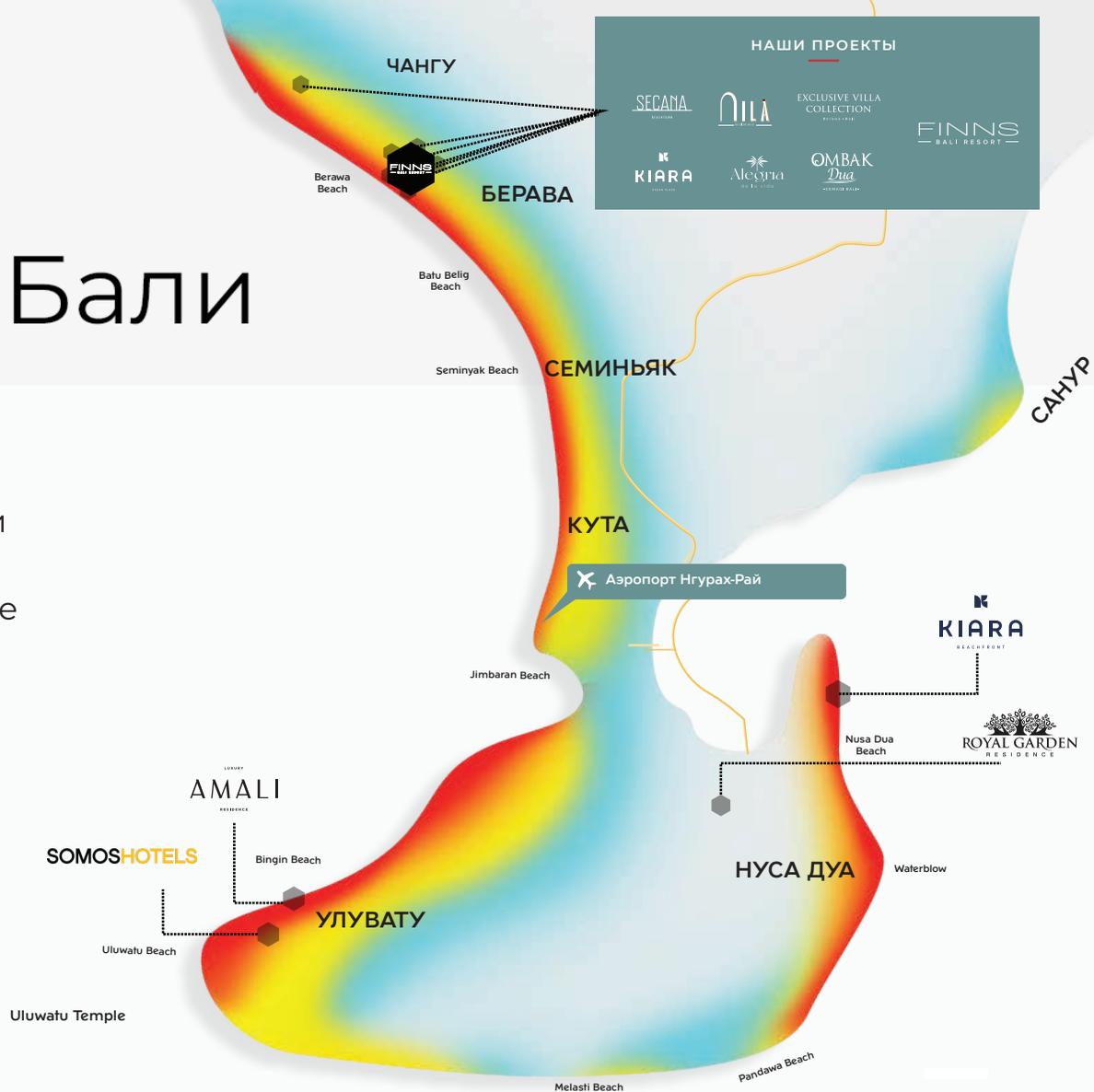


FINNS

— BALI RESORT —

Крупнейший застройщик на Бали

Mirah Investment & Development - крупнейший застройщик на Бали с 18-летним опытом. Мы строим виллы, апартаменты, отели и туристические комплексы на Бали и по всей Индонезии, выбираем самые привлекательные инвестиционные локации, чтобы обеспечить высокий доход нашим инвесторам.



FINNS
— BALI RESORT —

Мы объединились с FINNS, чтобы дать Вам лучшее инвестиционное предложение

Если раньше сотни тысяч туристов стремились останавливаться вблизи FINNS, то теперь они будут жить прямо на его территории с доступом ко всей уже работающей инфраструктуре комплекса.





ЛОКАЦИЯ

Берава, Бали

СТАДИЯ 1

112

Люкс номеров
& Finns Recreation Club

СТАДИЯ 2

90

Люкс номеров
& Finns Recreation Club

СТАТУС

В строительстве

СТРОИТ

 **MIRAH** INVESTMENT
& DEVELOPMENT

УПРАВЛЯЕТ

FINNS
— B A L I —



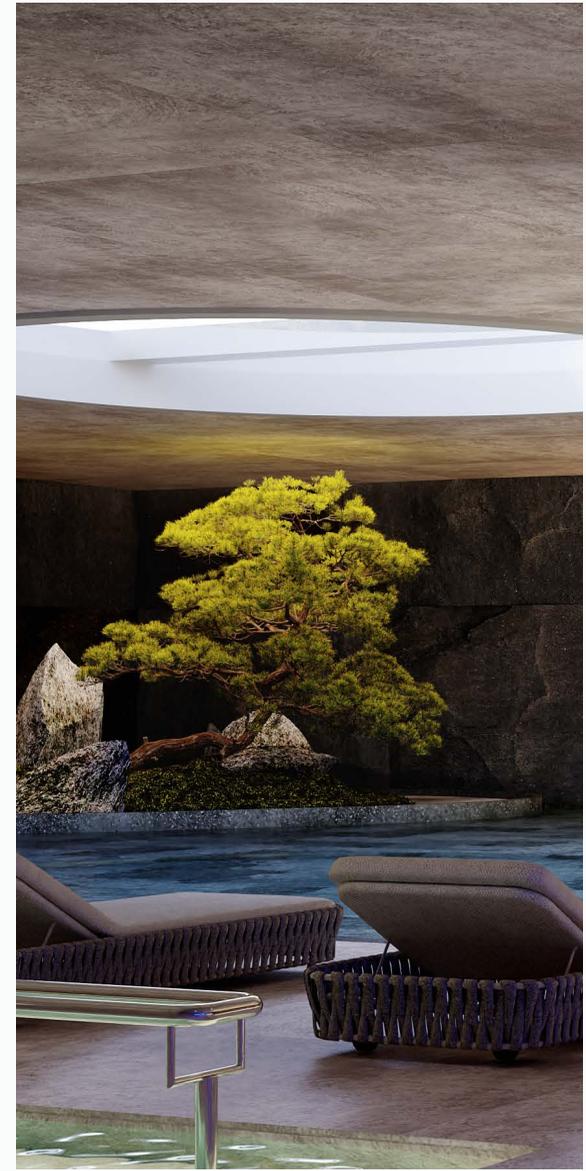
FINNS BALI

Отель под полным управлением FINNS

FINNS Bali был основан в 2009 году. Компания управляет более чем 20 брендами в области отдыха, спорта, F&B и гостеприимства.

Самые известные бренды - FINNS Beach Club и FINNS Recreation Club.

- 2187 сотрудников в штате
- Более 20 работающих брендов
- Клиентская база из более 5.000.000 человек
- 3.477.965 сессий на сайте за прошлый год
- 1.000.000 постоянных клиентов



