

Melasti

Suites

НАШ ПОДХОД

Мы создаём не просто виллы и resorts,
а изысканную среду для отдыха в самых желанных
локациях острова. Удивляем как это делают лучшие
листинги на Airbnb и даем безупречный сервис, как
в традиционном отеле.

ЧТО МЫ ДАЕМ НАШИМ ГОСТЯМ

- Исключительные и востребованные локации
- Современный дизайн с вниманием к деталям
- Обязательно много зелени
- Современный отельный сервис под единым брендом



КОНЦЕПЦИЯ

“Для нас всегда важна локация и уникальность идеи. Так мы обнаружили три гектара земли на холме среди тропического леса и решили создать комплекс с виллами и апартаментами с бескомпромиссным видом на океан.

Живя на Бали, мы понимаем, что некоторые вещи ценны всегда, например, вид на океан прямо из окна своего дома.

Проект Melasti создан именно с этой идеей.”



ЛОКАЦИЯ

Район Меласты находится на юге Бали. Это зеленый район с развитой инфраструктурой и лучшими пляжами острова. Из-за ограниченного количества участков с видом на океан, ведущие отельные бренды мира предпочитают именно эту локацию для своих резортов.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

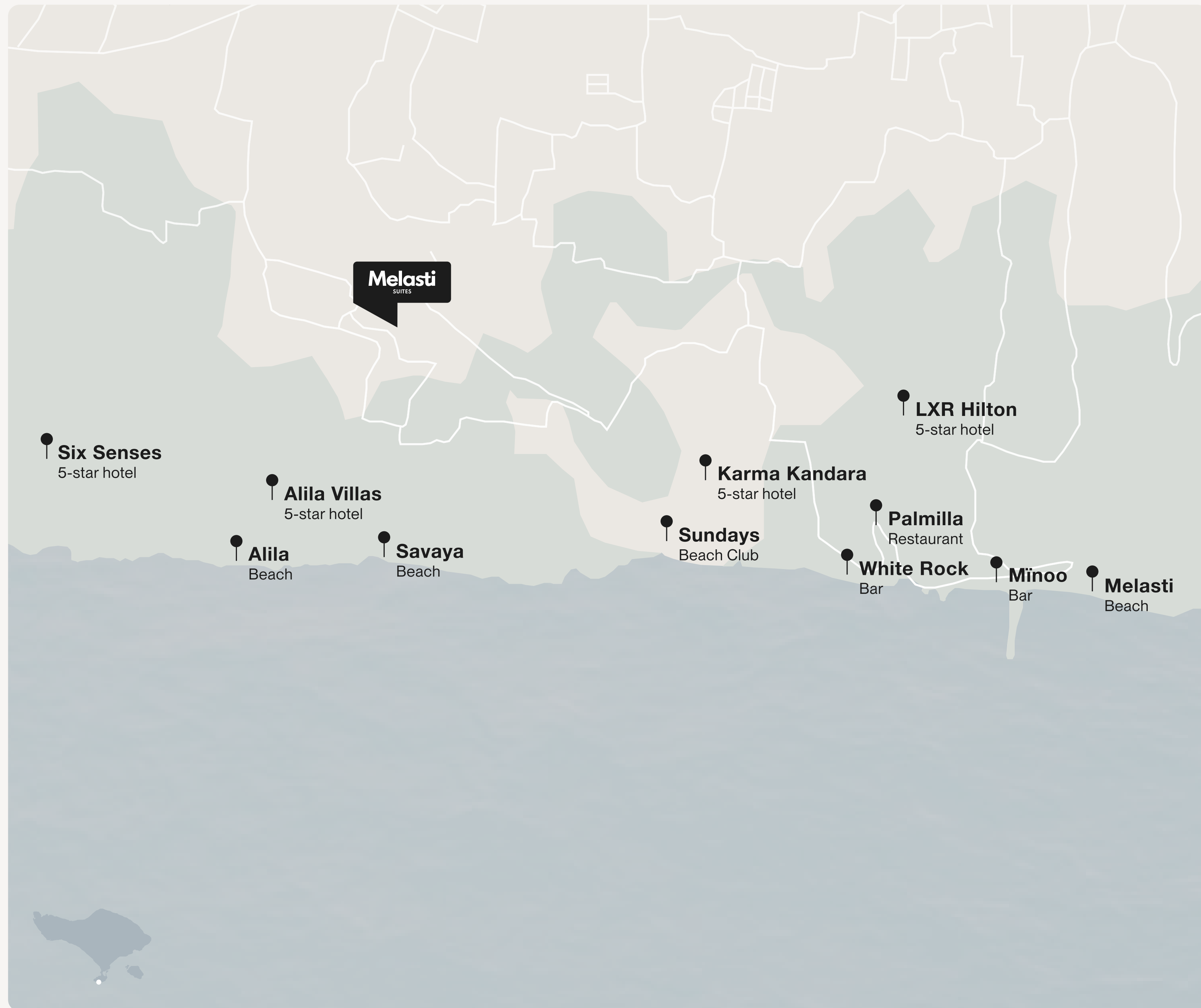
- Живописный юг острова.
- Уединенное и тихое место на холме без соседей, в 5 минутах езды от главной дорожной артерии.
- Самый красивый пляж Бали — Меласты — всего в 7 минутах езды от комплекса.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Рядом расположен легендарный клуб Savaya.
- Соседство с премиум отелями Bulgari, Alila, Six Senses и Karma Kandara, их рестораны и бичклубы открыты для посещения.

АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

- Вертолетная площадка, параглайдинг, гольф-поля, серф-споты, йога-студии, ретрит- и биохакинг-центры, бани, сауны.
- Все находится в пределах 15 минут езды от комплекса.



КОМПЛЕКС

ГОТОВНОСТЬ

Март 2026

Комплекс Melasti занимает 3,2 га на холме в уникальной природной локации: с одной стороны каньон, с другой — лес. Это создает абсолютную уединенность. Комплекс включает 18 вилл, 20 апартаментов, ресторан и спа-центр.

АРЕНДА ЗЕМЛИ

Земля в аренде на 37 лет с приоритетным правом продления еще на 50 лет — всего 87 лет.





ИНФРАСТРУКТУРА

В комплексе Melasti есть все для комфортного отдыха наших гостей: собственный ресторан ближневосточной кухни, видовой бар, 25-метровый бассейн, тренажерный зал и спа-салон. Рядом с комплексом находятся премиальные отели Bulgari, Alila, Six Senses и Karma Kandara, их рестораны и пляжные клубы.



ИНТЕРЬЕР

Из каждого апартамента перед гостями раскрывается океан благодаря панорамному остеклению. В интерьере используется стиль Japandi, гармоничное объединение японской простоты и скандинавской функциональности.





БЕЗУПРЕЧНЫЙ СЕРВИС

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход. Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

Комплекс Melasti Villas уже работает и обладает всеми необходимыми сервисами. Их высоко ценят наши гости: рейтинги на букинг-платформах — одни из самых высоких на острове (4,97 на Airbnb).

Google Maps

4,95



Airbnb

403 отзыва

★ 4,97



ОТЗЫВЫ ГОСТЕЙ ПОДТВЕРЖДАЮТ ВЫСОКИЕ РЕЙТИНГИ



Juliet, Dallas, TX

March 2025

Absolutely incredible stay in Bali! From the moment we arrived, the staff was amazing and made us feel so welcome. They even provided free airport pickup, which was such a thoughtful touch. The rooms were comfortable, with great air conditioning, ensuring we stayed cool during our stay. But the best part was the buggy service – we could just send a quick what's app message, and within seconds, they'd reply and have the buggy ready to take us wherever we needed to go. It made getting around a breeze! I would recommend this place 1000 times over. If I ever come back to Bali, I'll definitely stay here again without a doubt! 10/10 experience!



Bobbie, England, United Kingdom

March 2025

So good I had to go back twice!!!! It feels so clean the second you walk in! The staff are amazing. Middle of berawa next to Gron (best coffee in bali) Nice cafe, and Copenhagen. And no noise or construction. So happy cannot wait to come back!! Thankyou



Rasa, Barcelona, Spain

February 2025

The best villas in Uluwatu! They are modern, beautiful, very well kept, the staff was wonderful and very helpful whenever we needed something. We stayed with small kids and they brought toys, paper to color and baby chair. The location is close to many cafes but still quiet and calm. We will definitely come back!



