|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INVESTMENT AGREEMENT**  On this day Monday, May 8th , 2023, The undersigned:   * **ROMAN FEDOROVSKII**, Male, born in USSR on December 28, 1989, Russian Federation Citizen, Passport Number: 75 5218223.   In this case, acting as Director of PT. THE FUTURE ESTATE based on the Deed of Establishment of PT. THE FUTURE ESTATE Number 17 on December 7, 2022 made by Dewa Putu Dipta Dadia Nugraha, SH., M.Kn, Notary in Denpasar City.  Here and after referred to as the **FIRST PARTY**   * **ANDREI KRIVTSOV**, Male, born in USSR on August 29, 1978, Russian Federation Citizen, Passport Number: 75 9498941,   here and after referred to as the **INVESTOR or SECOND PARTY**  The Parties in the aforementioned position shall first explain the following matters:   1. The first party is a company engaged in the real estate sector, especially in the development of short-term accommodation, development and sales. 2. The second party is an investor who appoints the first party to look for land to then be built into the property of the second party and sold to a third party for profit that will be shared by The Parties.   To prevent the parties from reneging on the mutually agreed upon agreement, the parties have agreed and reached an agreement to enter into a mutual agreement with the following terms and conditions:  **Article 1**  **Agreement Object**  THE PARTIES agree that the intent and purpose of this AGREEMENT is to regulate the rights and obligations of each PARTY in relation to funding, management, management and profits from property projects.  **Article 2**  **Investment**   1. THE SECOND PARTY agreed to invest money in a property project in the amount of USD 500,000 (five hundred thousand United States dollars) or equal to an amount of 7.768.000.000 (seven billion seven hundred sixty-eight million rupiah) In Indonesian Rupiah Which will be managed by the FIRST PARTY to complete the property project. 2. Whereas the Second Party can provide its own plot of land for the purpose of the agreement, the price of this land with tax will be deducted from the investment amount. 3. Whereas the remaining amount of the investment, as stated in point number 1 (one), will be transferred according to the "Payment Schedule" (Appendix No. 1). 4. If the Second Party delays payment based on the payment plan that will be agreed by the Parties, the First Party may extend the term of this Agreement as long as the payment is delayed. 5. If the Second Party delays payments under the payment plan that will be agreed by the Parties for a period of more than 45 calendar days, then this agreement is considered terminated and previous payments are non-refundable. 6. The amount specified in point number 1 (one) must be transferred to the First Party in crypto currency to details:   Crypto wallet : TGZYAhncbWXPsvu9sE8oC8m7mtg8mkW7oe  Net : TRC20   1. Whereas all costs incurred in the property project development process as agreed in this agreement and separate development proposals related to this property project are counted as investment funds. 2. Whereas all costs incurred in the process of the First Party completing its duties and responsibilities as stipulated in this agreement are included in the development proposal and counted as investment funds. 3. Whereas if the investment amount of USD 500,000 (five hundred thousand United States dollars) or equal to an amount of 7.768.000.000 (seven billion seven hundred sixty-eight million rupiah) is not enough to complete this property project, the proceeds from the sale of this project that have been received will be used to complete this project before returning the investment to the second party. 4. Whereas when the project has been finished and the property successfully sold and paid in full, the return-of-investment funds has to be paid to the Second Party immediately no later than 15 days after all the payment from the buyers had been received 5. Whereas the remainder of the return-of-investment funds which is the profit from this property project, will be divided equally 50%:50% between the First Party and the Second Party as soon as possible without a delay 6. The First Party undertakes to return the investment funds in the amount of USD 500,000 (five hundred thousand United States dollars) or equal to an amount of 7.768.000.000 (seven billion seven hundred sixty-eight million rupiah) to The Second Party, received under this agreement, within [number of months/years] from the date of provision of the investments. 7. The return of funds will be made in equal shares in accordance with the return of fund schedule on Appendix No. 3 8. In case of non-fulfillment of the first party obligations to return the investment funds within the established deadlines, The First Party pays The Second Party a penalty in the amount of 1 % of the total investment for each day of delay. 