FINNS

World's Best Beach Club

Культовый бич-клуб на Бали

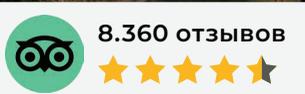
3 Бассейна

10 Баров

3 Ресторана

Ежедневные живые выступления

170 метров первой линии пляжа



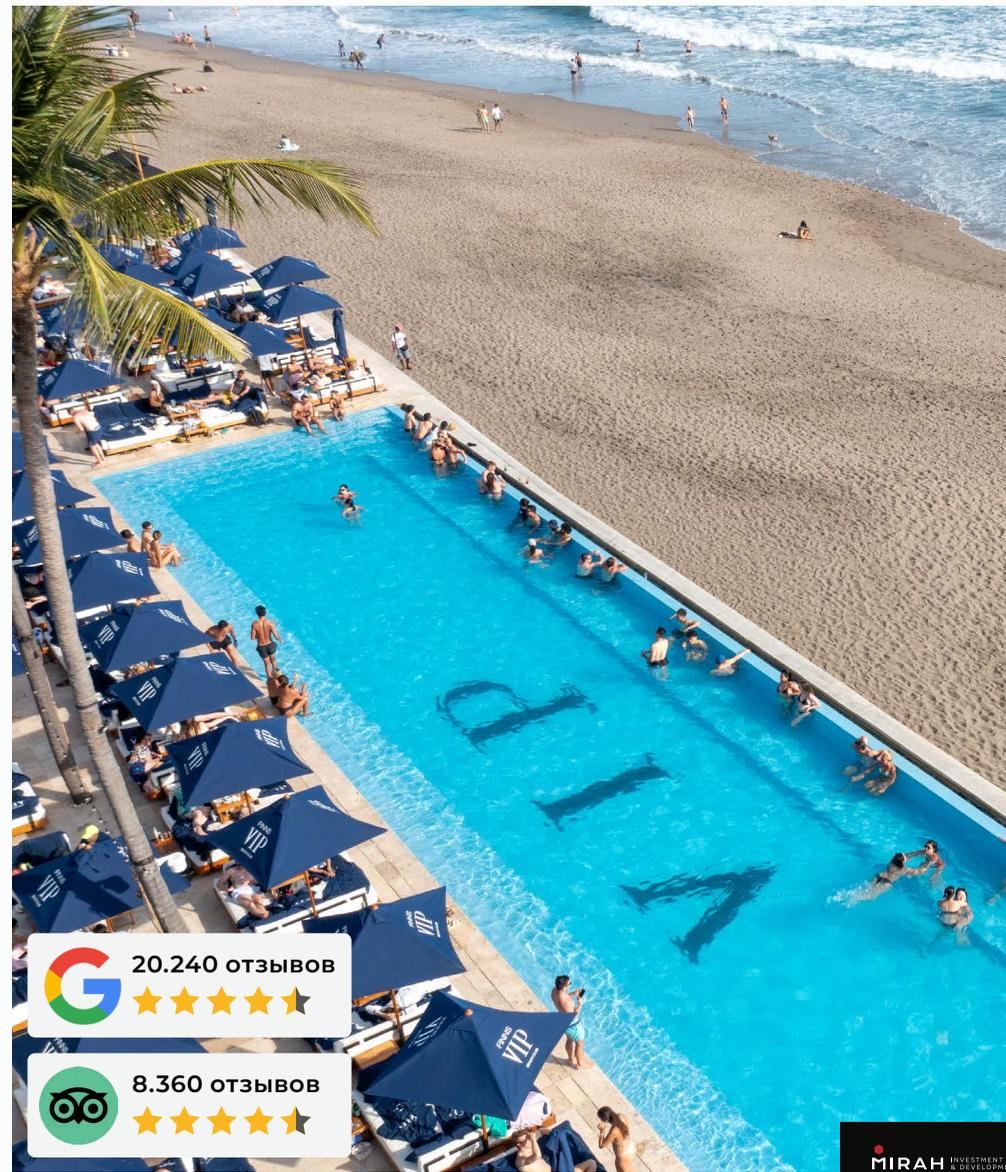
VIP бич-клуб внутри FINNS Beach Club

2 Бассейна

2 Ресторана

Места для отдыха у бассейна и океана

Бесплатные коктейли и напитки для посетителей



 20.240 отзывов
★★★★★

 8.360 отзывов
★★★★★

FINNS

— RECREATION CLUB —

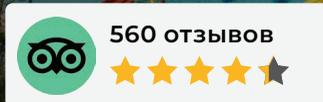
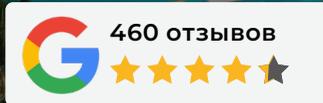
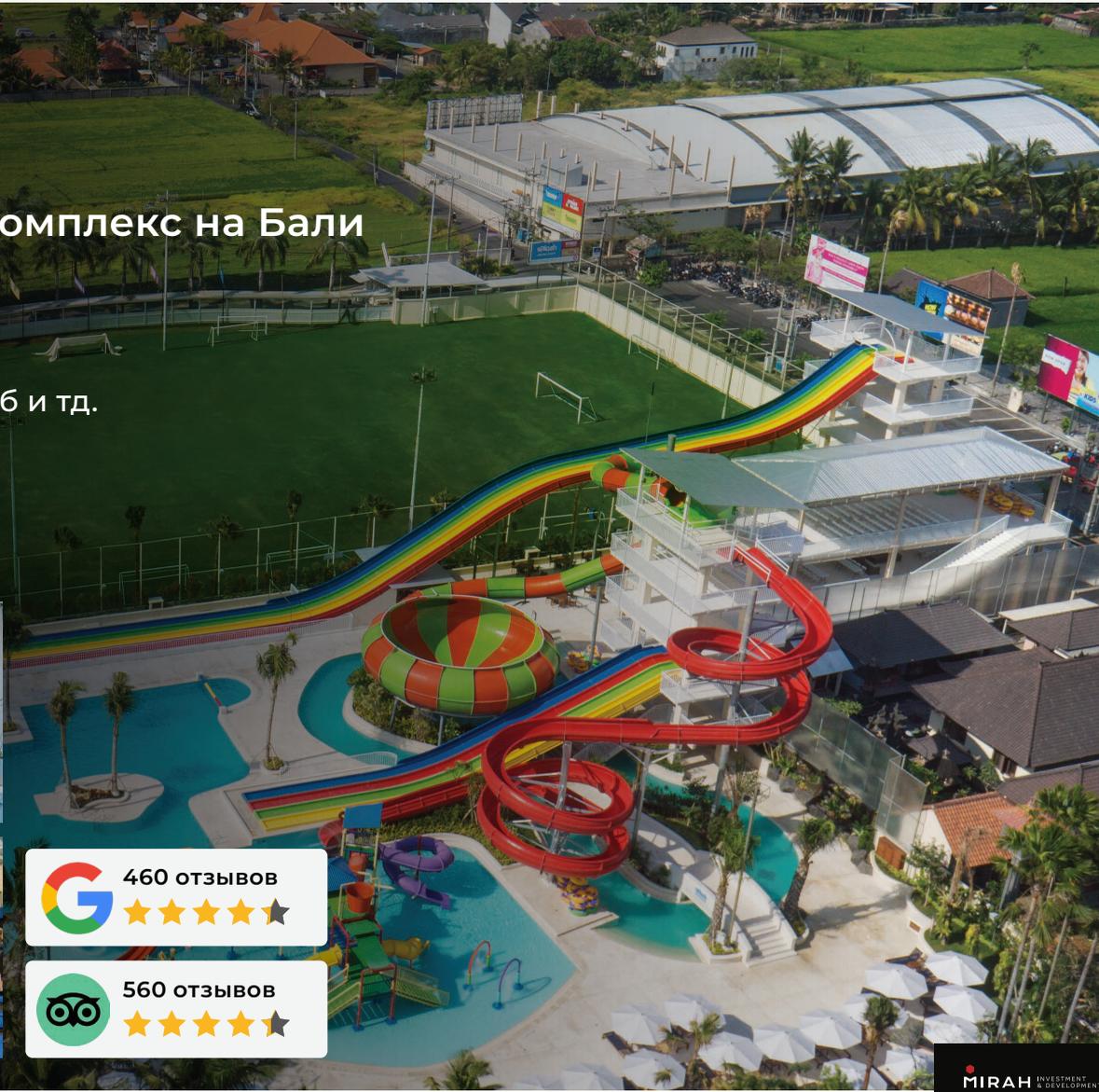
Лучший спортивно-развлекательный комплекс на Бали

2.400 активных клубных карт

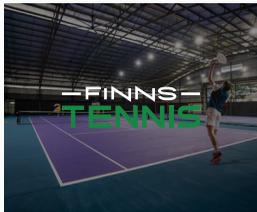
Фитнес-центр, падел, теннис, коворкинг, детский клуб и тд.

3 Бассейна

Рестораны и спортбары



ЭКОСИСТЕМА FINNS





Почему FINNS Bali Resort?

5000 гостей ежедневно

Инфраструктура, на территории которой расположен отель, уже успешно функционирует и обслуживает 5000 гостей ежедневно. Только за 2023 год FINNS посетили 1,5 миллиона гостей, что составляет 20% от всего международного турпотока на Бали. Общая клиентская база - более 5 миллионов человек, из которых 1 миллион являются постоянными клиентами.

50 миллионов охват в соц. сетях

Finns — это бренд, о котором знают все туристы острова Бали. В социальных сетях у FINNS более 450 тысяч подписчиков, общий охват всех соцсетей достигает 50 миллионов просмотров, а билеты на мероприятия распродаются за несколько месяцев до события.



3000 запросов на размещение

Ежемесячно команда FINNS получает до 3000 запросов на размещение и аренду от своих гостей.