Sophie

Victoria, Australia

★★★★★ · 3 weeks ago

Livyn Bingin was ABSOLUTELY AMAZING! The service was impeccable. Always contactable and every request we had they followed through with a smile. The position is great - close to cafes and shops! The buggy service was extremely handy for our family (3 small children!)



Lance

American Canyon, California

★★★★★ · 2 weeks ago

Hands down one of the best airbnbs we have ever stayed at. Space was so clean and luxurious! Worth every penny. Staff is also so friendly and accomodating. Will definitely book this place again in the future. Very lovely stay 5 stars! Cant wait to be back

ЧТО ОТЛИЧАЕТ ПРОЕКТ MELASTI

- Профессиональная управляющая команда с опытом в международных сетевых отелях;
- Первоклассный сервис на уровне пятизвездочного отеля;
- Высокие оценки на популярных букинг-платформах Airbnb и Booking (отель Bingin — 9,5 на Booking);
- Высокая доля повторных бронирований (в отеле Bingin — 11%; в отеле Melasti — 12% за три месяца с момента открытия).

Google Maps

4,95



Tripadvisor

5,0



Agoda

9,7



Airbnb

403 отзыва

★ 4,97

Superhost

Booking.com

9,6

Trip.com

10,0/10

ФОКУС МАРКЕТИНГОВОЙ СТРАТЕГИИ

- Обеспечение высокой заполняемости комплексов;
- Продвижение отельного бренда компании девелопера как законодателя модных трендов гостиничного рынка Бали;
- Продвижение эксклюзивных локаций на Бали;
- Обеспечение высокого дохода инвесторам проектов.



ЦИКЛ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход.

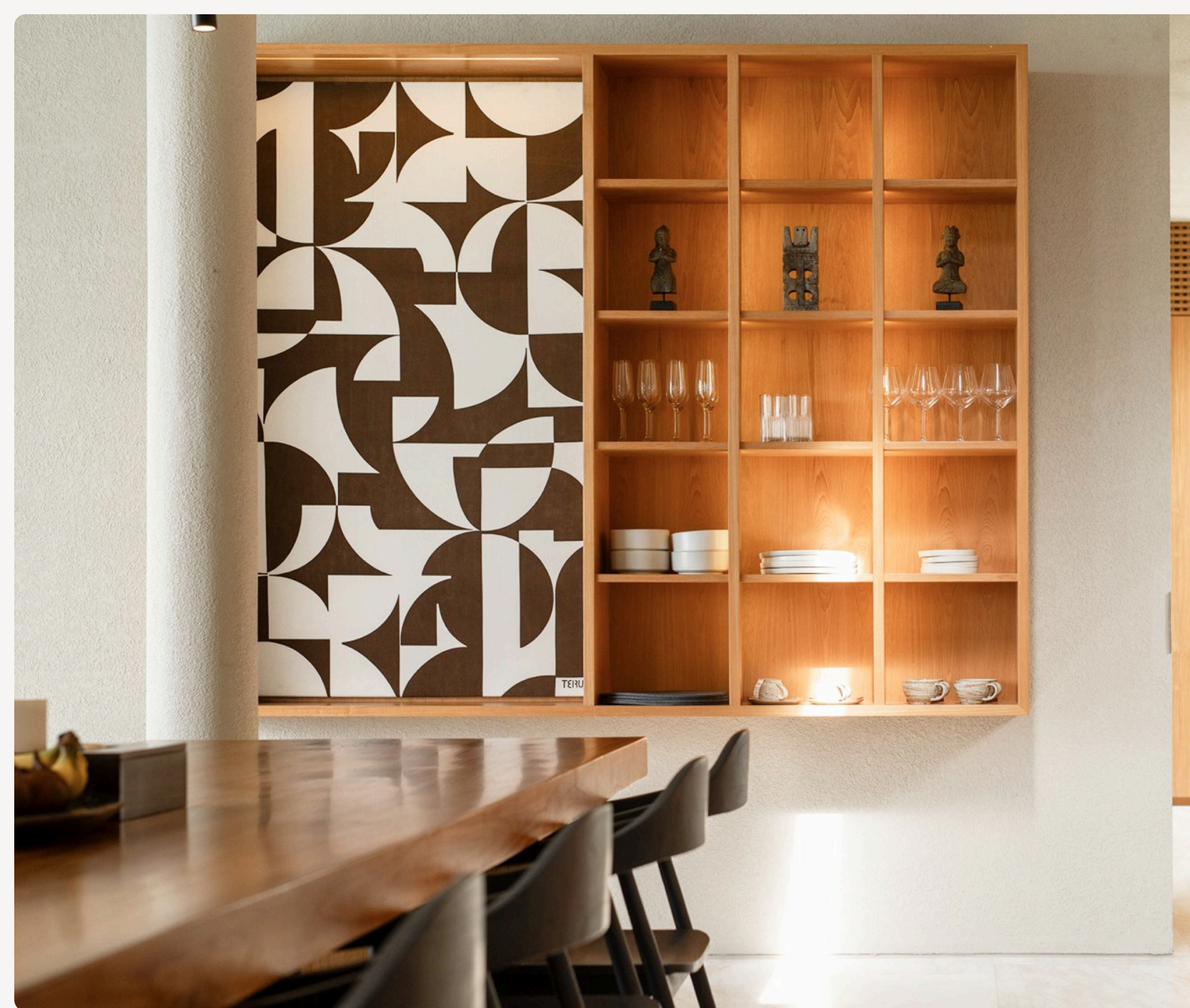
Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Анализ рынка
- Разработка проекта
- Согласование документации
- Строительство
- Контроль качества
- Мебелировка
- Ввод в эксплуатацию

ПОЛНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Маркетинг
- Отельное обслуживание клиентов
- Техническое обслуживание
- Круглосуточная охрана
- Уборка
- Ежемесячные отчеты для инвесторов
- Сопровождение выплат по доходности



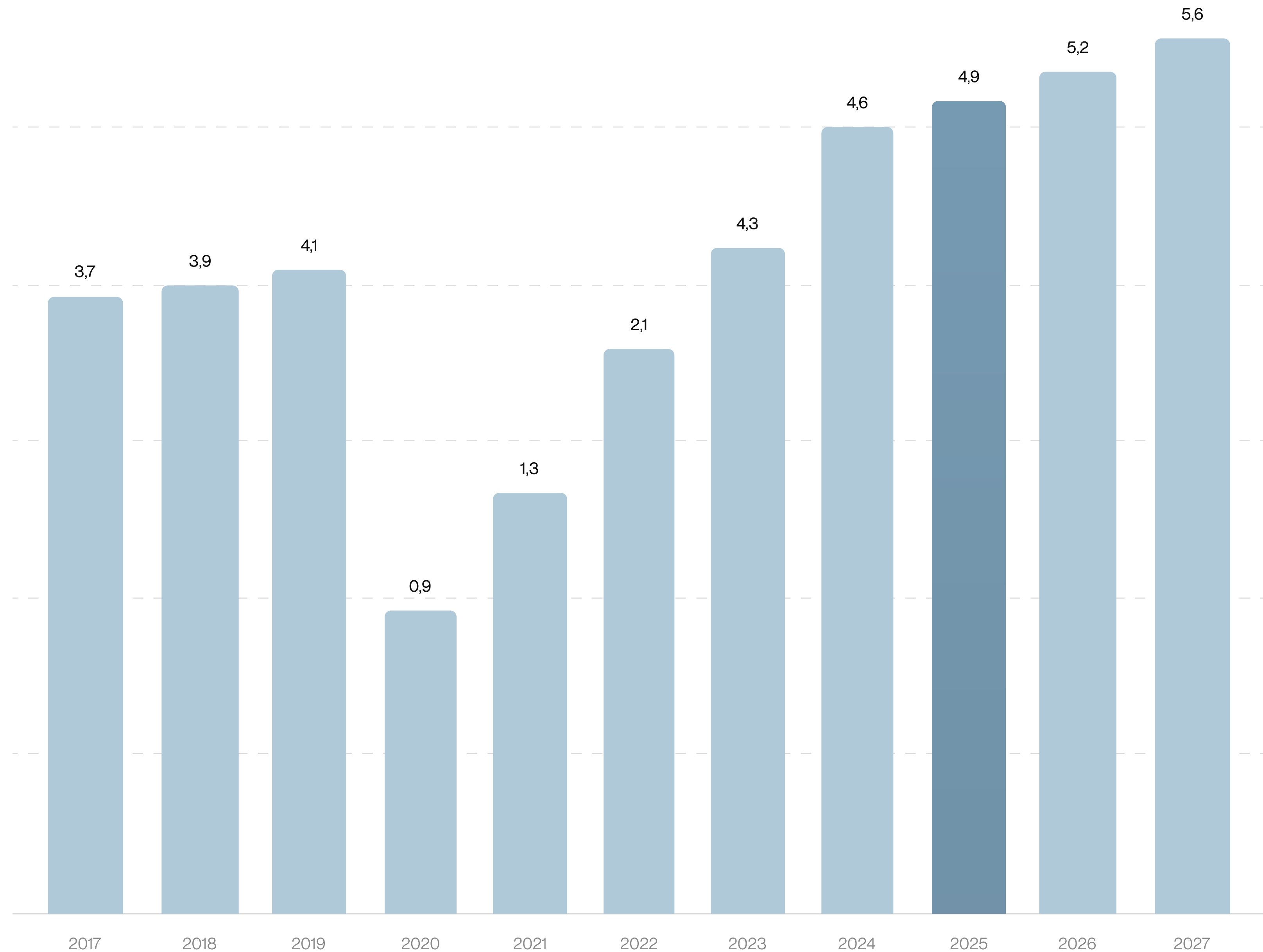
АНАЛИЗ РЫНКА

Мы фокусируемся на максимизации инвестиционного потенциала каждого проекта. Наша стратегия включает в себя тщательный анализ и оценку рынка и конкретных локаций с точки зрения их перспективности.

Гостиничная индустрия является ведущим сектором в Индонезии и приносит миллиарды долларов ежегодно на протяжении последних 10 лет. Бали — это ключевое туристическое направление в Индонезии.

- С 2023 по 2027 год ожидается рост годовой выручки на 7,01%, и она достигнет \$5,60 млрд к 2027 году
- По прогнозам, к 2027 году число клиентов в отельной сфере увеличится до 30,05 млн человек

ПРОГНОЗ ДОХОДОВ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В ИНДОНЕЗИИ





Melasti

VILLAS

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ ВИЛЛ | ЗАКРЫТЫЙ СТАРТ ПРОДАЖ



ИНТЕРЬЕР

Melasti Villas сочетает в себе эстетику и функциональность. В основе дизайна стиль "джапанди": слияние японского минимализма с скандинавской функциональностью и уютом.

Особое внимание уделяем бережному отношению к природе Бали, поэтому используем минимум пластика в интерьере.

