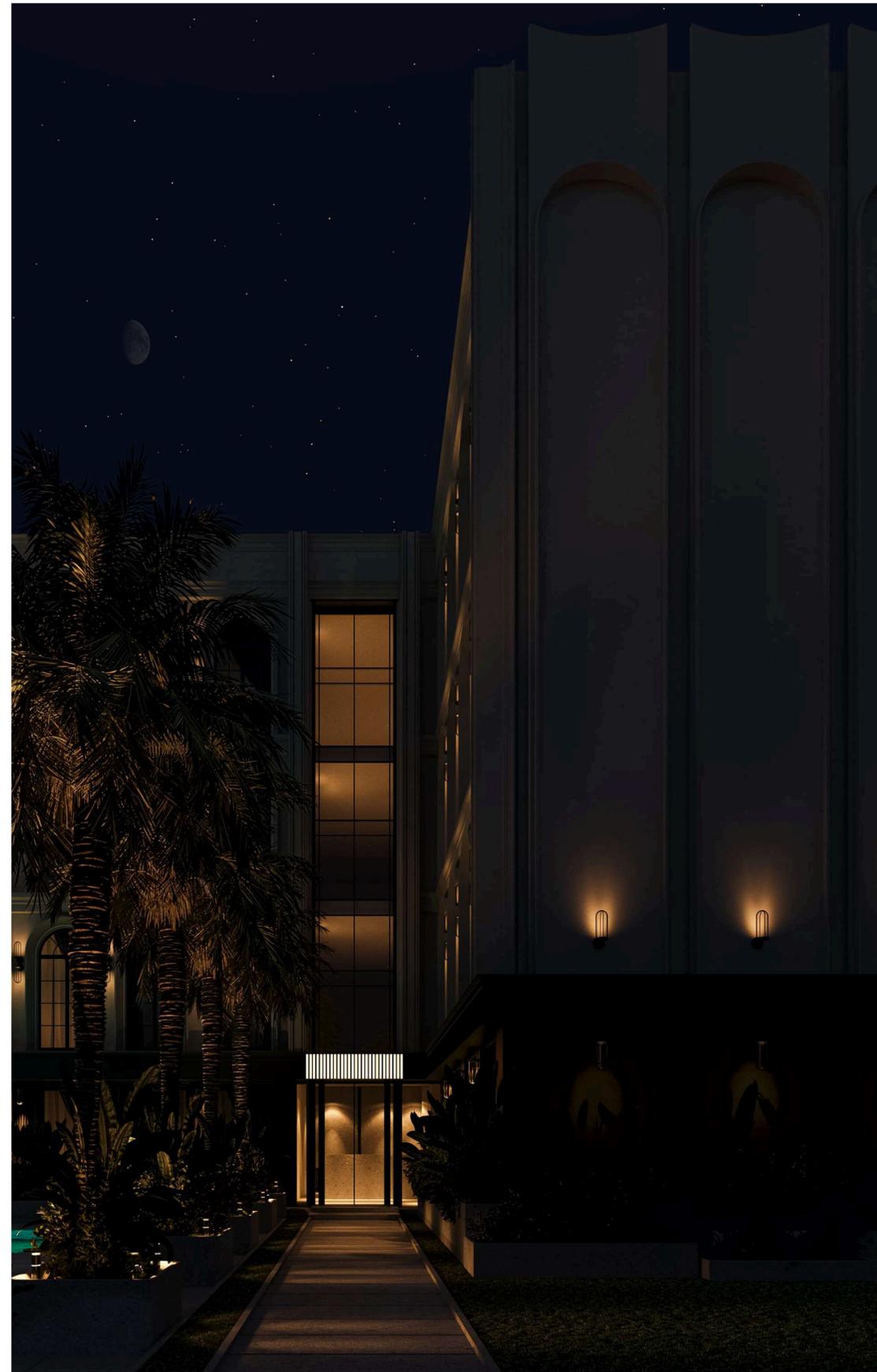
STANDARD BOUTIQUE SUITE





COMPLEX





УСЛОВИЯ СДЕЛКИ



Структура входа для инвестора

Оплата 100% осуществляется
на эскроу-счёт в банке Индонезии

\$10 000 зачитывается в общую
стоимость юнита

Налог на приобретение прав на землю
и здание (BPHTB 10%) оплачивается
девелопером в полном объёме
от суммы сделки

Почему применяется 100% модель оплаты?