Прогнозируемое количество прямых бронирований - 50%

Высокодоходная пассивная инвестиция

ROI 13%

Средний за 1 - 5 год



БЕРАВА ЧАНГУ

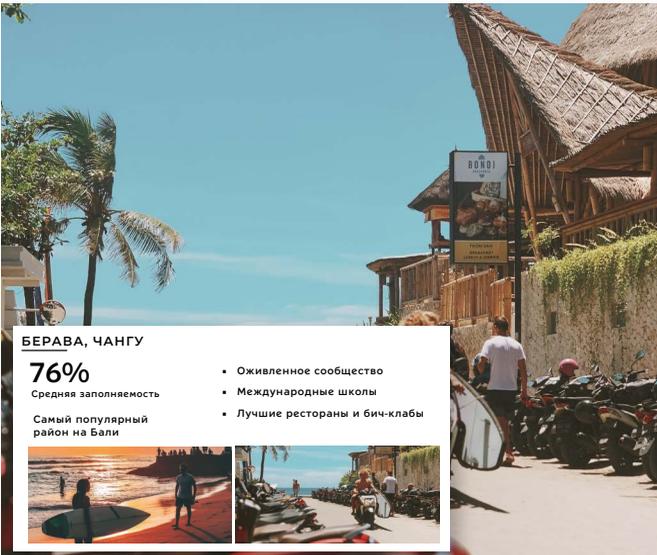
Центр туризма Бали

Основные критерии выбора отпускного жилья в районе Берава для большинства туристов - близость к океану и инфраструктуре FINNS. Ежемесячно только по слову "FINNS" - 12.100 поисковых запросов в Google

Самый популярный прибрежный район Бали. Лучшие бичклубы, рестораны и магазины находятся именно здесь. Пляж Берава — это идеальное место для встречи заката.

Здесь можно найти все - от серфинга до йоги, от смешанных единоборств до конного спорта, от дневных спа до оздоровительных ретритов.

Район является одним из самых комфортных для жизни на Бали поэтому его выбирают экспатрианты и туристы.



БЕРАВА, ЧАНГУ

76%

Средняя заполняемость

Самый популярный район на Бали

- Оживленное сообщество
- Международные школы
- Лучшие рестораны и бич-клубы



Берава

FINNS LOOP

Бесплатный шаттл сервис в сотрудничестве с GRAB

С 6:00 до 00:00



FINNS
— BALI RESORT —
FINNS
— RECREATION CLUB —

S#: Остановки шаттла

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| S1 FINNS Beach Club | S6 TYGR Sushi |
| S2 Berawa Beach Estate | S7 Milk and Madu |
| S3 Secana Beachtown | S8 FINNS Recreation Club |
| S4 Manggis in Canggu | S9 Canggu Station |
| S5 Santana Brasserie Latina | S10 Koa D'Surfer Hotel |

FINNS

— BALI RESORT —





Инфраструктура

Внешняя

- Падел
- Спортивное поле
- 2 Бассейна
- Детский водный парк
- Детский клуб
- Ресторан и бар
- Finns Recreation Club
- Йога
- Finns Boutique Village

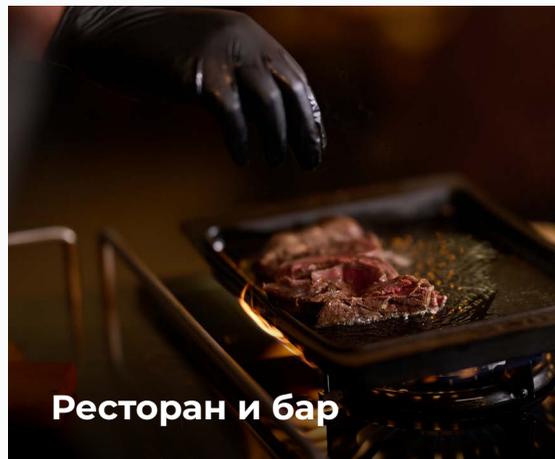


Общая площадь инфраструктуры:

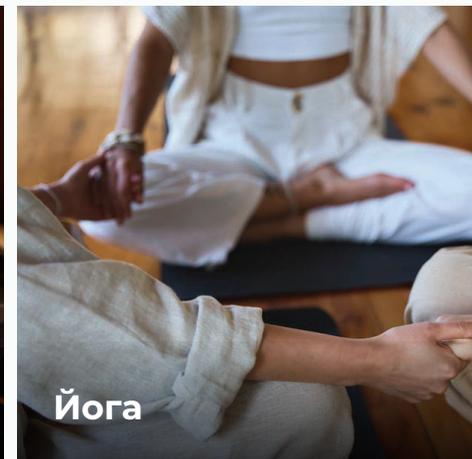
9.235 м²

Инфраструктура

Внешняя



Ресторан и бар



Йога



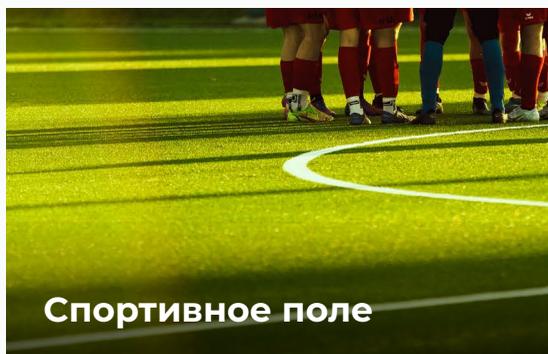
Finns Boutique Village

20 бутиков на территории отеля



Падел

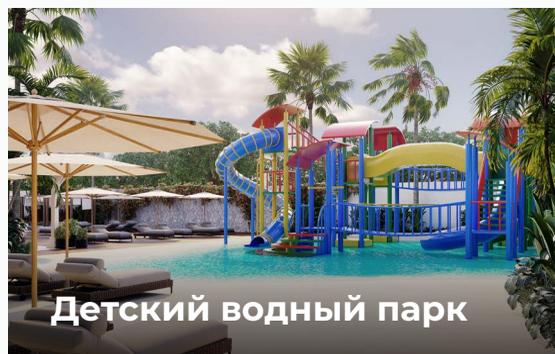
4 корта и профессиональный магазин



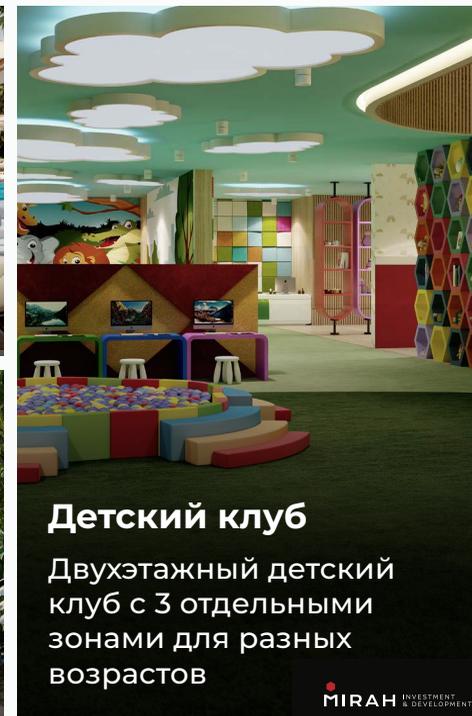
Спортивное поле



2 Бассейна



Детский водный парк



Детский клуб

Двухэтажный детский клуб с 3 отдельными зонами для разных возрастов

Инфраструктура

Finns Recreation Club

Подземный этаж

- Body Temple
- Recovery Centre

Первый этаж

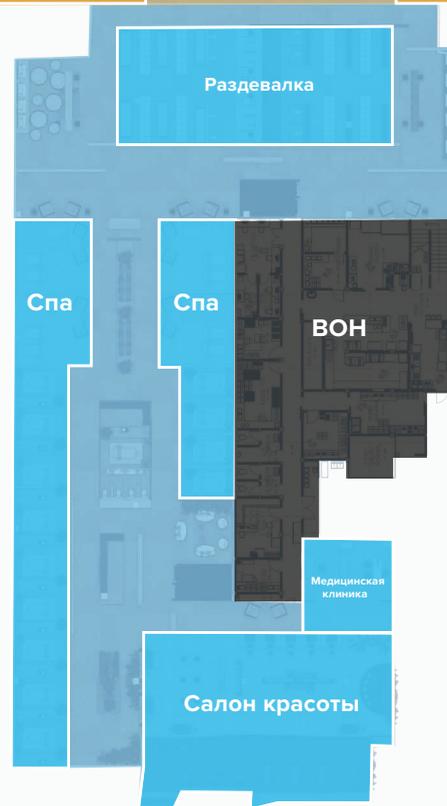
- Coworking Hub
- Finns Fitness Centre
- Bistro C
- Спортивный бар