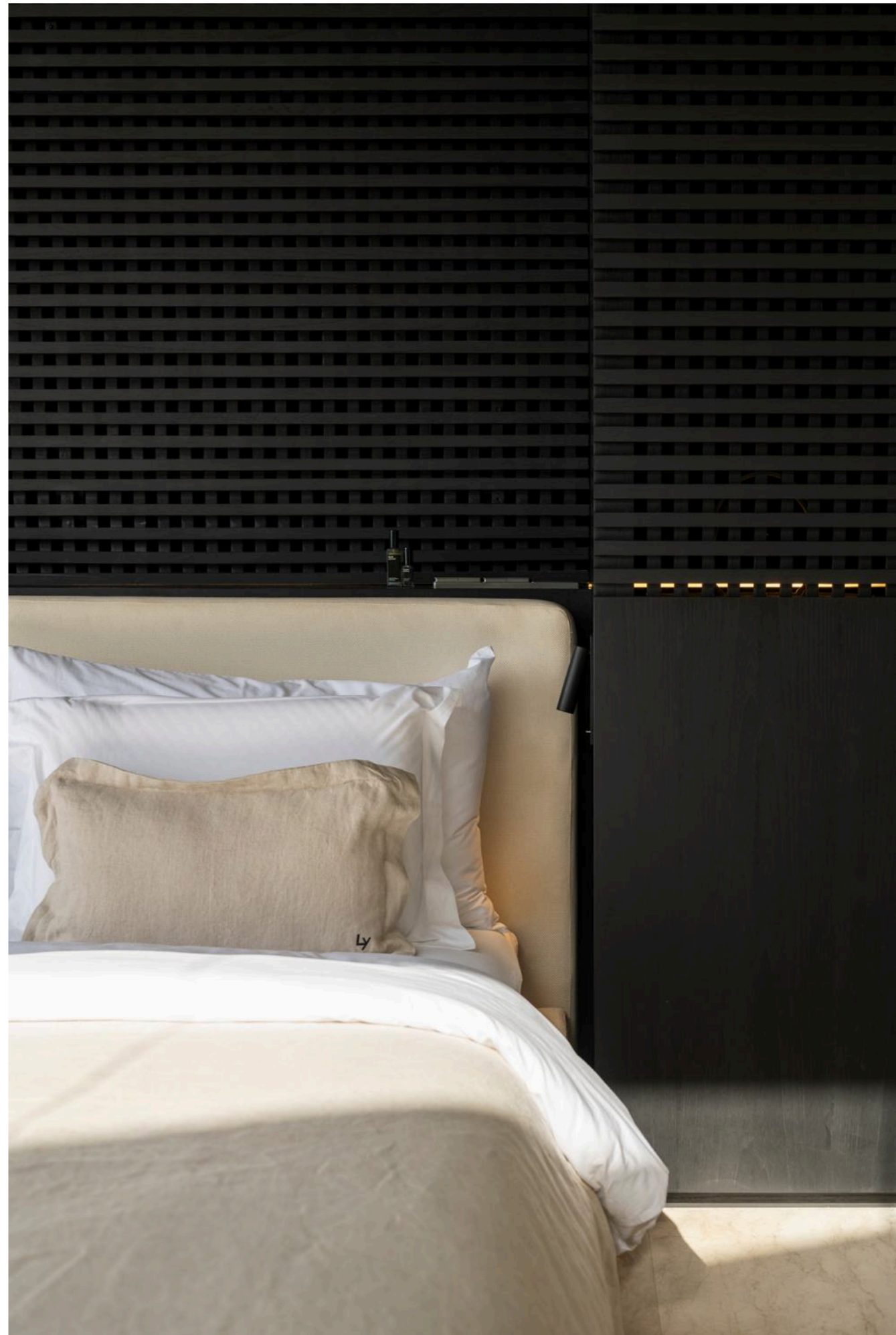


НОВЫЕ ВИЛЛЫ

ГОТОВНОСТЬ

Июнь 2027









ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

BASE CASE

Чтобы ознакомиться с полной версией фин. модели, получить показатели для worst и best cases, запросите фин модель у вашего менеджера.

	A7-A9	A10	A11
Стоимость виллы	539 601 \$	628 541 \$	696 835 \$
Чистая прибыль инвестора за 5 лет	302 890 \$	384 312 \$	389 969 \$
ROI	11,2%	11,2%	11,2%
ADR (средняя цена за ночь)	465 \$	590 \$	600 \$
OCC (средняя заполняемость)	70%	70%	70%
Средняя агентская комиссия (AirBnb, Booking)	12%	12%	12%
Операционные расходы	15%	15%	15%
Расходы на управление	20%	20%	20%
Налог на дивиденды	10%	10%	10%
Чистая прибыль инвестора после вычета всех расходов	47%	47%	47%