9. The First Party undertakes to use the investment funds according to the expenses table provided to The Second Party and attached to this agreement as Appendix No. 2. The First Party guarantees that the investment funds will be used exclusively for the purposes specified in Appendix No. 2. 10. Terms of Profitability and Investment Payback Periods will be based Profitability Schedule that are explained in appendix No. 3. 11. The First Party undertakes to pay The Second Party a guaranteed return of 40% per annum on the amount of each investment. The guaranteed return will be paid until The Second Party receives their fair share of 50% of the joint income according to the According to the sales plan, upon sales and after the full financing of the project . The return will be calculated and paid in accordance with the schedule specified in ………….. 12. Schedule of profitability payments and return of investments: 13. The First Party undertakes to pay the return and return the investments to The Second Party in accordance with the schedule specified in article 2 point number 19 of this agreement. In case of delay in payment of profitability or return of investments, the first party pays a penalty in the amount specified in article 2 point number 14 of this agreement. 14. After the guaranteed return of 35% per annum has been paid to the Investor, and if the total amount of joint income allows, the first party and the Investor will receive equal shares (50% to 50%) of the remaining part 15. All taxes arising in this agreement will be fulfilled in accordance with applicable regulations and included in the development proposal and counted as investment funds.   **Article 3**  **Rights and Obligations of the Parties**   1. The First Party is responsible for finding land and building on the land, selling the land and its buildings and taking care of all permits needed for it (hereinafter referred to as development) in accordance with the specifications, design, price, timeframe for completion and location attached to the proposal separate but become an integral part of this agreement which later must be proposed by the First Party to the Second Party, after being approved by the Second Party, the proposal will become the basis for the First Party to start the development process 2. In carrying out the construction, the first party will look for land with a price and location according to the request and approval of the second party. 3. The first party has the authority to report second party capital payments to government agencies as stipulated in the law on the prevention of money laundering or to take appropriate steps required by law to prevent money laundering. 4. The First Party guarantees to the Second Party that the First Party in completing the property project does so in accordance with the applicable legal provisions in Indonesia where the Second Party has the right to examine the legality of the process. 5. The First Party undertakes to find and arrange the construction of the villa according to the plans in the proposal agreed separately by the Parties as stated in point number 1 (one) no later than June 31, 2024 6. The first party is responsible for obtaining all confirmations and documents required for construction from the government 7. The First Party is responsible for preparing space for the construction of property projects 8. The First Party is responsible for arranging the contractor's work and providing all materials for construction 9. The First Party is responsible for controlling all work carried out by the contractor, including:    * construction    * finisihing    * utility systems (including electrical, exhaust, ventilation and plumbing)    * the road to the Property Project 10. The First Party is responsible for managing the construction process, controlling it and ensuring that construction is made in accordance with government regulations 11. The First Party is responsible for making payments to contractors and paying for all materials and services 12. The First Party is responsible for selling property projects that have been built and returning the money invested to the Second Party plus 50% of sales profits. 13. The First Party may transfer its rights and obligations to a third party without the consent of the Second Party. 14. The Second Party guarantees that the money previously deposited with the company based on this agreement is not the proceeds of crime. 15. If in the future problems arise regarding the money used to be deposited into the company, then the first party hereby releases the first party from civil and criminal charges for the above matter. 16. The Second Party can transfer its rights and obligations arising from this Agreement only with the approval of the First Party.   **Article 4**  **Special Provisions**   1. The Second Party hereby trusts and agrees that the First Party independently makes purchasing and development decisions in accordance with the requests of the Second Party and based on its professional experience 2. The land to be purchased will use a leasing or buying and selling mechanism in accordance with the decision of the first party. 3. All terms and conditions for sales purposes will be handled by the First Party without additional approval from the Second Party. 4. The second party gives the exclusive right to sell the property to the BaliRay agent according to the terms and conditions that will be agreed upon in a separate agreement. 5. If the second party wants to buy land, then it must follow the provisions regarding land tenure for foreigners in Indonesia. 6. If the land offered by the first party is approved by the second party, then the land will be in the name of the second party in accordance with the mechanism chosen by the second party, whether to buy or use the lease mechanism. 7. If the second party is unable to attend, then this agreement also applies as a power of attorney for the first party to represent the second party to enter into a land tenure agreement for which the first party is authorized to appear, provide information and complete the necessary documents so that the land can be controlled by a second party legally in accordance with applicable law in Indonesia.   **Article 5**  **Land Rights and Related Documents**   1. The land that will later be purchased for and evidenced by a certificate of land rights in the form of ownership rights, building use rights, usufructuary rights and/or rental rights, will all be made in the name of the Second Party. 2. Documents related to property projects will be made on behalf of the Second Party or other parties with the approval of the Parties. 3. That all original documents as referred to in points 1 (one) and 2 (two) will be deposited with a trusted third party based on the agreement of the parties, where if one of the parties needs these documents for any purpose, these documents can only be taken with the agreement of the Parties.   **Article 6**  **Force Majeure**  Neither Party shall be liable to the other party for loss or damage or shall be entitled to terminate this Agreement for default or delay caused by acts of God, floods, fires, explosions, earthquakes, eruptions, strikes, lockouts, labor disputes, material shortages default, loss of life, accident, war, revolution, riot, act of public enemy, blockade or embargo, order, law, order, proclamation, ordinance, regulation, request or requirement of any government or subdivision, authority or representative of government such, or other causes beyond the reasonable control of that Party, if the affected Party must provide prompt notification of the cause to the other Party. The party giving the notice will then be released from his obligations under this because he is thus unable to work while he is disabled and for thirty (30) days thereafter.  The term of this Agreement will be extended as long as the former exists.  **Article 7**  **Confidentiality**  Any information about the financial situation of both Parties and the terms of this Agreement, as an agreement with third Parties involved in the project, is considered confidential and may not be disclosed. Other confidentiality conditions can be specified at the request of either party.  **Article 8**  **Applicable law**   * + This agreement and all the rights and obligations of the Parties in it are subject to and interpreted based on the laws of the Republic of Indonesia.   + If there is a disagreement over the implementation of this agreement, the Parties agree to resolve it by deliberation and consensus.   + In the case of disputes or differences of opinion referred to in this article cannot be resolved by deliberation to reach a consensus, within the period of 31 days Calendar days from the date of the written notification from one of the parties regarding the existence of the dispute or within another period agreed by the Parties, the dispute or difference of opinion will be resolved by appointing a mediator agreed by the parties or appointed based on a tender process.   The Investment agreement was made without any element of pressure and or coercion from any party, and to strengthen us, the parties put their signatures on paper with sufficient stamp duty.  This cooperation agreement is made in truth, then it can be used where necessary  The first party / Первая сторона ​​​​      **ROMAN FEDOROVSKII**/  **РОМАН ФЕДОРОВСКИЙ**    Director of PT THE FUTURE ESTATE /  Директор PT THE FUTURE ESTATE  Known and authorized by /  Известный и уполномоченный  **VLADISLAV IVANOV /**  **ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВ**  Commissioner of PT THE FUTURE ESTATE /  Комиссар PT THE FUTURE ESTATE |  | **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР**  В этот день, по, 8 мая 2023 года, нижеподписавшиеся:   * **РОМАН ФЕДОРОВСКИЙ**, мужчина, родился в СССР 28 декабря 1989 года, гражданин Российской Федерации, номер паспорта: 75 5218223.   