Второй этаж

- Йога студия
- Студия для танцев

Крыша

- Бар
- Бассейн только для взрослых
- Центр функциональных тренировок



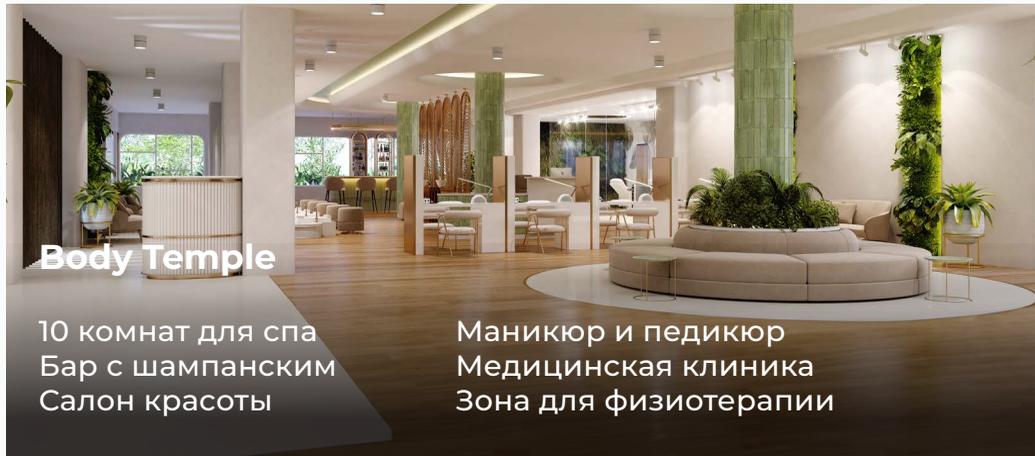
Подземный этаж



Первый этаж

Инфраструктура

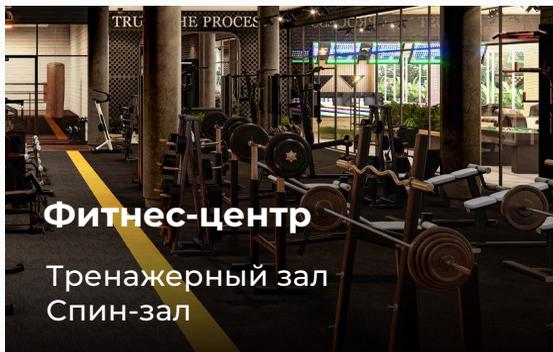
Finns Recreation Club Оздоровление



Body Temple

10 комнат для спа
Бар с шампанским
Салон красоты

Маникюр и педикюр
Медицинская клиника
Зона для физиотерапии



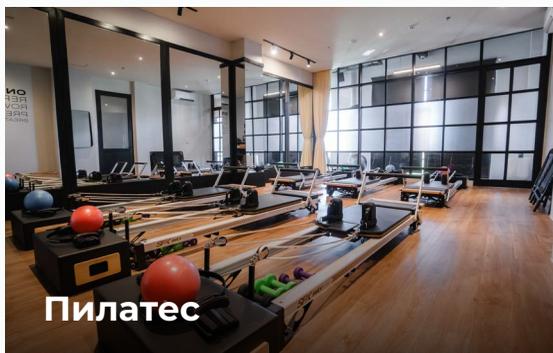
Фитнес-центр

Тренажерный зал
Спин-зал



Recovery Centre

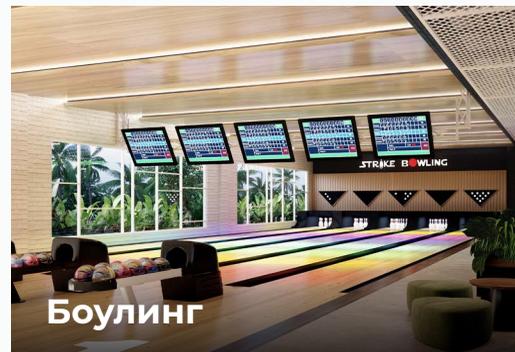
Сауна
Ледяные купели
Горячие купели



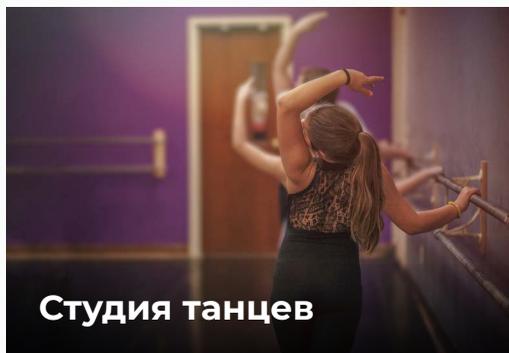
Пилатес



Бокс



Боулинг



Студия танцев



Йога

Инфраструктура

Finns Recreation Club
Лайфстайл



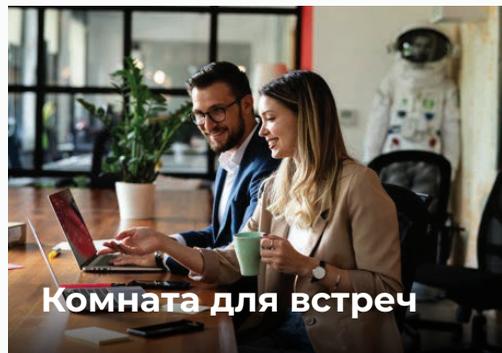
Бизнес-центр



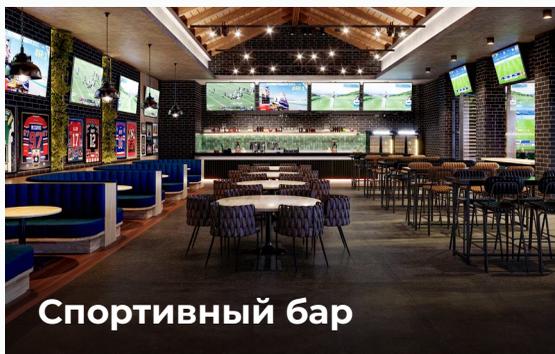
Bistro C. Bar



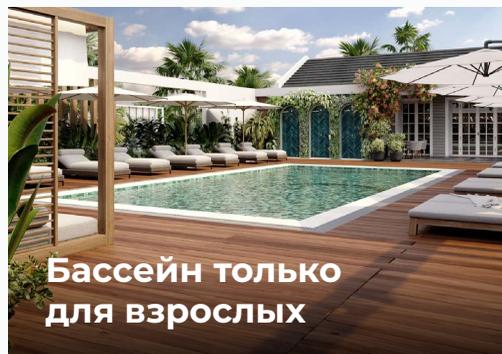
Коворкинг



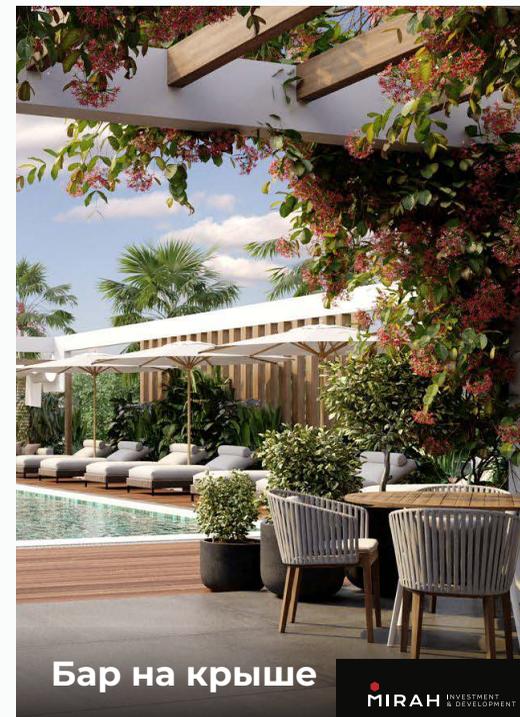
Комната для встреч



Спортивный бар



Бассейн только для взрослых



Бар на крыше

СЕРВИС

- Парковка
- Круглосуточная стойка регистрации
- Доставка багажа
- Доступ в Интернет
- Услуги прачечной
- Услуги камердинера
- Круглосуточное обслуживание в люксе
- Медицинское обслуживание
- Видеонаблюдение в общественных местах
- Круглосуточная охрана
- Услуги консьержа
- Экскурсионное и транспортное обслуживание
- Конференц-зал
- Коворкинг
- Кабинеты с шумоизоляцией

ГАСТРОНОМИЯ

- Bistro C
- Sports Bar
- Poolside bar & dining
- Adults Only Rooftop Gazebo bar and dining

КОММЕРЧЕСКИЕ ЗАВЕДЕНИЯ

- FINNS Boutique Village
- 20 бутиков & кафе

ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ

- Бассейн на крыше только для взрослых
- Газебо у бассейна
- Детский водный центр Splash
- Бассейн площадью 866 м2
- 25-метровый бассейн
- Фитнес-центр
- Technogym
- Студия пилатеса Reformer
- Студия барре
- Боксерский ринг
- Йога центр
- Танцевальная студия
- Студия TRX
- Оздоровительный центр
- Центр восстановления
- Студия физиотерапии
- Ледяная ванна
- Сауна
- Инфракрасная сауна
- Джакузи
- Пространство для медитации
- 4 корта для пэддл-тенниса
- Спа-центр Body Temple



