

THE ONE

BY ALMAL

NUSA DUA - BALI



PROJECT BROCHURE

THE ONE

BALI

ЖИВИ И ИНВЕСТИРУЙ.

НАША КОНЦЕПЦИЯ

О БРЕНДЕ

The One — это эксклюзивная коллекция обслуживаемых резиденций на Бали, созданных для полноценной тропической жизни и осознанного владения.

Проект для тех, кто ищет не просто недвижимость, а дом, с первого дня ощущающийся как свой — где природная гармония, архитектурная эстетика и инвестиционная ценность сливаются воедино.

Каждое пространство — открытое, изящное и продуманное до мелочей, чтобы обеспечить идеальный баланс между личным уединением и стабильным пассивным доходом.



Смотрите видео о бренде

theonebyalmal.com



Живите среди природы.
Инвестируйте с уверенностью.
Станьте частью чего-то
большого.

ПРЕМИАЛЬНЫЕ ЛОКАЦИИ:

РАСШИРЕНИЕ ДО 2030 ГОДА



От пляжей Бали до островов Сейшел и Маврикия — каждое направление тщательно подобрано и оформлено индивидуально, но все они являются частью единого целостного опыта.

- ИНДОНЕЗИЯ (БАЛИ)



- ТАИЛАНД



- ВЬЕТНАМ



- ФИЛИППИНЫ



- СЕЙШЕЛЫ



- МАВРИКИЙ





ОТ НЕБОСКРЁБОВ ДО БЕРЕГОВ БАЛИ

Alma — девелопер из Дубая, создающий знаковые проекты с акцентом на смелый дизайн и образ жизни. Среди известных проектов — The Unexpected Hotel и Harrisoni Villas.

Теперь Alma привносит инновации и глобальное мышление на Бали.



О КОМПАНИИ

НАГРАДЫ И ПРИЗНАНИЕ

2024-2025



Проект года в категории частных вилл
Harrisoni Villa — Джумейра Роуд
Премия The Pillars of Real Estate Awards 2024
Журнал Construction Business News ME



Лучший проект роскошных вилл
Harrisoni Villa — Джумейра Роуд
Премия Luxury Lifestyle Awards 2024



Лучший проект года
The Unexpected — Отель и резиденции на острове Аль Марьян
Премия Construction Innovation Awards 2024



Иконический дизайн года
The Unexpected — Отель и резиденции на острове Аль Марьян
Премия UAE Realty Awards 2024
Журнал Finance World Magazine



Архитектурное превосходство в недвижимости
The Unexpected — Отель и резиденции на острове Аль Марьян
Премия The RealTek Awards 2024



Инвестиционная компания года в сфере недвижимости
Almal Real Estate Development
Премия The RealTek Awards 2024



Новое строительство и дизайн отеля
The Unexpected — Отель и резиденции на острове Аль Марьян
Премия Arabia Property Awards 2024 (ПАК)



Многофункциональная застройка
The Unexpected Al Marjan Island Hotel and Residence
Премия Arabia Property Awards 2024 (ПАК)



Многофункциональная архитектура
The Unexpected Al Marjan Island Hotel and Residence
Премия Arabia Property Awards 2024 (ПАК)



Пионер 50 2024 в индустрии недвижимости ОАЭ
Дмитрий Старовойтов
Журнал Finance World



Проект роскошной виллы года
Harrisoni Villa — Jumeirah Road
Награда UAE Realty Awards 2025



О ПРОЕКТНОЙ КОМПАНИИ

ПУБЛИКАЦИИ



ПРЕССА И МЕДИА

Almal был отмечен на самых влиятельных и уважаемых медиа-платформах ОАЭ.

Открыть в Google

Khaleej Times

GULF NEWS

Forbes

WHAT'S ON

Almal Real Estate expands with Bali project
BY GE STAFF WRITER | MAY 23, 2025

UAE-based Almal Real Estate Development has announced its international debut with the launch of The One by Almal in Bali, Indonesia. This marks the first step in the company's 2030 global expansion strategy, with upcoming projects planned in Thailand, Vietnam, the Philippines, Seychelles, and Mauritius.

REVEALED: UAE real estate developers to watch out for in 2025
EXCLUSIVE: Developers who are leading the charge and setting the stage for what's next in the world of real estate
by Shehzin Shaikh & Julianne Tolentino | February 06, 2025 | 03:37 PM GST

SHARE [Facebook] [Twitter] [Email] [LinkedIn]

Almal Real Estate Marks Global Launch with 'The One by Almal' in Bali
JULY 24, 2025

UAE-grown luxury real estate developer, *Almal Real Estate Development*, announces its strategic international expansion with the launch of its debut project in Southeast Asia — *The One by Almal* in Indonesia. This marks the brand's first step

ПАРТНЕРЫ



888 DESIGN & BUILD

Роскошная архитектура | Точное строительство | Интегрированная реализация

888 Design & Build — это компания полного цикла, специализирующаяся на элитных жилых и гостиничных проектах на Бали, Ломбоке и за их пределами. Известная качеством, прозрачностью и функциональным дизайном, она обеспечивает бесшовное выполнение проектов от начала до конца.



SURYA NEGARA GROUP

Партнер по разрешениям и соблюдению норм

Surya Negara Group (Suryanegara Consultant) предоставляет профессиональные юридические консультации по земельным вопросам, разрешениям и корпоративному соответствию в Индонезии. Они обеспечивают плавный и соответствующий требованиям процесс оформления сертификатов, лицензий и юридических формальностей.



