





Dikembangkan sebagai portofolio strategis BIBU Capital, proyek ini memadukan kemewahan modern dengan keaslian alam dan budaya Bali dalam satu kawasan terpadu.

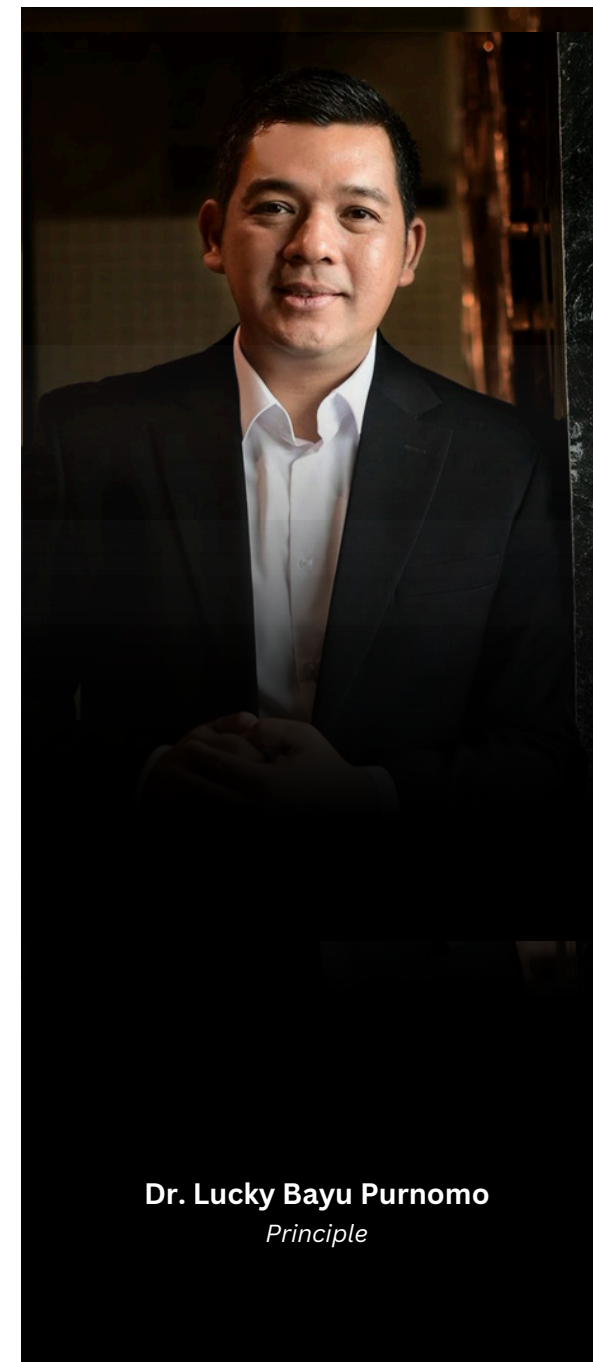
Developed as a strategic portfolio of BIBU Capital, this project seamlessly blends modern luxury with the authenticity of Bali's nature and culture within a single integrated area.

Julah Marina Bay merupakan destinasi marina eksklusif di pesisir Bali Utara (Desa Julah, Tejakula) yang dirancang sebagai tempat bersandar kapal pesiar dan yacht internasional, sekaligus pusat wisata terpadu berkelas dunia.

Julah Marina Bay is an exclusive marina destination on the coast of North Bali (Julah Village, Tejakula), designed as a berthing facility for international cruise ships and yachts, as well as a world-class integrated tourism center.

bibucapital.com

Principle



Market outlook



High-Net-Worth Individuals (HNWIs): Pencari privasi dan pengalaman eksklusif.

High-Net-Worth Individuals (HNWIs): Seekers of privacy and exclusive experiences.

Global Yachting Community: Pelayar regional yang membutuhkan marina premium.

Global Yachting Community: Regional sailors requiring a premium marina.

Conscious Luxury Travelers: Wisatawan yang menghargai keberlanjutan dan budaya otentik.

Conscious Luxury Travelers: Tourists who value sustainability and authentic culture.

MICE & Wedding Segment: Pasar premium untuk acara besar yang menginginkan latar unik.

MICE & Wedding Segment: The premium market for large-scale events seeking a unique venue.