В данном случае, действующий в качестве директора PT. THE FUTURE ESTATE на основе Учредительного акта PT. THE FUTURE ESTATE номер 17 от 7 декабря 2022 года, составленного Дева Путу Дипта Дадия Нуграха, SH., M.Kn, нотариусом в городе Денпасар, ыйдалее именуем **ПЕРВОЙ СТОРОНОЙ**   * АНДРЕЙ КРИВЦОВ, мужчина, родился в СССР 29 августа 1978 года, гражданин Российской Федерации, номер паспорта: 75 9498941,   далее именуемый **ИНВЕСТОРОМ** или **ВТОРОЙ СТОРОНОЙ**  Стороны в упомянутом положении сначала разъясняют следующие вопросы:   1. Первая сторона является компанией, работающей в секторе недвижимости, особенно в развитии краткосрочного жилья, разработке и продаже. 2. Вторая сторона является инвестором, который назначает первую сторону для поиска земли, которая затем будет построена в собственность второй стороны и продана третьей стороне для получения прибыли, которая будет разделена между сторонами.   Чтобы предотвратить отступление сторон от согласованного соглашения, стороны согласились и заключили соглашение о взаимодействии на следующих условиях:  **Статья 1**  **Объект соглашения**  СТОРОНЫ согласны, что намерение и цель данного СОГЛАШЕНИЯ - регулировать права и обязательства каждой СТОРОНЫ в отношении финансирования, управления, управления и прибыли от проектов недвижимости.  **Статья 2**  **Инвестиции**   1. ВТОРАЯ СТОРОНА согласилась инвестировать деньги в проект недвижимости в размере 500 000 долларов США (пятьсот тысяч долларов США) или эквиваленте в 7 768 000 000 (семь миллиардов семьсот шестьдесят восемь миллионов рупий) индонезийских рупий, которые будут управляться ПЕРВОЙ СТОРОНОЙ для завершения проекта недвижимости. 2. В то время как Вторая сторона может предоставить собственный участок земли для целей соглашения, стоимость этой земли с налогом будет вычтена из суммы инвестиций. 3. Тем временем остаток суммы инвестиций, указанный в пункте 1 (один), будет переведен по “Графику платежей” (Приложение №1). 4. Если Вторая сторона задерживает платеж на основе плана оплаты, который будет согласован сторонами, Первая сторона может продлить срок данного Соглашения настолько, насколько задерживается платеж. 5. Если Вторая сторона задерживает платежи в соответствии с планом оплаты, который будет согласован Сторонами, на срок более 45 календарных дней, то данное соглашение считается расторгнутым, а предыдущие платежи не подлежат возврату. 6. Сумма, указанная в пункте 1 (один), должна быть переведена Первой стороне в криптовалюте на следующие реквизиты: Крипто-кошелек: TGZYAhncbWXPsvu9sE8oC8m7mtg8mkW7oe Сеть: TRC2 7. В то время как все затраты, понесенные в процессе разработки проекта недвижимости, согласно данному соглашению и отдельным предложениям по разработке, связанным с этим проектом недвижимости, считаются инвестиционными средствами. 8. В то время как все затраты, понесенные в процессе выполнения Первой стороной своих обязанностей и ответственности, как это предусмотрено в данном соглашении, включены в предложение по разработке и считаются инвестиционными средствами. 9. В то время как если инвестиционная сумма в размере 500 000 долларов США (пятьсот тысяч долларов США) или эквиваленте в 7 768 000 000 (семь миллиардов семьсот шестьдесят восемь миллионов рупий) окажется недостаточной для завершения данного проекта недвижимости, выручка от продажи этого проекта, которая была получена, будет использована для завершения этого проекта перед возвратом инвестиций Второй стороне. 10. В то время как когда проект будет завершен, и недвижимость успешно продана и полностью оплачена, средства возврата инвестиций должны быть выплачены Второй стороне немедленно не позднее 15 дней после получения всех платежей. 11. В то время как остаток средств возврата инвестиций, которые являются прибылью от данного проекта недвижимости, будет разделен поровну 50%:50% между Первой стороной и Второй стороной как можно скорее без задержек. 12. Все налоги, возникающие в рамках данного соглашения, будут выполнены в соответствии с действующими нормативами и включены в предложение по разработке и считаются инвестиционными средствами.   **Статья 3**  **Права и обязанности сторон**   1. Первая сторона несет ответственность за поиск земли и строительство на земле, продажу земли и ее зданий, а также получение всех необходимых разрешений для этого (далее именуемых разработкой) в соответствии с характеристиками, дизайном, ценой, сроками выполнения и местоположением, приведенными в предложении, отдельно прикрепленном к данному соглашению, которое впоследствии должно быть предложено Первой стороной Второй стороне, после одобрения Второй стороной, предложение станет основой для начала процесса разработки Первой стороной. 