D-GROUP

Международное развитие и строительство

Основанная в 2017 году, D-Group — это международный девелопер недвижимости с реализованными проектами площадью свыше 1,5 миллиона м² на пяти континентах. Имея собственные производственные мощности и делая акцент на устойчивом развитии и инновациях, группа объединяет экспертизу в архитектуре, финансах и управлении проектами для реализации масштабных жилых, коммерческих и гостиничных объектов.



G-PLUS SOLUTIONS

CRM для недвижимости и цифровые инструменты продаж

G-PLUS Solutions — ведущий украинский поставщик технологий, предлагающий CRM-системы и цифровые инструменты продаж, адаптированные для девелоперов недвижимости. Их универсальная платформа включает схемы доступных объектов, панели управления продажами, инструменты для общения с клиентами и функции автоматизации — оптимизируя управление проектами от лидов до передачи объектов.



HI-HUMAN AGENCY

Креативный и цифровой брендинг

Hi-Human — международное креативное маркетинговое агентство с офисами в Дубае, Бали и Лондоне. Они объединяют стратегический брендинг, веб-разработку, организацию мероприятий и кампании с использованием ИИ, чтобы создавать уникальные истории — особенно для клиентов из сфер недвижимости, технологий и wellness.



BREASY DXB

Опыт в wellness и дыхательных практиках

Breasy помогает перенести атмосферу Бали в Дубай через занятия йогой, дыхательными практиками и ледяными ваннами на знаковых открытых площадках — создавая осознанные моменты, которые повышают качество повседневной жизни.

О КОМПАНИИ

ПОРТФОЛИО



THE UNEXPECTED AL MARJAN

422 гостиничных и жилых единиц, расположенных в нескольких минутах от знаменитого отеля Wynn в Вегасе на острове Аль-Марджан, ОАЭ.



THE ONE

Виллы и апартаменты в стиле курорта в самом сердце Бали — для жизни, инвестиций и чувства принадлежности.



HARRISONI LA MER

Награждённая коллекция вилл с 5 спальнями, расположенных на острове La Mer, Дубай, ОАЭ.



О КОМПАНИИ

ПОРТФОЛИО



52.000^{m²}

ПРИБРЕТЁНОЙ
ЗЕМЛИ

5

ЛОКАЦИИ ПО
ВСЕМУ МИРУ

4

УСПЕШНЫЕ
БРЕНДЫ

11

НАГРАДЫ И
ПРИЗНАНИЯ

100+

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ
ПАРТНЕРЫ

319

ГОСТИНИЧНЫЕ
НОМЕРА

191

АПАРТАМЕНТЫ

2300^{m²}

ПРЕМИУМ
ВИЛЛ В ДУБАЙ

12

ВИЛЛЫ С 2
СПАЛЬНЯМИ

30

ТАУНХАУСЫ

О КОМПАНИИ

ПОРТФОЛИО



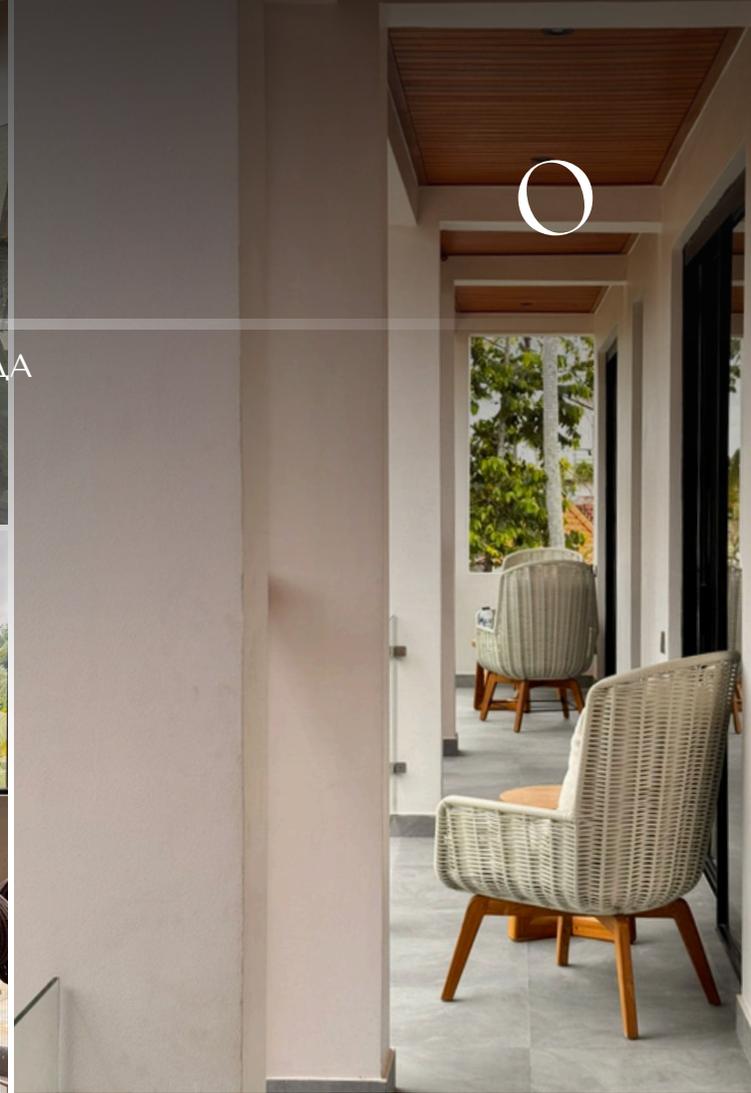
MAGICAL BALI VILLAS - СДАННЫЙ КОМПЛЕКС НА БАЛИ

14 эксклюзивных вилл (от 2 до 6 спален), расположенных в самом сердце Убуда, Бали, готовых принимать гостей. Представляем Magic Bali Villas – изысканное сочетание частного уединения и комфорта отеля. Общая площадь 7730 кв.м.