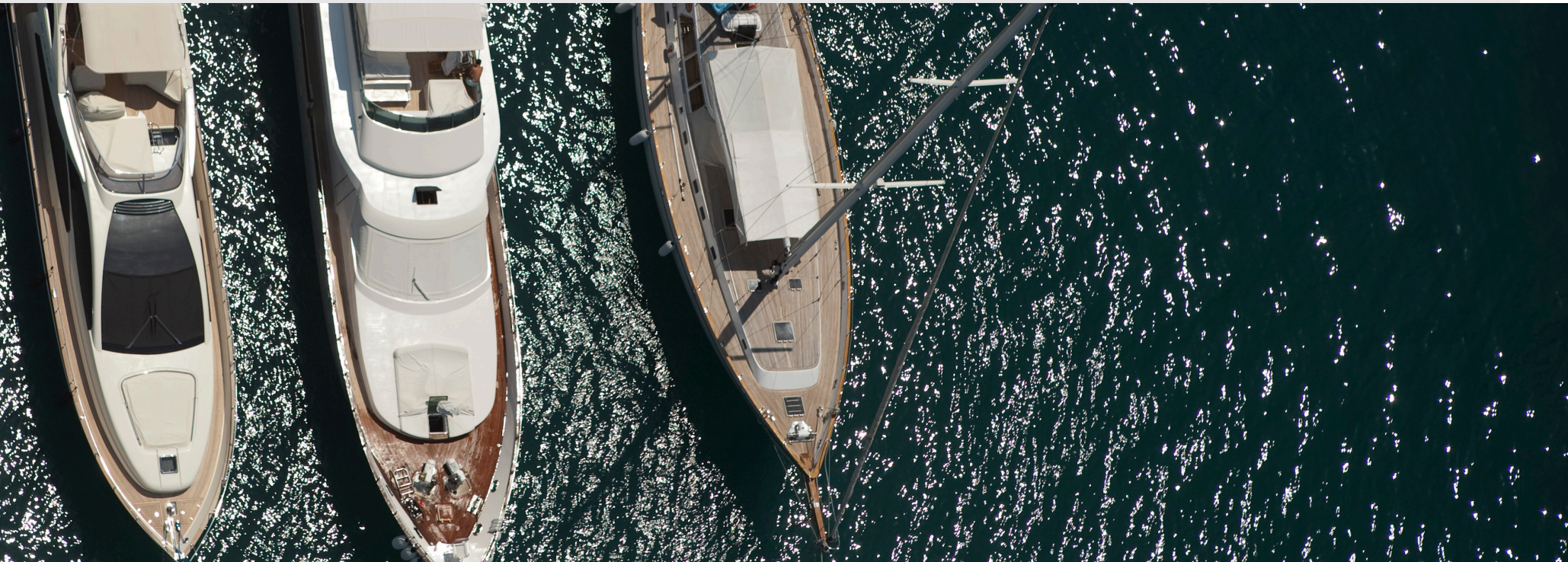
Bali Utara | Untapped Premium Destination

North Bali | Untapped Premium Destination

Julah Marina Bay berada di kawasan pesisir Bali Utara yang masih alami, menghadirkan panorama laut lepas dan perbukitan hijau yang jarang ditemukan di Bali Selatan yang telah jenuh.

Julah Marina Bay is located in the still pristine coastal area of North Bali, offering expansive ocean panoramas and verdant hills rarely found in the saturated South Bali.

Fakta | Fact



Universitas Oxford (UK) melalui Oxford Economics dan Cornell University (USA) melaporkan bahwa 73% traveler ultra-high-net-worth kini memprioritaskan kelestarian lingkungan dan dampak sosial positif dalam memilih destinasi. Mereka bersedia membayar premium 20-35% lebih tinggi untuk pengalaman yang bertanggung jawab.

University of Oxford (UK) via Oxford Economics and Cornell University (USA) report that 73% of ultra-high-net-worth travelers now prioritize environmental sustainability and positive social impact in choosing destinations. They are willing to pay a premium of 20-35% higher for responsible experiences.

Bisnis / Business	Lokasi / Location	Fakta Kunci / Key Facts	Implikasi untuk Julah Marina Bay
ONE°15 Marina Sentosa Cove	Singapura / Singapore	<ul style="list-style-type: none"> • Tarif marina: USD 3.800–18.000/bulan per kapal (30–120 kaki) • Pendapatan tambahan: F&B (±30% margin), klub, retail • Tingkat okupansi: >95% (keterbatasan pasokan marina premium) 	<p>Peluang Diferensiasi: Julah Marina Bay dapat memposisikan diri sebagai alternatif premium dengan penekanan pada privasi, lanskap alami, dan pengalaman budaya. Balimenawarkan nilai emosional dan eksklusivitas yang tidak dimiliki marina urban, dengan potensi tarif setara untuk pengalaman berbeda.</p>
Royal Phuket Marina	Phuket, Thailand	<ul style="list-style-type: none"> • Model terintegrasi: Marina + waterfront luxury residences + retail • Harga residensial: USD 1–5 juta/unit • Event internasional: Thailand Yacht Show (mendorong dampak ekonomi regional) 	<p>Validasi Model Bisnis: Integrasi marina dengan properti residensial premium terbukti meningkatkan nilai aset dan menciptakan pendapatan berulang.</p>