Генеральный план

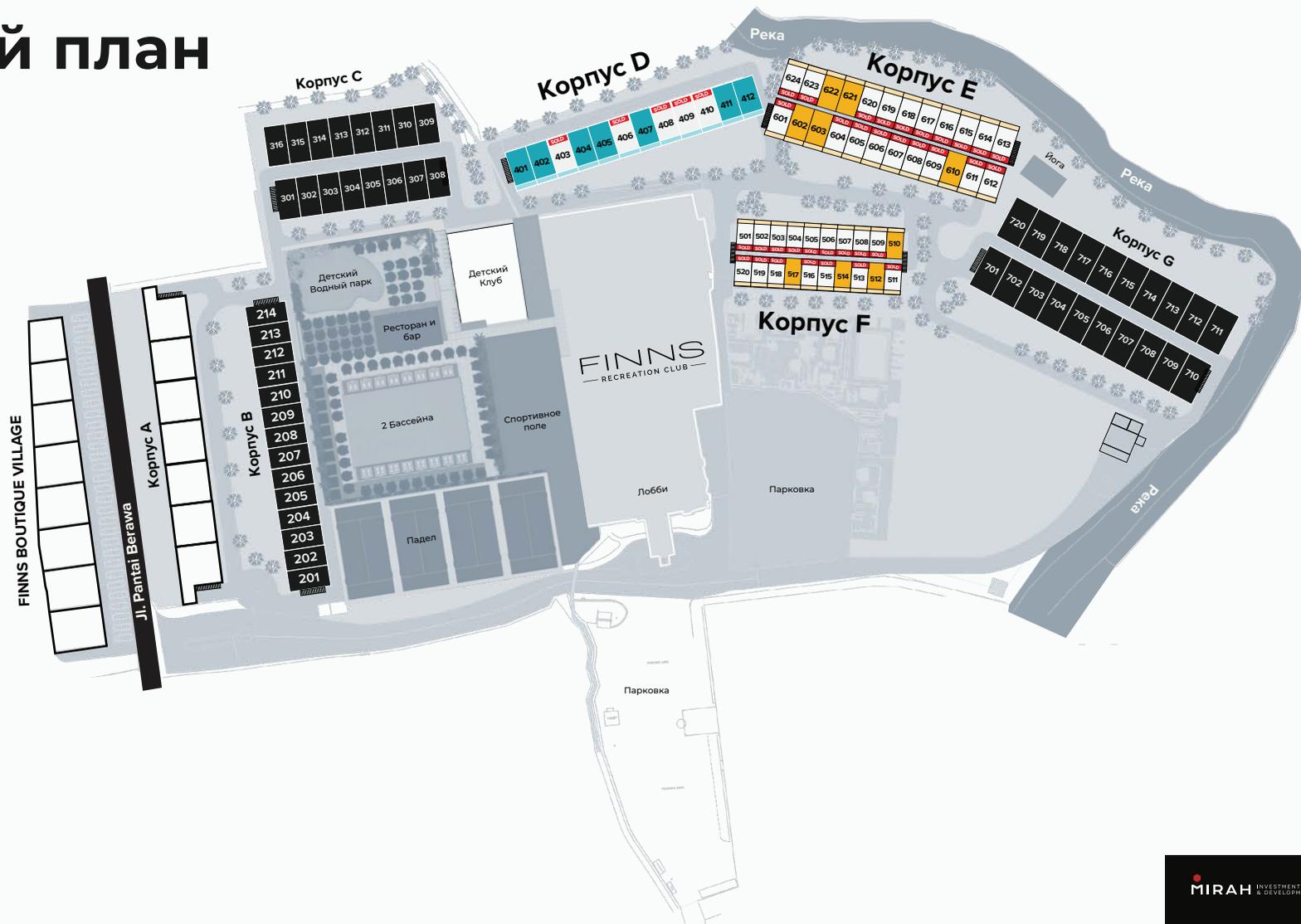
Первый этаж

Стадия 1

- Люкс Standard
- Люкс Superior

Стадия 2

- Корпус А, В, С, G



Генеральный план

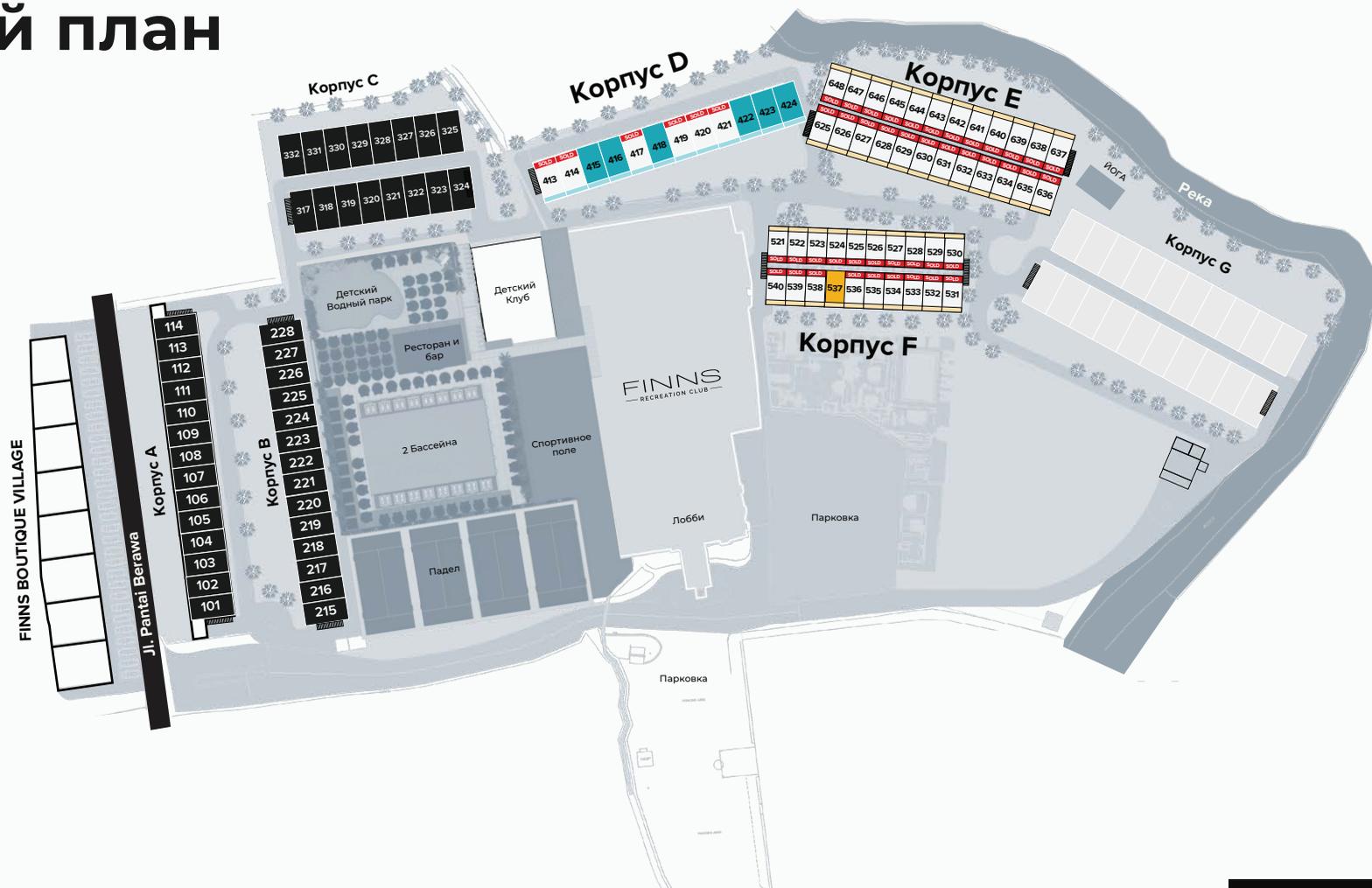
Второй этаж

Стадия 1

- Люкс Standard
- Люкс Superior

Стадия 2

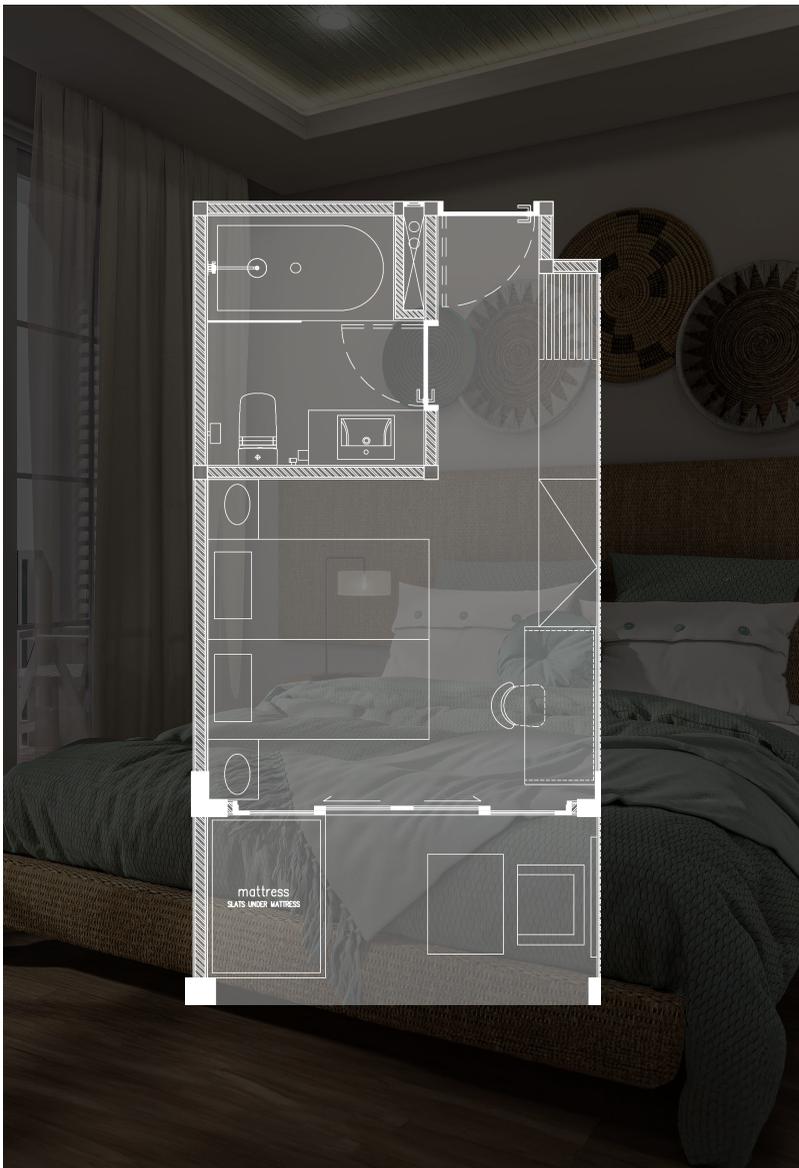
- Корпус А, В, С, G





Люкс STANDARD

\$169.000 | 32 м² | Twin или King Bed



Люкс STANDARD

\$169.000 | 32 м² | Twin или King Bed

Расположены рядом с фитнес-центром и развлекательными заведениями FINNS Recreation Club. В каждом люксе есть балкон с шезлонгом и удобные кресла на открытом воздухе.

- Меблировка под ключ
- Smart TV 42-дюйма
- Аудиосистема
- Электронный сейф в номере
- Рабочий стол
- Шкаф для одежды
- Мини-бар
- Балкон

Средний доход

\$22.902 / год

Бесплатные услуги
для владельцев

\$7.230 / год

БЕСПЛАТНЫЕ УСЛУГИ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

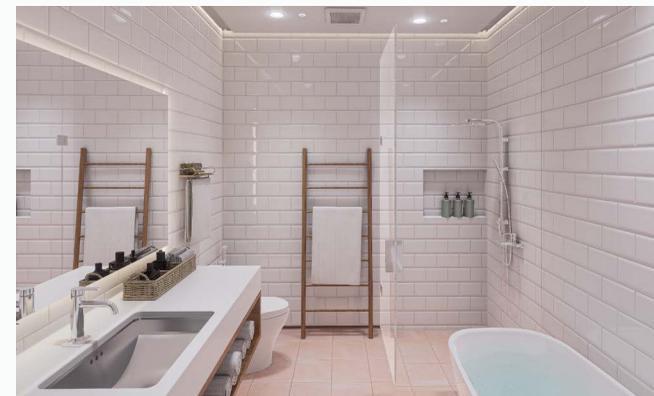
ЛЮКС STANDARD

ЭКСКЛЮЗИВНО ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЛЮКС STANDARD

- 14 Суток бесплатного проживания в Люкс STANDARD
- x2 VIP FINNS NYE билета в зону для собственников
- Консьерж сервис
- Скидки в заведениях-партнерах FINNS Bali
- Трансфер из FINNS Bali Resort до ближайших заведений
- x2 Эксклюзивная клубная карта "OWNERS' MEMBERSHIP",

включает:

- Скидка 10% на еду и напитки во всех заведениях FINNS
- Скидка 10% на дополнительные номера в FINNS Bali Resort
- Скидка 20% на посещение спа-центра Body Temple
- 4 дневных абонемена в FINNS Recreation Club для гостей
- Бесплатное посещение переговорной комнаты
- Бесплатные групповые занятия в фитнес-центре
- Бесплатное посещение фитнес-центра