О КОМПАНИИ

ПОРТФОЛИО

MAGICAL BALI VILLAS — ОБНОВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ИЮЛЬ 2025 ГОДА



THE ONE

BALI



THE ONE



**Жизнь в стиле курорта от
отмеченного наградами
застройщика из Дубая**

О ПРОЕКТЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Название проекта	The One by Almal
Расположение	Нуса Дуа, Бали
Название застройщика	Almal Real Estate Development
Зона участка	Туристическая зона
Этап	01
Дата передачи объектов	Q3 2027

theonebyalmal.com

О КОМПАНИИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Расположенный на нетронутых берегах Нуса Дуа, The One окружён самыми завораживающими морскими пейзажами Бали.



30 МИНУТ ДО АЭРОПОРТА



5—15 МИНУТ ДО ПРЕМИАЛЬНЫХ ПЛЯЖНЫХ КЛУБОВ

от Sawanga, Pantai Gunung Payung, Geger, Pandawa, Green Bowl, а также пляжей Нуса Дуа и водных видов спорта



5—10 МИНУТ ДО РОСКОШНЫХ ОТЕЛЕЙ

от пятизвездных курортов и отелей: Hilton Bali Resort, The Ritz-Carlton Bali, The Apurva Kempinski Bali, St. Regis Bali, Bvlgari Resort, Four Seasons Resort, Jumeirah Hotel, Mandarin Oriental, Alila Villas Uluwatu. Предлагают спа мирового уровня, изысканные рестораны и эксклюзивные впечатления.



5—20 МИНУТ ДО ИЗВЕСТНОЙ НОЧНОЙ ЖИЗНИ

от развлекательного комплекса Canna Bali и Savaya — клуба, признанного лучшим в Азии в 2024 году.



20 МИНУТ ДО ГАВАНИ

от гавани Беноа и яхт-клубов



35 МИНУТ ДО ХРАМА

от храма Улувату



[Смотрите наше видео о расположении](#)

[Посмотреть на Google Картах](#)

ULUWATU
TEMPLE

NGURAH RAI
INTERNATIONAL
AIRPORT

BENOA MARINA

FOUR SEASONS
RESORT

JUMEIRAH
HOTEL

NUSA DUA
BEACH

ST. REGIS BALI

GEGER
BEACH

SAWANGA
BEACH

HILTON BALI
RESORT

THE APURVA
KEMPINSKI BALI

THE RITZ-CARLTON
BALI

CANNA BALI

THE ONE

SAMABE BALI
SUITES & VILLAS

MANDARIN
ORIENTAL

PANTAI GUNUNG
PAYUNG

PANDAWA
BEACH

BVLGARI
RESORT

ALILA VILLAS
ULUWATU

SAVAYA

GREEN BOWL
BEACH

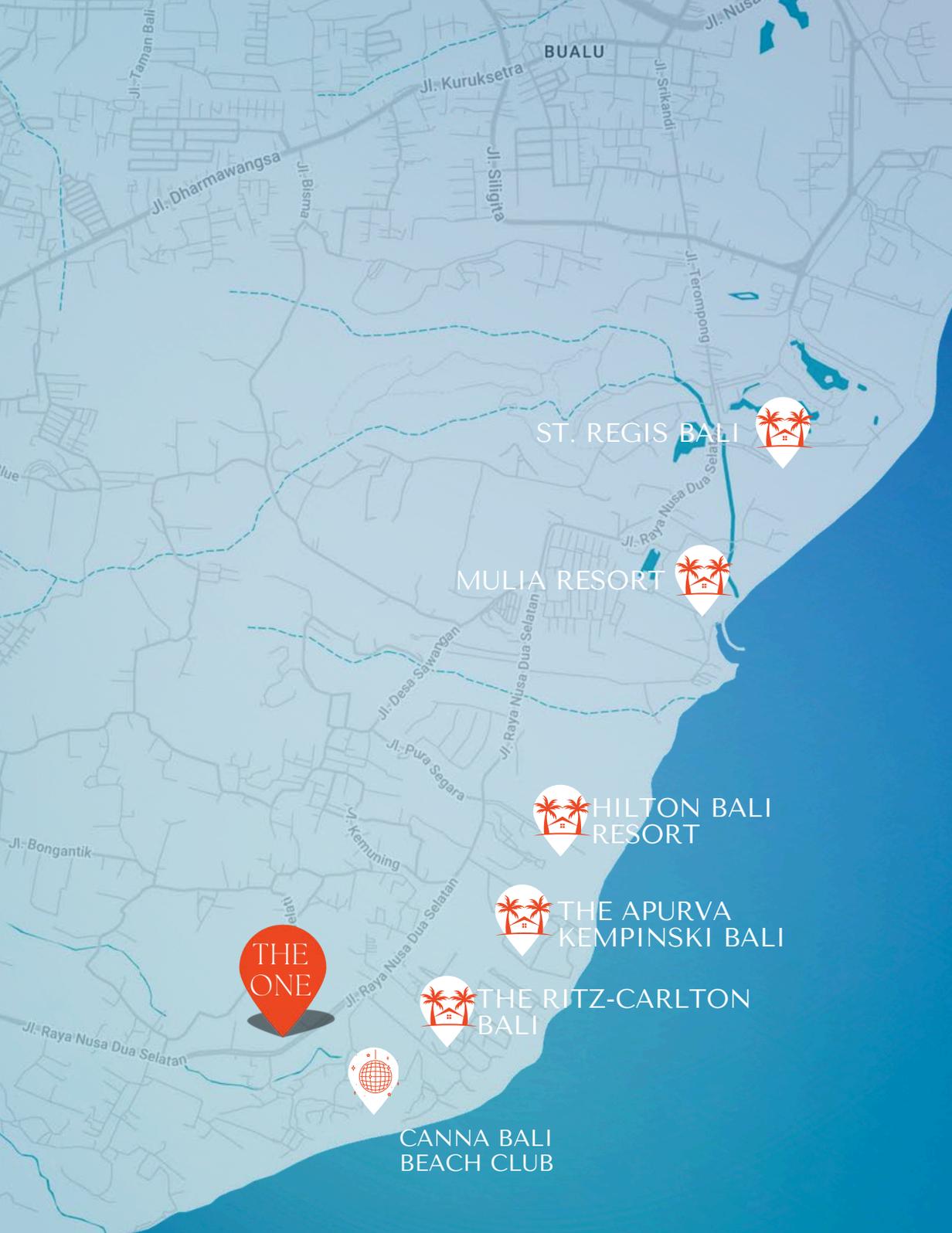
О ПРОЕКТЕ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Нуса Дуа — одно из самых эксклюзивных и востребованных мест на Бали, идеально подходящее для элитного жилого и гостиничного сектора.