Disclaimer

Dokumen presentasi ini disusun secara eksklusif oleh PT. BIBU Capital Indonesia sebagai materi informasi awal semata dan khusus untuk tujuan diskusi terbatas. Dokumen ini bukan merupakan penawaran resmi, ajakan, rekomendasi, janji, atau jaminan investasi dalam bentuk apa pun. Seluruh data, proyeksi, estimasi, dan pernyataan prospektif yang tercantum bersifat awal dan didasarkan pada asumsi serta analisis manajemen beserta sumber eksternal pada saat penyusunan, dengan segala ketidakpastian yang melekat pada informasi tersebut. Perusahaan secara tegas tidak memberikan pernyataan atau jaminan apa pun, tersurat maupun tersirat, terkait keakuratan, kelengkapan, keandalan, atau ketepatan waktu informasi yang disajikan. Kondisi, kinerja, dan hasil aktual dapat berbeda secara material, baik yang telah terjadi maupun yang mungkin terjadi di masa depan, seiring perubahan berbagai faktor ekonomi, regulasi, pasar, persaingan, teknis, politik, dan sosial. Setiap pertimbangan investasi dalam proyek ini mengandung risiko tinggi dan sangat spekulatif, termasuk namun tidak terbatas pada risiko: kegagalan mencapai kondisi financial close, keterlambatan atau kegagalan perolehan perizinan dan persetujuan regulator akhir, risiko konstruksi (biaya melonjak, penundaan, kinerja kontraktor), risiko operasional (termasuk daya serap pasar dan persaingan), risiko finansial (fluktuasi suku bunga, nilai tukar, kesulitan likuiditas), serta risiko force majeure. Risiko-risiko tersebut dapat mengakibatkan hilangnya sebagian atau seluruh modal yang diinvestasikan. Perusahaan beserta direksi, komisaris, karyawan, afiliasi, dan seluruh pihak terkait sama sekali tidak bertanggung jawab atas segala bentuk kerugian (langsung, tidak langsung, konsekuensial, atau incidental) yang timbul dari atau terkait dengan penggunaan dokumen ini atau keputusan investasi yang diambil berdasarkan informasi di dalamnya. Secara tegas, PT. BIBU Capital Indonesia melepaskan diri dari segala akibat hukum, klaim, gugatan, atau tuntutan apa pun yang mungkin timbul sehubungan dengan dokumen ini atau materi yang terkandung di dalamnya. Secara khusus, PT. BIBU Capital Indonesia tidak meminta, memungut, atau memerlukan segala bentuk biaya, pembayaran, setoran, atau transaksi keuangan apa pun dari para pembaca dokumen ini, kecuali hal tersebut telah dijelaskan secara tegas, tertulis, dan resmi oleh PT. BIBU Capital Indonesia dalam perjanjian terpisah yang disepakati kedua belah pihak. Para pembaca dokumen ini, termasuk namun tidak terbatas pada calon investor dan pemangku kepentingan lainnya, berkewajiban untuk melakukan due diligence mandiri yang mendalam, lengkap, dan independen serta wajib memperoleh nasihat profesional dari penasihat hukum, keuangan, akuntansi, pajak, dan teknis yang berkompeten sebelum mengambil keputusan atau tindakan apa pun berdasarkan informasi dalam dokumen ini.