Модель поэтапных оплат
не применяется ввиду наличия
устойчивой финансовой
базы проекта

ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПРОЕКТА СНИЖАЕТ ЗАВИСИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ РЫНОЧНОЙ КОНЬЮНКТУРЫ

Рыночный контекст

Основной риск недостроев — кассовые разрывы в процессе строительства

Распространённая практика — финансирование строительства преимущественно за счёт средств инвесторов

Снижение темпов продаж напрямую влияет на ход реализации проекта

Отсутствие структурированной финансовой архитектуры увеличивает риски проекта

Модель Pandai

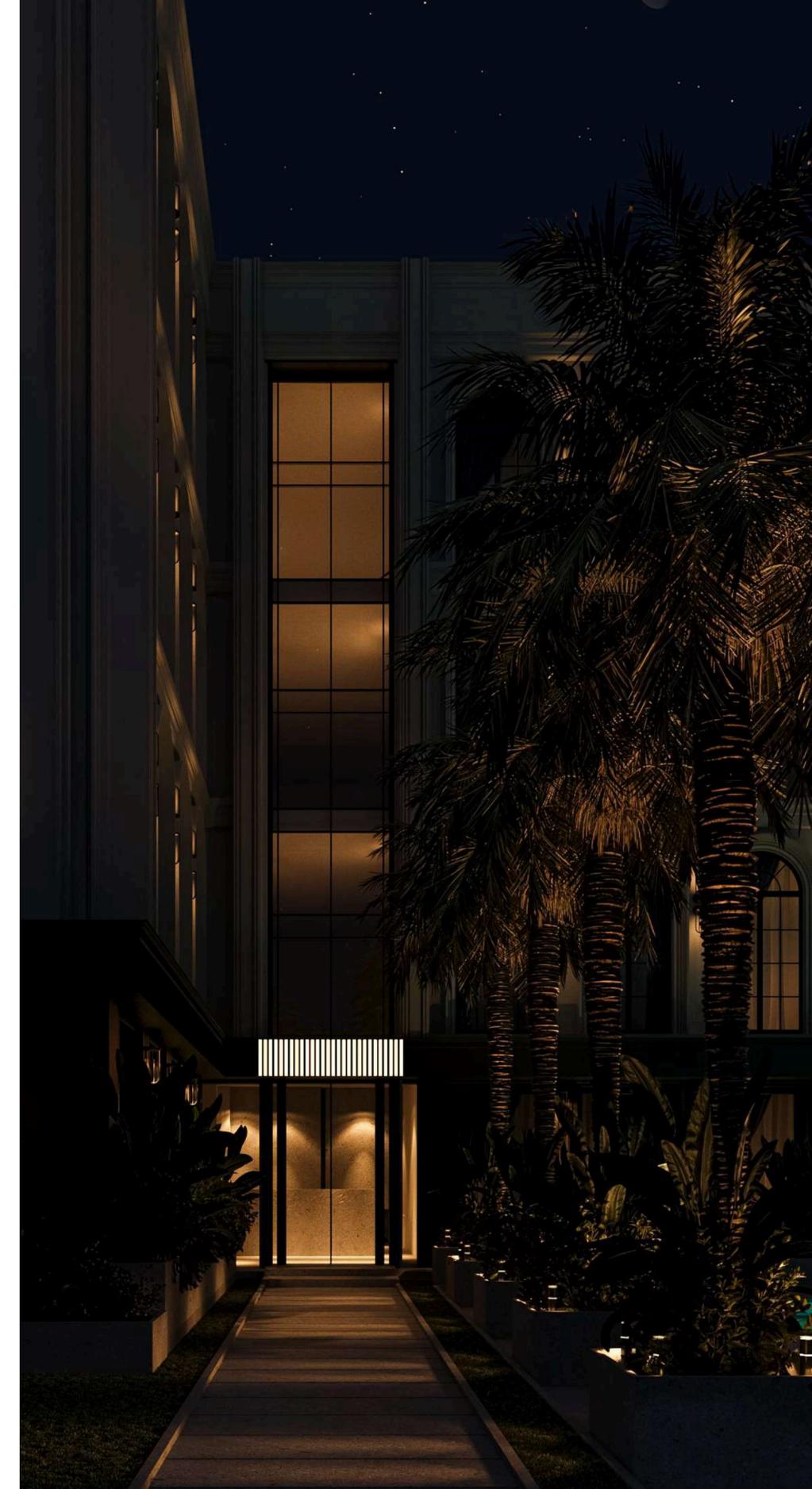
Проект реализуется с использованием банковского проектного финансирования в сочетании с:

- собственными средствами девелопера
- банковским финансированием
- поступлениями от продаж

Финансирование строительства не зависит от текущей динамики продаж

Прибыль девелопера формируется после завершения строительства и исполнения обязательств перед банком

[Посмотреть фин модель ↗](#)



СТАТУС АКТИВА



HGB и правовая природа земли

Земля не находится в частной собственности индонезийских физических лиц

На участок оформлено право Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB — это зарегистрированное вещное право на застройку и использование земельного участка