Этот район сочетает в себе захватывающие природные пейзажи, инфраструктуру мирового класса и удобный доступ к основным достопримечательностям острова.

Ведущие бренды класса люкс, такие как St. Regis, Kempinski, Mulia, Mandarin Oriental, Ritz-Carlton и Hilton, уже выбрали Нуса Дуа своим домом, что ещё больше укрепляет статус этого района как первоклассного направления для жизни.



ST. REGIS BALI

MULIA RESORT

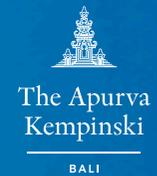
HILTON BALI RESORT

THE APURVA KEMPINSKI BALI

THE RITZ-CARLTON BALI

CANNA BALI BEACH CLUB

THE ONE



INDIAN OCEAN

О ПРОЕКТЕ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА



139

Жилые единицы:
виллы, таунхаусы
и апартаменты



8

Объектов
инфраструктуры



90K USD

Начальная цена



18 месяцев

План рассрочки
платежей



До 15%

Доходность от
инвестиций



25+15 лет

Срок аренды



Управление через
мобильное
приложение



Виды на
океан



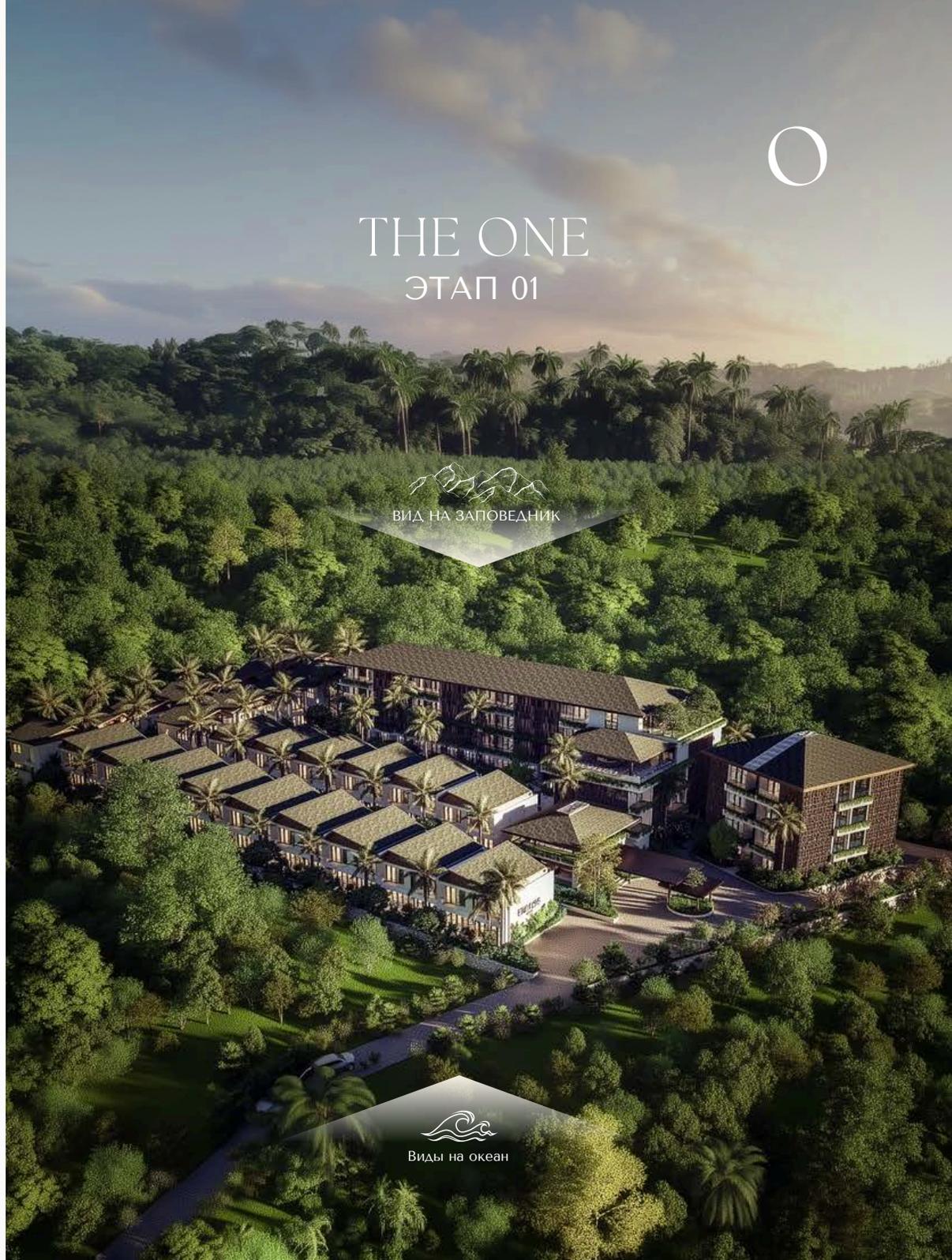
THE ONE
ЭТАП 01



ВИД НА ЗАПОВЕДНИК



Виды на океан



ОБЩЕЕ РЕЗЮМЕ



УДОБСТВА

 **290m²**
Главный
вестибюль

 **92m²**
Коворкинг-
пространство

 **96m²**
Бар у бассейна
и ресторан

 **352m²**
Ресторан
на крыше

 **266m²**
Полностью
оснащенный
тренажерный
зал

 **01**
Общий
плавательный
бассейн

 **04**
Общие бассейны