- Бесплатное посещение оздоровительного центра
- Бесплатная процедура сканирования тела - InBody
- Бесплатное посещение аквапарка
- Бесплатное посещение бассейна только для взрослых
- Неограниченное посещение коворкинга и бизнес-центра
- Бронирование корта для паддл-тенниса на 1 час в день
- Бронирование боулинга на 1 час в день
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Beach Deluxe
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Beach Party
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Garden Party
- Приоритетный вход в бич-клуб EMPIRE
- VIP-шкафчики в бич клубе EMPIRE
- 2 часа в детском клубе Cubby House
- Доступ к высокоскоростному Wi-Fi "Members Only"



Люкс SUPERIOR

\$264.100 | 50 м² | Twin или King Bed

ЛЮКС SUPERIOR

\$264.100 | 50 м² | Twin или King Bed

Идеально подходят для групп, друзей или семей, путешествующих вместе, удобно соединены между собой. В каждом люксе площадью 50 м² есть балкон с шезлонгом и удобные кресла на открытом воздухе.

- Меблировка под ключ
- Smart TV 42-дюйма
- Аудиосистема
- Электронный сейф в номере
- Рабочий стол
- Шкаф для одежды
- Мини-бар
- Балкон

Средний доход

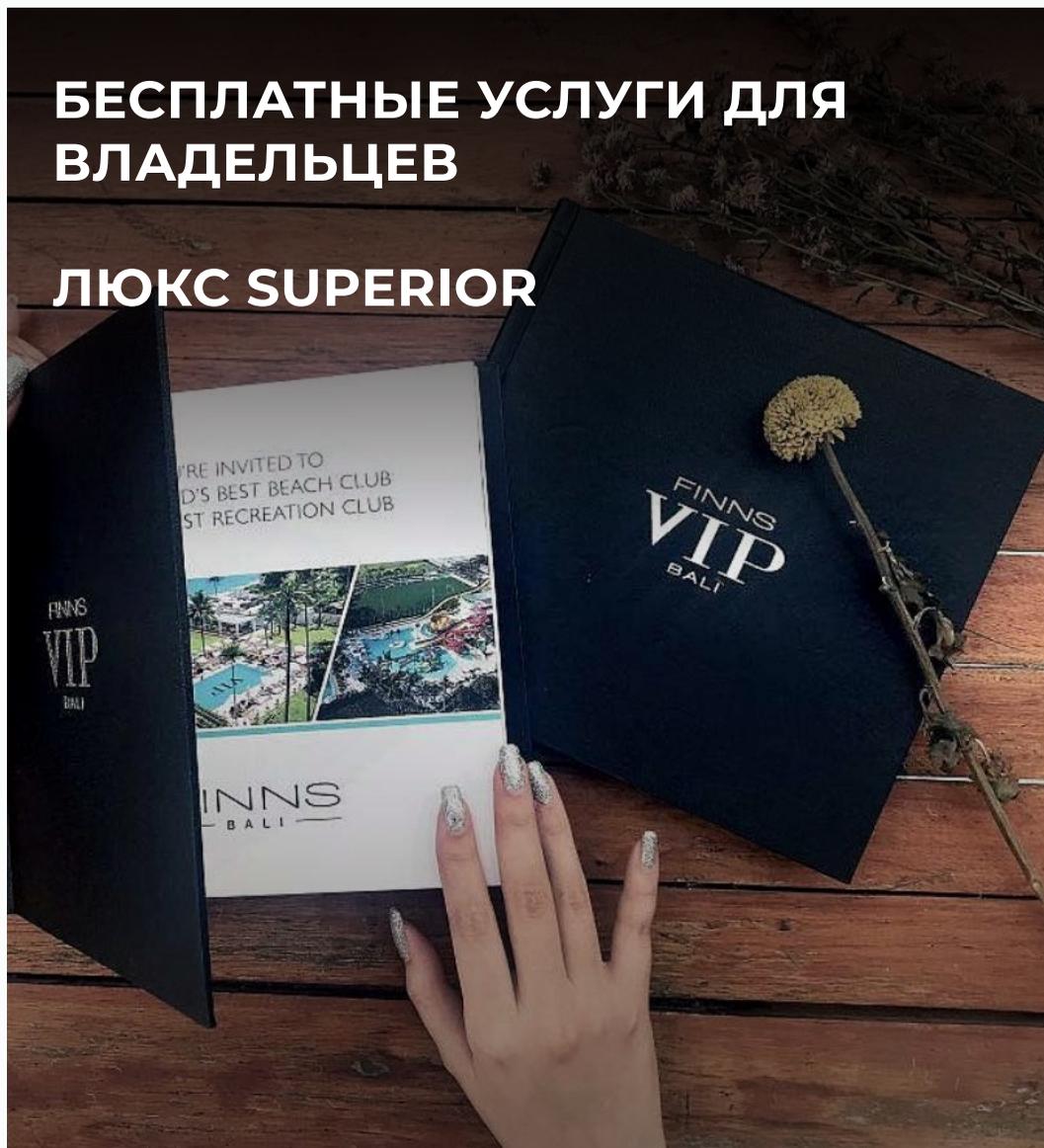
\$35.784 / год

Бесплатные услуги
для владельцев

\$9.000 / год

БЕСПЛАТНЫЕ УСЛУГИ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

ЛЮКС SUPERIOR



ЭКСКЛЮЗИВНО ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЛЮКС SUPERIOR

- 14 Суток бесплатного проживания в Люкс SUPERIOR early check-in, late checkout
- x2 VIP FINNS NYE билета
- Консьерж сервис
- Скидки в заведениях-партнерах FINNS Bali
- Трансфер из FINNS Bali Resort до ближайших заведений
- x2 Эксклюзивные клубные карты "OWNERS' MEMBERSHIP",