DOKUMEN RAHASIA DAN SYARAT AKSES

Dokumen ini bersifat rahasia dan konfidensial. Akses terhadap dokumen ini hanya diberikan kepada pihak-pihak yang telah menandatangani Nota Dinamis Non-Disclosure dan Kerahasiaan (NDNCA) dengan Perusahaan. Dokumen dan seluruh informasi di dalamnya dilindungi oleh hak kekayaan intelektual dan ketentuan kerahasiaan dalam NDNCA tersebut. Dilarang keras memperbanyak, mendistribusikan, menyebarkan, memublikasikan, atau menggunakan informasi di dalamnya, baik sebagian maupun seluruhnya, untuk tujuan apa pun tanpa izin tertulis sebelumnya dari Perusahaan. Setiap pelanggaran terhadap ketentuan ini akan ditindak sesuai dengan hukum yang berlaku dan ketentuan dalam NDNCA. Proyek Bandara Internasional Bali Utara (BIBU) saat ini masih dalam tahap pengembangan awal. Realisasi proyek sepenuhnya bergantung pada pemenuhan berbagai kondisi dan faktor penentu, termasuk namun tidak terbatas pada diperolehnya persetujuan dan izin final dari seluruh otoritas yang berwenang, penyelesaian studi kelayakan yang definitif, serta terpenuhinya seluruh prasyarat teknis, hukum, dan komersial yang diperlukan. Perusahaan berhak penuh untuk mengubah, menyesuaikan, menunda, atau bahkan membatalkan rencana, desain, skala, struktur, strategi, maupun timeline proyek tanpa pemberitahuan sebelumnya. Dengan mengakses, menerima, atau membaca dokumen ini, penerima dianggap telah memahami sepenuhnya, menyetujui, dan terikat pada semua ketentuan dalam penyangkalan ini, serta mengkonfirmasi bahwa penerima telah terikat oleh dan tunduk pada ketentuan Nota Dinamis Non-Disclosure dan Kerahasiaan (NDNCA) yang berlaku dengan Perusahaan. Untuk informasi lebih lanjut atau konfirmasi terhadap data tertentu, pihak yang berkepentingan dapat menghubungi Divisi Hubungan Investor PT. BIBU Capital Indonesia melalui kontak resmi yang tersedia.

This presentation document is prepared exclusively by PT. BIBU Capital Indonesia as preliminary information material solely for the purpose of limited discussion. This document does not constitute an official offer, solicitation, recommendation, promise, or guarantee of investment in any form. All data, projections, estimates, and prospective statements are preliminary and based on assumptions and analyses by management and external sources at the time of preparation, with all inherent uncertainties in such information. The Company expressly makes no representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the accuracy, completeness, reliability, or timeliness of the information presented. Actual conditions, performance, and results may differ materially, both past and future, due to changes in various economic, regulatory, market, competitive, technical, political, and social factors. Any consideration of investment in this project involves high risk and is highly speculative, including but not limited to risks of: failure to achieve financial close, delays or failure in obtaining final permits and regulatory approvals, construction risks (cost overruns, delays, contractor performance), operational risks (including market uptake and competition), financial risks (interest rate fluctuations, exchange rates, liquidity constraints), and force majeure risks. These risks may result in the loss of part or all of the invested capital. The Company, along with its directors, commissioners, employees, affiliates, and all related parties, shall bear absolutely no liability for any form of loss (direct, indirect, consequential, or incidental) arising from or related to the use of this document or investment decisions made based on the information herein. Expressly, PT. BIBU Capital Indonesia disclaims and releases itself from all legal consequences, claims, lawsuits, or demands whatsoever that may arise in connection with this document or the material contained therein. Specifically, PT. BIBU Capital Indonesia does not request, collect, or require any form of fees, payments, deposits, or financial transactions of any kind from the readers of this document, unless such matters have been explicitly, in writing, and officially explained by PT. BIBU Capital Indonesia in a separate agreement mutually agreed upon by both parties. All readers of this document, including but not limited to potential investors and other stakeholders, are obliged to conduct their own thorough, complete, and independent due diligence and must obtain professional advice from competent legal, financial, accounting, tax, and technical advisors before making any decision or taking any action based on the information in this document.

CONFIDENTIAL DOCUMENT AND ACCESS TERMS

This document is confidential. Access to this document is granted only to parties who have signed a Dynamic Non-Disclosure and Confidentiality Agreement (NDNCA) with the Company. The document and all information therein are protected by intellectual property rights and the confidentiality provisions within said NDNCA. It is strictly prohibited to copy, distribute, disseminate, publish, or use the information therein, in whole or in part, for any purpose without prior written permission from the Company. Any violation of these terms will be pursued in accordance with applicable law and the provisions of the NDNCA. The North Bali International Airport (BIBU) Project is currently in the early development stage. The realization of the project is entirely contingent upon the fulfillment of various conditions and determining factors, including but not limited to obtaining final approvals and permits from all relevant authorities, completion of definitive feasibility studies, and the satisfaction of all necessary technical, legal, and commercial prerequisites. The Company reserves the full right to change, adjust, delay, or even cancel the project's plans, design, scale, structure, strategy, or timeline without prior notice. By accessing, receiving, or reading this document, the recipient is deemed to have fully understood, agreed to, and be bound by all the terms of this disclaimer, and confirms that the recipient is already bound by and subject to the provisions of the applicable Dynamic Non-Disclosure and Confidentiality Agreement (NDNCA) with the Company. For further information or confirmation of specific data, interested parties may contact the Investor Relations Division of PT. BIBU Capital Indonesia through the available official contacts.



Contact Us:

- Email : info@bibucapital.com