с частным
доступом

 **63**
Приватных
бассейнов в
юнитах

 **70+**
Подземных паркомест
для автомобилей

РАЗБИВКА ПО ЕДИНИЦАМ

 **12**
Вилл

 **30**
Таунхаусов

 **97**
Апартаментов

ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА

Площадь
земельного участка: 10.000 m²

Застроенная
площадь: 4200 m²

Количество этажей: G+3

Плотность
застройки: 42%

О ПРОЕКТЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

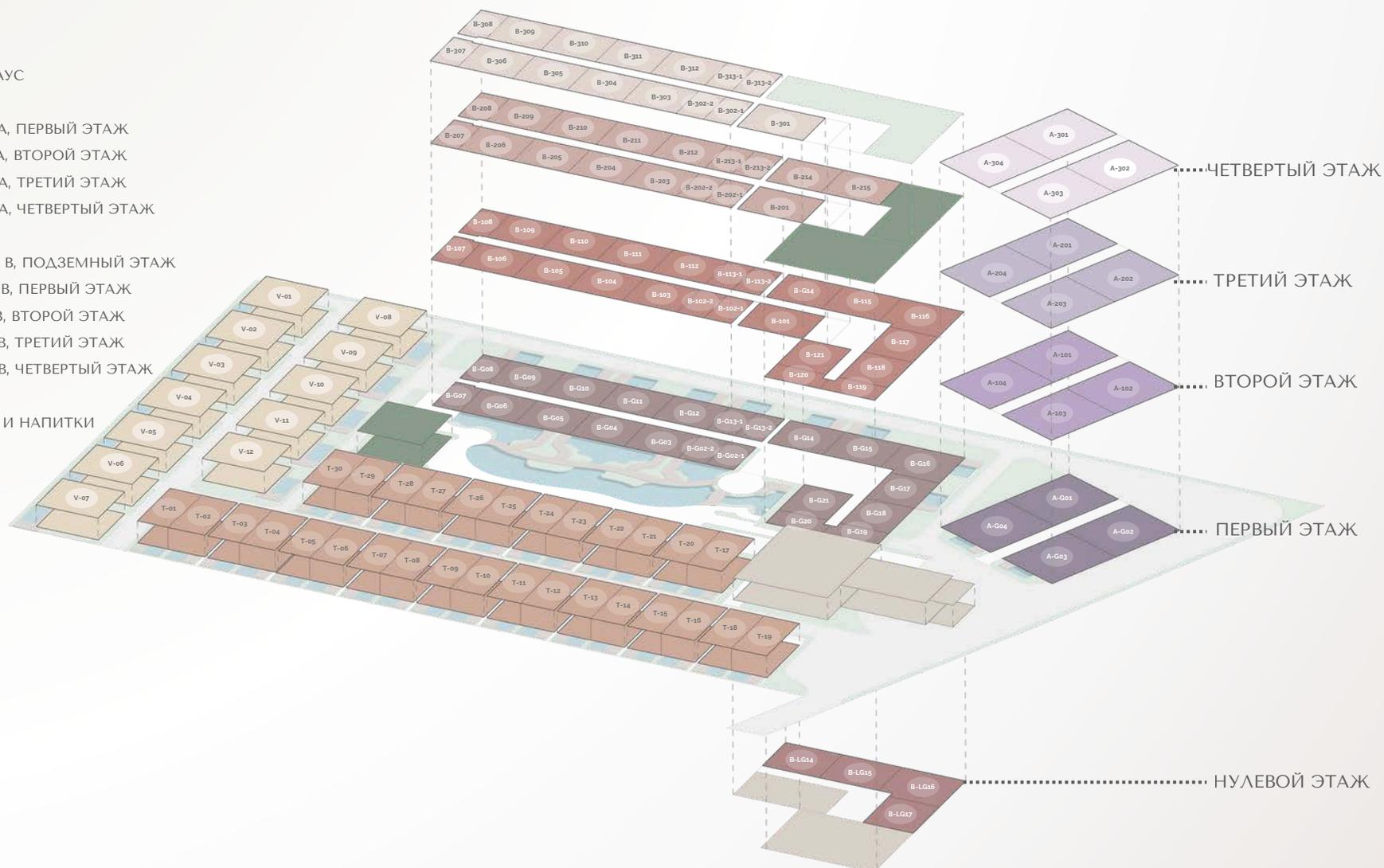


О ПРОЕКТЕ

ПРОГРАММА



- V: ВИЛЛА
- TH: ТАУНХАУС
- A-G: БЛОК А, ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
- A-1: БЛОК А, ВТОРОЙ ЭТАЖ
- A-2: БЛОК А, ТРЕТИЙ ЭТАЖ
- A-3: БЛОК А, ЧЕТВЕРТЫЙ ЭТАЖ
- B-LG: БЛОК В, ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ
- B-G: БЛОК В, ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
- B-1: БЛОК В, ВТОРОЙ ЭТАЖ
- B-2: БЛОК В, ТРЕТИЙ ЭТАЖ
- B-3: БЛОК В, ЧЕТВЕРТЫЙ ЭТАЖ
- F&V — ЕДА И НАПИТКИ



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

ПРИБЫТИЕ



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

ЛОББИ



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

ГЛАВНЫЙ ВЕСТИБЮЛЬ



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

КОВОРКИНГ-ПРОСТРАНСТВО



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

ОСНОВНОЙ БАССЕЙН