Lyvin Melasti

VILLAS

НОВЫЕ ЛИНИИ ВИЛЛ G И F

ВИД ИЗ ВИЛЛ

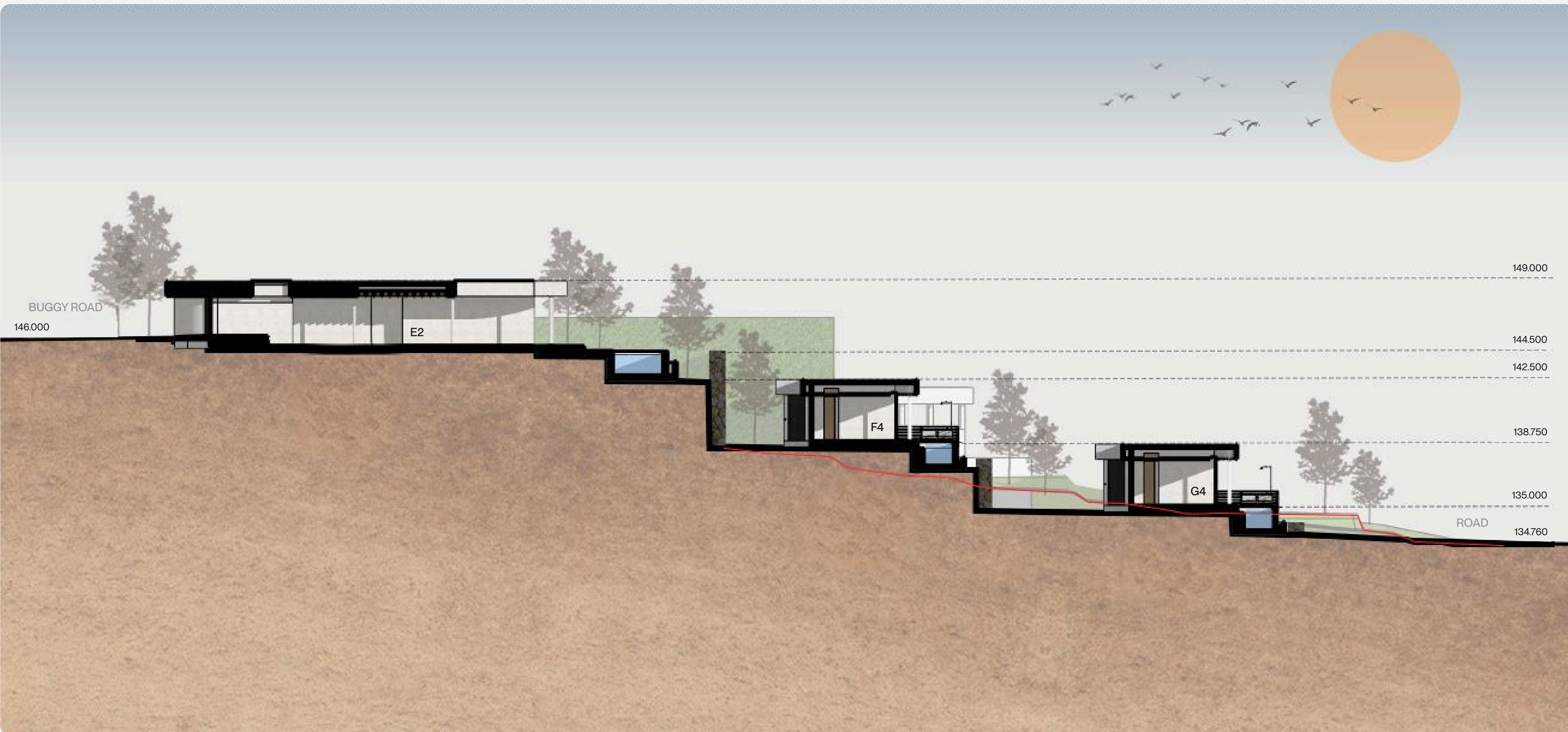


МАСТЕР-ПЛАН

ЮНИТ	ЦЕНА
Вилла F1	674 000 \$
Вилла F2	710 000 \$
Вилла F3	710 000 \$
Вилла F4	674 000 \$
Вилла G1	640 000 \$
Вилла G2	640 000 \$
Вилла G3	609 000 \$
Вилла G4	609 000 \$



ПЕРЕПАД ВЫСОТ МЕЖДУ ВИЛЛАМИ



ВАРИАНТЫ ОПЛАТЫ

- Рассрочка до конца строительства (ежемесячно или ежеквартально)
- Первоначальный взнос от 30%
- Оплата через SWIFT (EUR / USD / IDR) или в криптовалюте
- Возможность индивидуального графика платежей в зависимости от вашего cash flow
- Возвратное бронирование юнита на 10 дней — 2 000 \$



КАК ПРОХОДИТ ПОКУПКА

1

ВЫБОР ПРОЕКТА И ЮНИТА

Подбираем оптимальный объект, исходя из ваших инвестиционных целей, бюджета и сроков.

2

БРОНИРОВАНИЕ

Фиксируем юнит (апартаменты или виллу) за вами на 10 дней. Возвратное бронирование — \$2,000.

3

ОЗНАКОМЛЕНИЕ С ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Предоставляем полный пакет юридических документов для изучения и согласования.

4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Подписываем договор купли-продажи и выставляем счёт на первую оплату.

5

ОПЛАТА

Оплата удобным для вас способом — SWIFT (EUR / USD / IDR) или криптовалюта.

6

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Работа строго в рамках правового поля Индонезии: все разрешения на строительство и полный пакет документов.

7

ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И НАЧАЛО ДОХОДА

После 100% оплаты и завершения строительства:

- Нотариальное оформление субаренды на Бали;
- Подписание договора управления;
- Получение стабильного дохода от аренды по итогам квартала.