Право HGB зарегистрировано государственным органом (BPN) и действует в рамках земельного законодательства Индонезии

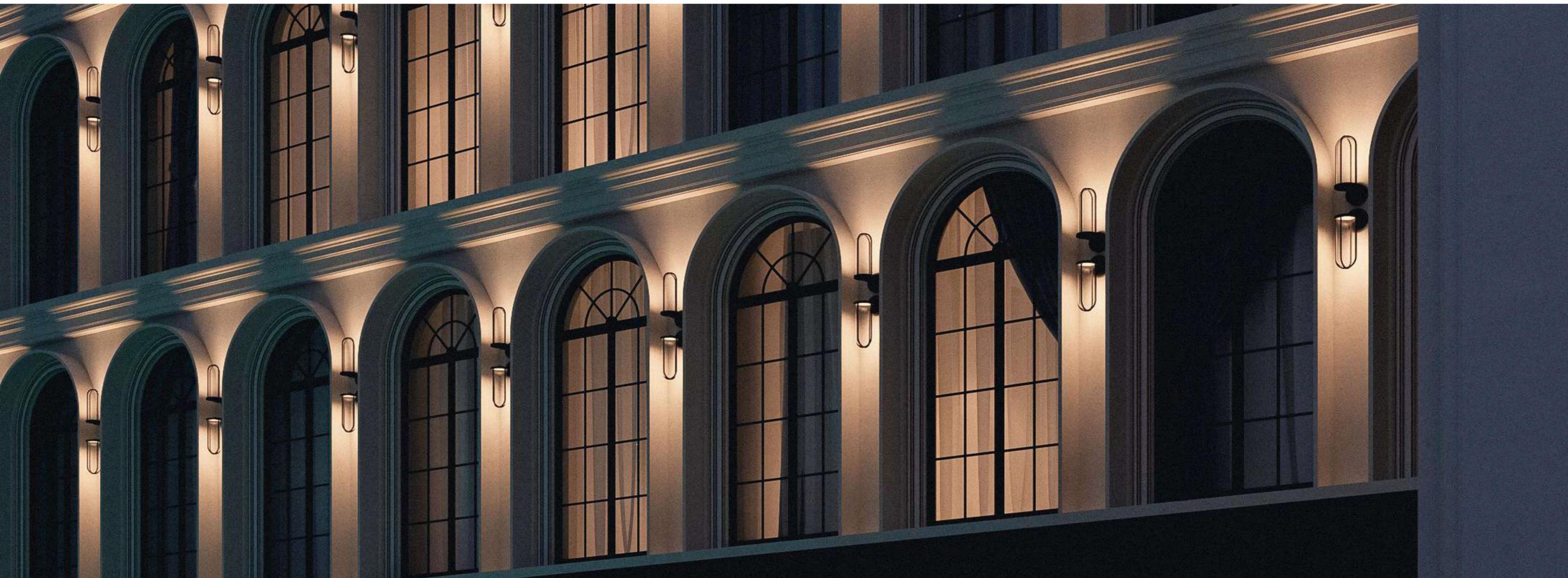
Текущий срок действия HGB: до 3 марта 2055 года

Механизм продления HGB

Закон предусматривает поэтапный и возобновляемый цикл HGB:

- до 30 лет первоначальный срок
- до 20 лет продление (Perpanjangan)
- до 30 лет обновление (Pembaruan)

Продление и обновление HGB осуществляются по заявлению держателя права при соблюдении требований закона



РЕГУЛИРОВАНИЕ

[Ссылка на закон ↗](#)

Закон

Government Regulation (PP) Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration

Article 37

(1) The right to use buildings on State Land and Land Management Rights is granted for a maximum period of 30 (thirty) years, extendable for a maximum period of 20 (twenty) years, and renewable for a maximum period of 30 (thirty) years.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

[Посмотреть фин модель ↗](#)

Стоимость юнита	Средняя цена за ночь	Годовой чистый доход	ROI	Окупаемость арендой
\$ 100 000	\$ 60	\$ 11 923	15-21%	8.3 лет

Сценарий	Оптимистичный	Реалистичный	Пессимистичный
Годовой чистый доход инвестора	\$ 11 923	\$ 9 991	\$ 5 858
ROI	20.9%	13.4%	8.9%
Окупаемость	8.3 лет	10 лет	17 лет
Базовый прирост капитала	9%	5%	3%
Средняя заполняемость	100%	80%	60%
Инвестиции	\$ 100 000		
Комиссия УК, % от выручки	7%		
Налог с доходов	10%		
Резерв на поддержание объекта	5%		
Срок контракта	30+20+30		

PANDAI COMPLEX I



Запрос консультации
или резервация юнита

[WhatsApp](#) ↗