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

БАР У БАССЕЙНА И РЕСТОРАН



О ПРОЕКТЕСТ

УДОБСТВА

РЕСТОРАН НА КРЫШЕ



О ПРОЕКТЕ

УДОБСТВА

ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ



О ПРОЕКТЕ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Пусть ваша недвижимость работает на вас.

Независимо от того, проживаете ли вы в ней, сдаёте в аренду или приезжаете время от времени — The One предлагает полный комплекс услуг, адаптированных под ваши нужды:

Уборка, стирка и техническое обслуживание
Регистрация и выезд, поддержка гостей
Маркетинг и управление размещением на
Airbnb, Booking и других платформах.

**Вы владеете —
мы позаботимся обо всём
остальном.**



О ПРОЕКТЕ

THE ONE APP



Own the Property. Manage It From Anywhere

A smart living platform that elevates guest satisfaction, streamlines property care, and strengthens long-term asset value. Introducing the One App By ALMAL, your digital gateway to seamless ownership and smart living at The One Bali.

What You Can Do



Book experiences & manage your stay



Invest in 6 global destinations



Access resort amenities & services



Reinvest or redeem earnings effortlessly

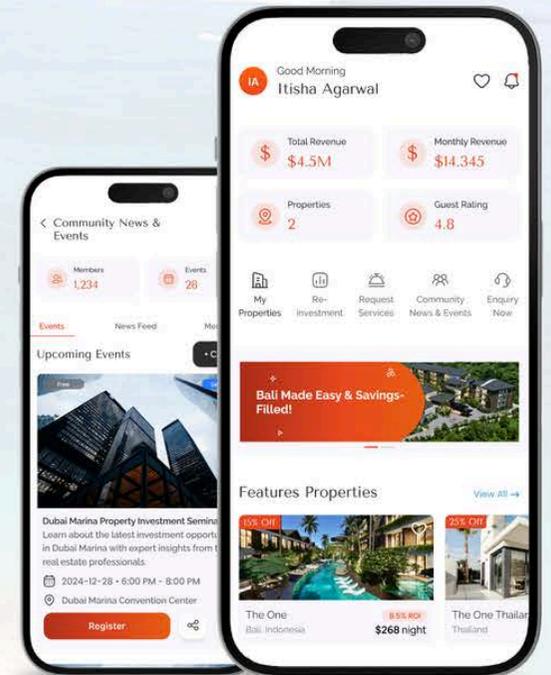
Available on



Scan the QR code



[Watch Our App Video](#)