включает:

- Скидка 10% на еду и напитки во всех заведениях FINNS
- Скидка 10% на дополнительные номера в FINNS Bali Resort
- Скидка 20% на посещение спа-центра Body Temple
- 4 дневных абонементов в FINNS Recreation Club для гостей
- Бесплатное посещение переговорной комнаты
- Бесплатные групповые занятия в фитнес-центре
- Бесплатное посещение фитнес-центра
- Бесплатное посещение оздоровительного центра
- Бесплатная процедура сканирования тела - InBody
- Бесплатное посещение аквапарка
- Бесплатное посещение бассейна только для взрослых
- Неограниченное посещение коворкинга и бизнес-центра
- Бронирование корта для пэддл-тенниса на 1 час в день
- Бронирование боулинга на 1 час в день
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Beach Deluxe
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Beach Party
- Приоритетный вход без minimum spend в FINNS Garden Party
- Приоритетный вход в бич-клуб EMPIRE
- VIP-шкафчики в бич клубе EMPIRE
- 2 часа в детском клубе Cubby House в день
- Доступ к высокоскоростному Wi-Fi "Members Only"

Бесплатные услуги для гостей

- Бесплатный доступ в интернет на всей территории
- Приветственный напиток по прибытии
- Холодное полотенце по прибытии
- Чайные и кофейные принадлежности в номере
- Бесплатная бутылка для напитков FINNS Bali Resort с возможностью повторного наполнения
- Неограниченное пополнение минеральной воды на всей территории отеля
- Меню подушек

Бесплатное членство в фитнес- и велнесс-центре отеля на весь период пребывания для всех гостей в возрасте от 16 лет.

- Неограниченный доступ в фитнес-центр
- Ежедневные фитнес-классы
- Бассейн на крыше только для взрослых
- 25-метровый бассейн
- Падел-корты
- Детский аквапарк Splash
- Бесплатный доступ в велнесс-центр
- Скидки на услуги
- Физиотерапия
- Медицинский центр
- Спа Body Temple
- Бесплатный трансфер в оба конца до FINNS Beach Club
- Приоритетный вход без минимальных трат в FINNS Beach Club
- Гарантированный приоритетный вход

Для детей до 16 лет

- Плавательный бассейн
- Детский аквапарк Splash
- Неограниченный доступ в детский клуб Cubby House на весь период пребывания
- Проживание детей до 16 лет бесплатно





Прайслист раннего доступа

ВОЗВРАТНОЕ БРОНИРОВАНИЕ 2 НЕДЕЛИ

ПЛАТА ЗА БРОНИРОВАНИЕ: IDR 30,000,000

- Плата за бронирование позволит зарезервировать выбранный вами объект на 2 недели
- В течение 2 недель плата за бронирование возвращается полностью, если вы не хотите продолжать свою покупку

* Пожалуйста, обратите внимание: стоимость привязана к предпродажной на момент бронирования.

Цены увеличатся до розничной цены при запуске продукта.
Логотип, фирменный стиль и макет могут быть изменены.

Тип	Кол-во	Площадь	Спален	IDR	USD*
Люкс Standard	88	32 м ²	1	2.619.500.000	169.000
Люкс Superior	24	50 м ²	1	4.092.976.000	264.100

- Первый Платеж - 35 %
- Рассрочка - 18 Месяцев
- Лизхолд 30 лет
- Полная меблировка под ключ
- Цена не включает НДС и Нотариальный сбор

*IDR указаны для сравнения. Стоимость объекта привязана к USD. Фактический курс, который будет применен, определяется действующим банковским курсом на дату получения платежа.
Все денежные переводы и доход должны быть выплачены в местной валюте.

1 USD = IDR 15.500

КЛАССИФИКАЦИЯ ТИПОВ УПРАВЛЕНИЯ

Тип проекта	Отель	Комплекс апартаментов	Комплекс вилл
Расходы на управление	10%	30%	20%
Амортизационный фонд	3% Оплачивается отелем	3% Оплачивается собственником	3% Оплачивается собственником
Операционные и коммунальные расходы	52%	7%	12%
Итоговые расходы	65%	40%	35%
Доход арендного пула	35%	60%	65%
Соотношение ADR / м ²	1,5 - 2	1	1
Доля посуточной аренды	100%	50 - 70%	50%
ROI	10 - 16%	10 - 15%	10 - 15%

Несмотря на разницу форматов и существенные отличия в части расходов, все типы недвижимости на Бали имеют сопоставимый доход. При этом, с точки зрения возможности получения длительного пассивного дохода именно от посуточной аренды- отельная недвижимость и комплексы апартаментов более устойчивы к изменению трендов и "моды" на новые районы. Такие объекты лучше подойдут консервативным инвесторам.

ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТЕЛЯ

Распределение доходов



Что входит в отельные расходы?

Текущие расходы

- **Полный уход за объектом**
Уборка, обслуживание, стирка, сервис механизмов, сантехники и бытовой техники
- **ФОТ обслуживающего и клиентского персонала, управленческой команды комплекса**
Фронт деск, консьерж, охрана, трансферные водители, техники
- **Оплата коммунальных услуг**
Электричество, интернет услуги, газ, питьевая вода, вывоз мусора, банджарский сбор и тп.
- **Полный уход за общественными пространствами и зонами общего пользования**
Уход за бассейном и садом, газонами, чистка, уборка и развитие внутренних и прилегающих территорий, содержание внутренней дороги, паркинга, в том числе расходы на необходимые для этого инструменты и химреактивы
- **Сервисное обслуживание и обеспечение топливом**
- **Расходы на тренинги и обучение персонала**
Для обеспечения высокого уровня обслуживания.
- **Оплата расходов на привлечение гостей**
Маркетинговые расходы, поддержание сайта и службы прямых бронирований
- **Налоги на доход от операционной деятельности комплекса**
- **Оплата отельной лицензии и всех необходимых разрешений на работу**
- **Обязательные социальные отчисления и налоги**
- **Затраты на соблюдение санитарных норм и получение необходимых лицензий**

Амортизационный фонд 3%

- **Оплата ремонта технически сложного оборудования**
Работы по обслуживанию систем безопасности, лифтов, кондиционирования, насосного и генераторного оборудования
- **Оплата ремонта или реставрации вышедшей из строя мебели или интерьера**
Ремонт, реставрация, либо закупка нового оборудования и обновление интерьера, чтобы
- **Оплата текущего ремонта в общих зонах**
Коридоры, залы, лифтовые холлы и тп.
- **Оплата ремонтов всей моторизованной техники курорта**
Автомобили, багги кары при наличии



Программа управления

Бесплатное проживание собственника

Для владельцев доступны дополнительные бесплатные услуги

14 дней / год

Распределение дохода*

35% Владелец / 10% УК / 55% Отельные расходы

Страхование

Выплачивает FINNS (все риски)

Амортизационный фонд

3% в год, выплачивается FINNS

Заселение владельца

В любое время при доступности

*после ОТА, налогов и обслуживания

ROI

(консервативный подсчет)

	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5
Средняя заполняемость	75.4%	80%	84.7%	90%	90%
ADR*	US\$ 210	US\$ 223	US\$ 237	US\$ 252	US\$ 268
Доход арендного пула	US\$ 2,267,367	US\$ 2,553,444	US\$ 2,875,223	US\$ 3,247,946	US\$ 3,449,319
ROI	10.7%	12%	13.6%	15.3%	16.3%

Прогнозируемая годовая доходность

Пропорциональная доля дохода инвесторов

Люкс Standard	US\$ 18,067	US\$ 20,346	US\$ 22,910	US\$ 25,880	US\$ 27,484	0,80%
Люкс Superior	US\$ 28,229	US\$ 31,786	US\$ 35,791	US\$ 40,437	US\$ 42,944	1,25%

*ADR не включает комиссию OTA и налоги

Комиссия OTA и налоги будут накладываться поверх ADR



ROI

(реалистичный подсчет)