2. В процессе строительства первая сторона будет искать землю с ценой и местоположением, соответствующим запросу и одобрению второй стороны. 3. Первая сторона имеет право сообщать о платежах капитала второй стороны правительственным органам, как предусмотрено законом о предотвращении отмывания денег, или предпринимать соответствующие шаги, требуемые законом, для предотвращения отмывания денег. 4. Первая сторона гарантирует Второй стороне, что Первая сторона при завершении проекта недвижимости делает это в соответствии с действующими законодательными положениями в Индонезии, где Вторая сторона имеет право проверить законность процесса. 5. Первая сторона обязуется найти и организовать строительство виллы в соответствии с планами в предложении, согласованном отдельно сторонами, как указано в пункте 1 (один), не позднее 31 июня 2024 года. 6. Первая сторона несет ответственность за получение всех подтверждений и документов, требуемых для строительства, от правительства. 7. Первая сторона несет ответственность за подготовку места для строительства проектов недвижимости. 8. Первая сторона несет ответственность за организацию работы подрядчика и предоставление всех материалов для строительства. 9. Первая сторона несет ответственность за контроль за всеми работами, выполняемыми подрядчиком, включая:    * строительство    * отделка    * инженерные системы (включая электричество, вытяжку, вентиляцию и водоснабжение)    * дорога к объекту недвижимости 10. Первая сторона несет ответственность за управление процессом строительства, контроль над ним и обеспечение строительства в соответствии с государственными нормами и правилами. 11. Первая сторона несет ответственность за производство платежей подрядчикам и оплату всех материалов и услуг. 12. Первая сторона несет ответственность за продажу построенных объектов недвижимости и возврат инвестированных средств Второй стороне плюс 50% прибыли от продаж. 13. Первая сторона может передать свои права и обязанности третьей стороне без согласия Второй стороны. 14. Вторая сторона гарантирует, что деньги, ранее внесенные в компанию на основании данного соглашения, не являются доходом от преступной деятельности. 15. Если в будущем возникнут проблемы, связанные с деньгами, использованными для внесения в компанию, то первая сторона настоящим освобождает первую сторону от гражданской и уголовной ответственности за вышеуказанное дело. 16. Вторая сторона может передать свои права и обязанности, возникающие из этого соглашения, только с одобрения Первой стороны.   **Статья 4**  **Особые положения**   1. Вторая сторона настоящим доверяет и соглашается, что Первая сторона самостоятельно принимает решения о покупке и разработке в соответствии с запросами Второй стороны и на основе своего профессионального опыта. 2. Земля, подлежащая покупке, будет использовать механизм аренды или купли-продажи в соответствии с решением первой стороны. 3. Все условия и положения для целей продажи будут обрабатываться Первой стороной без дополнительного одобрения со стороны Второй стороны. 4. Вторая сторона предоставляет исключительное право на продажу недвижимости агенту BaliRay в соответствии с условиями и положениями, которые будут согласованы в отдельном соглашении. 5. Если вторая сторона хочет купить землю, то она должна следовать положениям об земельном владении для иностранцев в Индонезии. 6. Если земля, предложенная первой стороной, одобрена второй стороной, то земля будет оформлена на имя второй стороны в соответствии с механизмом, выбранным второй стороной, будь то покупка или использование механизма аренды. 7. Если вторая сторона не сможет присутствовать, то настоящее соглашение также действует как доверенность для первой стороны на представление второй стороны для заключения соглашения о земельном владении, для которого первая сторона уполномочена появиться, предоставить информацию и завершить необходимые документы, чтобы земля могла быть контролируема второй стороной законно в соответствии с действующим законодательством Индонезии.   **Статья 5**  **Права на землю и связанные документы**   1. Земля, которая будет позднее приобретена и подтверждена сертификатом о правах на землю в виде прав собственности, прав на использование здания, прав на пожизненное владение и/или права аренды, будет оформлена на имя Второй стороны. 2. Документы, связанные с проектами недвижимости, будут составлены на имя Второй стороны или других сторон с одобрением Сторон. 3. Все оригинальные документы, указанные в пунктах 1 (один) и 2 (два), будут переданы на хранение доверенному третьему лицу на основе соглашения сторон. Если одна из сторон нуждается в этих документах для каких-либо целей, эти документы могут быть взяты только с согласия Сторон.   **Статья 6**  **Форс-мажор**  Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за ущерб или потери, и ни одна из сторон не вправе расторгнуть настоящее Соглашение за неисполнение или задержку, вызванные стихийными бедствиями, наводнениями, пожарами, взрывами, землетрясениями, извержениями, забастовками, локаутами, трудовыми конфликтами, нехваткой материалов, невыполнением обязательств, потерей жизни, несчастными случаями, войной, революцией, бунтом, актом враждебного государства, блокадой или эмбарго, приказом, законом, распоряжением, указом, постановлением, правилом, запросом или требованием какого-либо правительства или его подразделения, власти или представителя такого государства, или другими причинами, находящимися вне разумного контроля этой Стороны, при условии, что затронутая Сторона должна незамедлительно уведомить другую Сторону о причине. Сторона, дающая уведомление, затем освобождается от своих обязательств по настоящему договору из-за того, что она не может работать во время своего недееспособности и в течение тридцати (30) дней после этого.  Срок действия настоящего Соглашения будет продлен на столько, насколько существует прежняя ситуация.  **Статья 7**  **Конфиденциальность**  Любая информация о финансовом положении обеих Сторон и условиях настоящего Соглашения, а также соглашений с третьими сторонами, участвующими в проекте, считается конфиденциальной и не может быть раскрыта. Дополнительные условия конфиденциальности могут быть указаны по запросу любой из сторон.  **Статья 8**  **Применимое право**   * + Настоящее соглашение и все права и обязанности Сторон в нем подлежат и толкуются на основе законов Республики Индонезия.   + В случае разногласий по поводу выполнения настоящего соглашения, Стороны соглашаются разрешить их путем согласования и консенсуса.   + В случае, если споры или разногласия, указанные в данной статье, не могут быть разрешены путем согласования для достижения консенсуса в течение 31 календарных дней с даты письменного уведомления от одной из сторон о наличии спора или в течение другого периода, согласованного Сторонами, спор или разногласие будет разрешаться путем назначения посредника, согласованного сторонами или назначенного на основе тендерного процесса.   Инвестиционное соглашение было заключено без каких-либо элементов  давления и/или принуждения со стороны любой стороны, и для укрепления нас стороны ставят свои подписи на бумаге с достаточной пошлиной.  Настоящее соглашение о сотрудничестве составлено в добросовестности, и его можно использовать там, где это необходимо.  The second party / Вторая сторона  **ANDREI KRIVTSOV /**  **АНДРЕЙ КРИВЦОВ** |

Первая Сторона обязуется вернуть инвестиционные средства в размере [сумма] Второй Стороне, полученные по данному соглашению, в течение [количество месяцев/лет] с даты предоставления инвестиций.

Возврат средств будет осуществляться равными долями ежемесячно, начиная с [дата начала выплат].

В случае невыполнения Заемщиком обязательств по возврату инвестиционных средств в установленные сроки, Первая Сторона выплачивает Второй Стороне неустойку в размере [процент от суммы задолженности] за каждый день просрочки.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Первой Стороны по возврату инвестиционных средств стороны согласовали, что гарантией будет земля, приобретенная на имя Второй Стороны или компании Второй Стороны. Все сооружения на данной земле являются собственностью Второй Стороны в соответствии со статьей [указать номер статьи] Индонезийского закона о иностранных инвестициях (Закон № 25 от 2007 года об инвестициях в капитал).

Первая Сторона обязуется использовать инвестиционные средства в соответствии с таблицей расходов, предоставленной Второй Стороне и приложенной к данному соглашению в качестве Приложения № 2. Первая Сторона гарантирует, что инвестиционные средства будут использованы исключительно для целей, указанных в Приложении № 2.

Условия рентабельности и сроки окупаемости инвестиций (Укажите ссылку на Приложение № 3) График рентабельности

Первая Сторона обязуется выплатить Второй Стороне гарантированный доход в размере 40% годовых от суммы каждой инвестиции. Гарантированный доход выплачивается до тех пор, пока Вторая Сторона не получит свою справедливую долю 50% от совокупного дохода согласно основному пункту договора. Доход рассчитывается и выплачивается в соответствии с графиком, указанным в статье 2 пункте номер 19 данного соглашения.

График выплат рентабельности и возврат инвестиций:

Первая Сторона обязуется выплатить доходность и вернуть инвестиции Второй Стороне в соответствии с графиком, указанным в статье 2 пункте номер 19 данного соглашения. В случае задержки в выплате доходности или возврате инвестиций, Заемщик выплачивает неустойку в размере, указанном в статье 2 пункте номер 14 данного соглашения.

После выплаты гарантированного возврата в размере 40% годовых Инвестору, и если общая сумма совместного дохода позволяет, Заемщик и Инвестор получат равные доли (50% на 50%) оставшейся части.