0

139

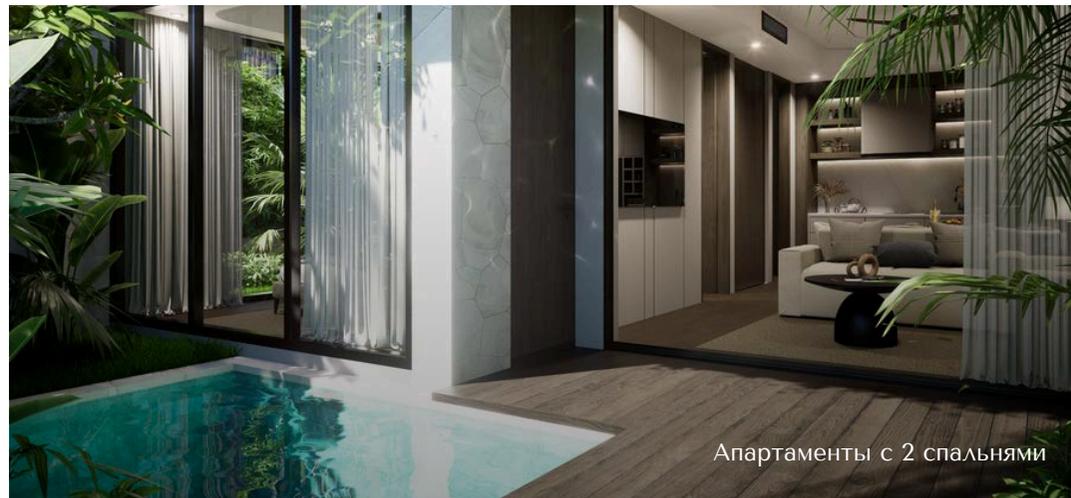
Избранных резиденций

Начало чего-то большего

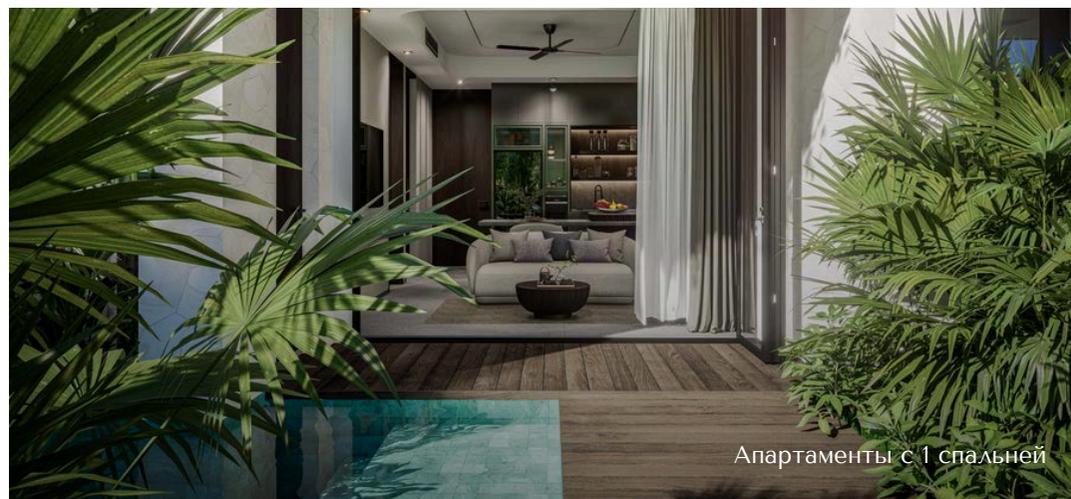
ТИПЫ РЕЗИДЕНЦИЙ



Вилла с 2 спальнями



Апартаменты с 2 спальнями



Апартаменты с 1 спальней



Таунхаус с 1 спальней



Студия

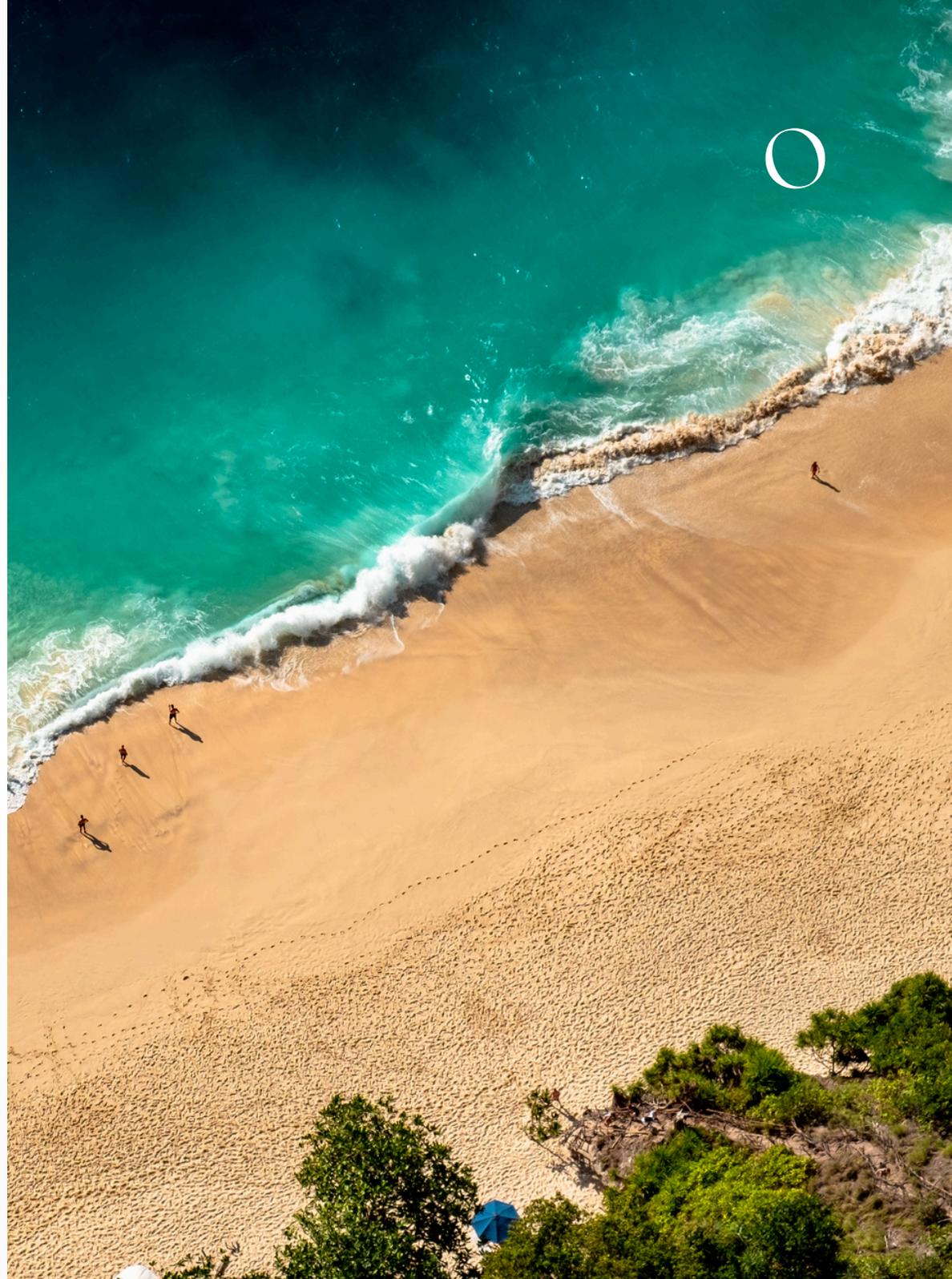
О ПРОЕКТЕ

КОНЦЕПЦИЯ ДИЗАЙНА

The One Bali сочетает тропический современный дизайн с балийской душой на низкоэтажной, тщательно спланированной территории в Нуса Дуа.

Архитектура воплощает плавный переход между внутренним и наружным пространством с дверями во всю высоту, частными садами и небольшими бассейнами. Вдохновлённые традиционными пространственными ритмами, каждое жильё наполнено натуральными текстурами — деревом, камнем и латунью — создавая вечную, изысканную атмосферу, где приватность и природа гармонично сосуществуют.

**Формируемый природой.
Определяемый эмоциями..**



THE ONE

BALI

ВИРТУАЛЬНЫЙ ТУР

[НАЖМИТЕ ЗДЕСЬ,
ЧТОБЫ ПРОСМОТРЕТЬ](#)



[ОТСКАНИРУЙТЕ
ЗДЕСЬ, ЧТОБЫ
ПРОСМОТРЕТЬ](#)



[Смотрите наше
видео о проекте](#)





РАСЧЕТ ПЕССИМИСТИЧЕСКОГО СЦЕНАРИЯ ROI

THE ONE - BALI - NUSA DUA					
ROI CALCULATION PESSIMISTIC SCENARIO					
All unit types projections					
					11/08/2025
Selling Price (Tax Inclusive)	USD 109,064	USD 170,520	USD 245,700	USD 257,250	USD 434,858
Item	Studio	1 BR Apartment	2 BR Apartment	1 BR Townhouse	2 BR Villa
ADR (USD)	127	210	305	305	504
Occupancy (%)	75%	75%	82%	76%	79%
Duration	365	365	365	365	365
Gross Income (USD)	USD 34,821	USD 57,542	USD 91,155	USD 84,485	USD 145,467
Non-Direct & Direct Booking Fees (16%)	USD 5,571	USD 9,207	USD 14,585	USD 13,518	USD 23,275
Utilities Community Service Charges (6%)	USD 2,089	USD 3,453	USD 5,469	USD 5,069	USD 8,728
Administration and Personnel (8%)	USD 2,786	USD 4,603	USD 7,292	USD 6,759	USD 11,637
Marketing (1.5%)	USD 522	USD 863	USD 1,367	USD 1,267	USD 2,182
Gross Operating Profit (GOP)	USD 23,852	USD 39,416	USD 62,441	USD 57,872	USD 99,645
Management Fees (20% GOP)	USD 4,770	USD 7,883	USD 12,488	USD 11,574	USD 19,929
Buyer Gross Profit (80%)	USD 19,082	USD 31,533	USD 49,953	USD 46,298	USD 79,716