	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5
Средняя заполняемость	75.4%	90%	90%	90%	90%
ADR*	US\$ 210	US\$ 223	US\$ 237	US\$ 252	US\$ 268
Доход арендного пула	US\$ 2,267,367	US\$ 2,878,646	US\$ 3,057,931	US\$ 3,247,946	US\$ 3,449,319
ROI	10.7%	13,6%	14.4%	15.3%	16.3%

Прогнозируемая годовая доходность

Пропорциональная доля дохода инвесторов

Люкс Standard	US\$ 18,067	US\$ 22,937	US\$ 24,365	US\$ 25,880	US\$ 27,484	0,80%
Люкс Superior	US\$ 28,229	US\$ 35,839	US\$ 38,071	US\$ 40,437	US\$ 42,944	1,25%

*ADR не включает комиссию OTA и налоги
Комиссия OTA и налоги будут накладываться поверх ADR

ВЕБСАЙТ

Июнь 2023 – Май 2024

Общее количество сессий на оф. сайте FINNS - **3.477.965**

Органическое количество сессий на оф. сайте FINNS - **1.280.000**

EMAIL БАЗА

Общая база: 552,876 | Май 2024

СОЦИАЛЬНЫЕ СЕТИ

Во всех социальных сетях FINNS

Органические показы: **32.193.680**

Органические охваты: **157.085.381**

Платные показы: **16.409.335**

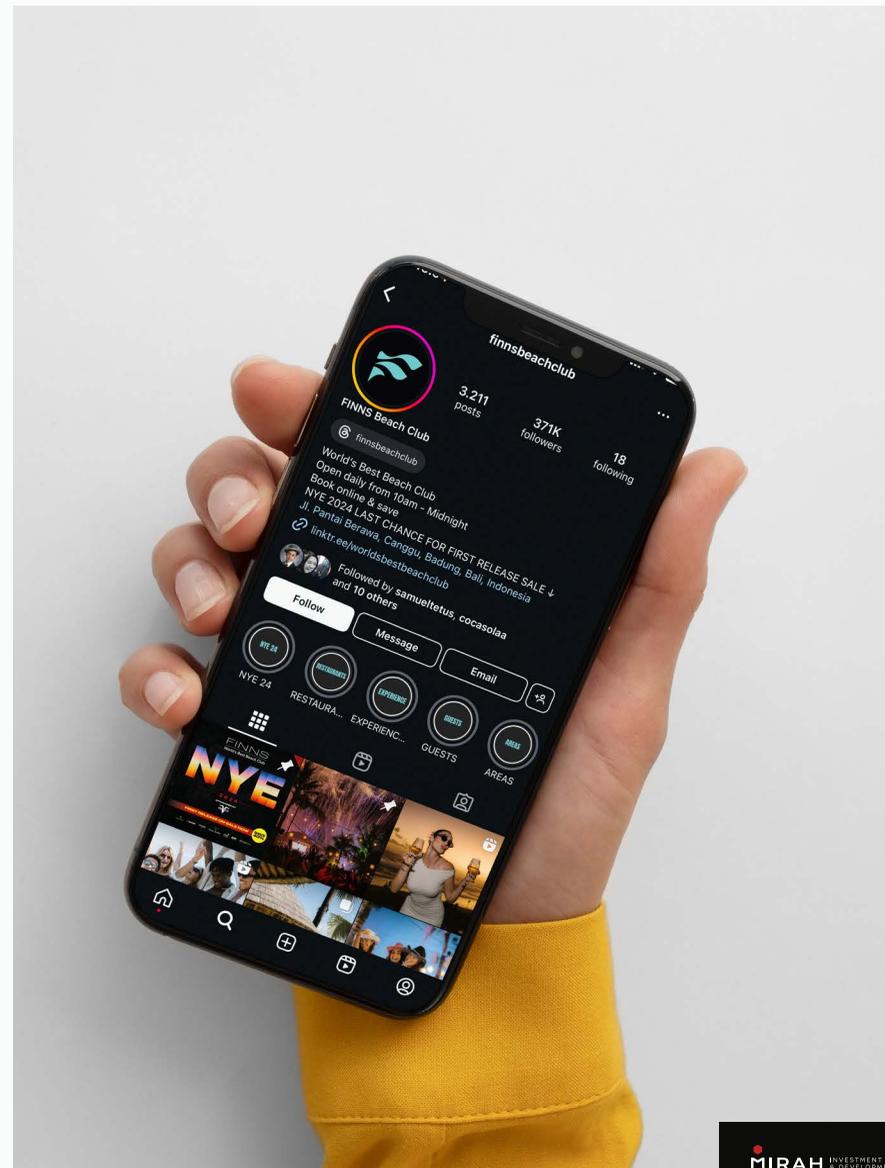
Платные охваты: **154.818.180**

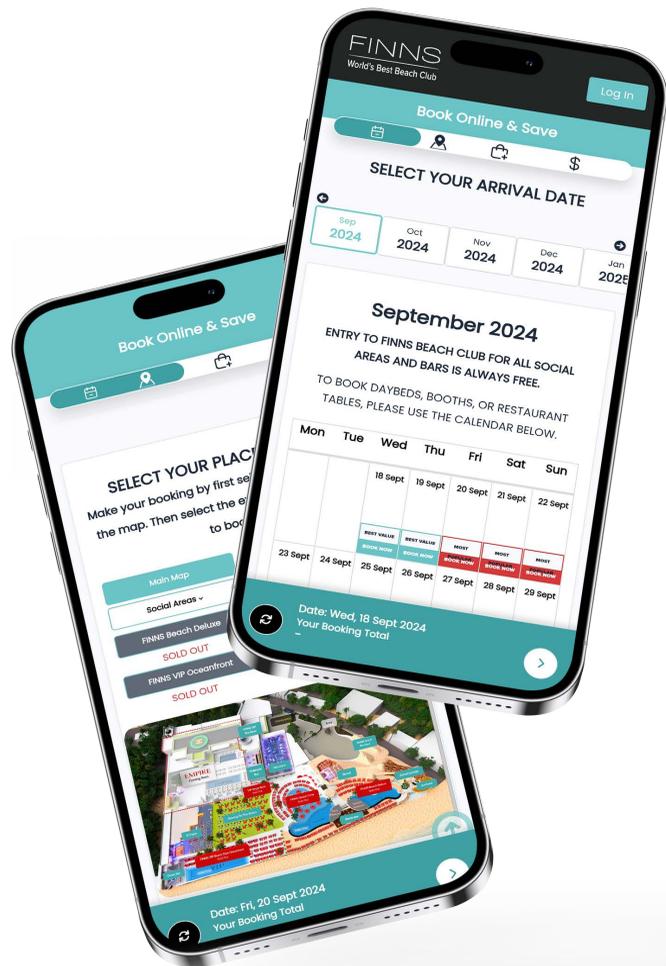
МЕРОПРИЯТИЯ FINNS

Билеты на New Years Eve Party распродаются за несколько месяцев до начала события.

NYE 2024 Event – 70% уже распродано

В 2023 году главными звездами были: Fat Boy Slim, Skirlllex, & Diplo





Открыть платформу



ПЛАТФОРМА ПРЯМЫХ БРОНИРОВАНИЙ

Июнь 2023 – Май 2024

За период июнь 2023 - май 2024 было сделано **48.524** бронирований. Бронирования оформляются в среднем за 17,7 дней заранее.

Выручка с бронирований за период - **\$13.902.500**

Функционал на данный момент:

- Бронирование лежаков в бич-клубах FINNS
Доп. пакеты: бар, торжественные мероприятия
- Бронирование стола в ресторанах FINNS
- Бронирование вертолетных туров

Будущий функционал:

Октябрь 2024

- Бронирование жилья в Secana Beachtown

Январь 2025

- Предварительное бронирование номеров в FINNS Bali Resort

90% заполняемость будет достигнута за счет агрессивной стратегии прямых бронирований, используя существующую клиентскую базу и обширное присутствие FINNS в соц. сетях.

Процесс покупки

1. Взнос платы за бронирование - 30 млн. IDR.

- Плата является возвратной в течение 14 дней.
- При продолжении покупки, плата за бронирование пойдет в счет первоначального взноса.

2. Подписание документов

- По истечении 14 дней подписывается комплект документов.

3. Взнос первого платежа - 35% от стоимости объекта

- Должен быть внесен в течение 4 недель.

ВЗНОС ВОЗВРАТНОЙ ПЛАТЫ
ЗА БРОНИРОВАНИЕ



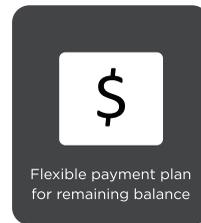
ПОДПИСАНИЕ
ДОКУМЕНТОВ



ЗАВЕРЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ
У НОТАРИУСА



ВЗНОС 35%
ПЕРВОГО ПЛАТЕЖА



ПОДПИСАНИЕ И
ЗАВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА



ПЕРЕДАЧА