TAX Upon Withdrawal (10%)	USD 1,908	USD 3,153	USD 4,995	USD 4,630	USD 7,972
Buyer Net Profit	USD 17,174	USD 28,380	USD 44,958	USD 41,668	USD 71,744
ROI (%)	15.75%	16.64%	18.30%	16.20%	16.50%
Option - Gets full operation revenue of 23 years					
Total Net Profit (23 Years of Operation)	USD 429,523	USD 766,643	USD 1,067,989	USD 1,051,809	USD 1,782,449
ROI % Full period	394%	450%	435%	409%	410%
Option - Resale upon completion					
Resale Value on Year 1 - on Completion	USD 141,783.20	USD 221,676.00	USD 319,410.00	USD 334,425.00	USD 565,314.75
Net Profit upon Resale - On Completion	USD 32,719.20	USD 51,156.00	USD 73,710.00	USD 77,175.00	USD 130,457.25
Occupancy regarding to the last STR reports for Nusa Dua area, prices actual on date of projection					
It is recommended to get full pay back of the property by operation and resale on Year 7					
Disclaimer: 1. The ROI figures provided are based on actual assumptions and market trends, and may not reflect future outcomes. Buyers are advised to conduct their own research and seek professional advice before making investment decisions. We do not guarantee the accuracy of projected ROI and disclaim any liability for potential losses. 2. All dimensions are in imperial and metric and measured from finish to finish excluding construction tolerances. 3. All numbers, prices, and projections are approximate only. 4. Information is subject to change without notice, at the developer's absolute discretion. 5. Actual prices may vary from the stated. 6. Taxes - are approx in this calculation "The One - Nusa Dua, Bali are managed under the brand The One By Almal, developed by Almal Real Estate Developer.					
www.almal-investments.com info@almal-investments.com sales@almal-investments.com					



Dubai - Ras Al Khaimah - Bali - Samui - Limassol

THE ONE

BY ALMAL

WWW.ALMAL-INVESTMENTS.COM

Отказ от ответственности: Все материалы, размеры, цены и чертежи приведены приблизительно.
Информация может быть изменена без предварительного уведомления по абсолютному усмотрению
застройщика. Фактическая площадь может отличаться от указанной.