REDACTED SAMPLE DOSSIER · PRE-DEAL · ПАКЕТ 02 · ВЫМЫШЛЕННЫЙ КЕЙС

Вилла на Бали за €4.8M: что нашли за 72 часа

Executive Summary & Risk Verdict

Дело AF-2026-0417-S
Отчёт 72 ч · версия 1.0
Клиент [redacted]

● PROCEED WITH CONDITIONS

Объект: вилла с участком в районе [redacted], Бадунг, Бали. Продавец — **PT PMA Bali Prime Assets**; контролирующий участник — **Iberian Horizon Investments SL** (Марбелья, Испания). Цена €4.8M, депозит 10 % по проекту договора.

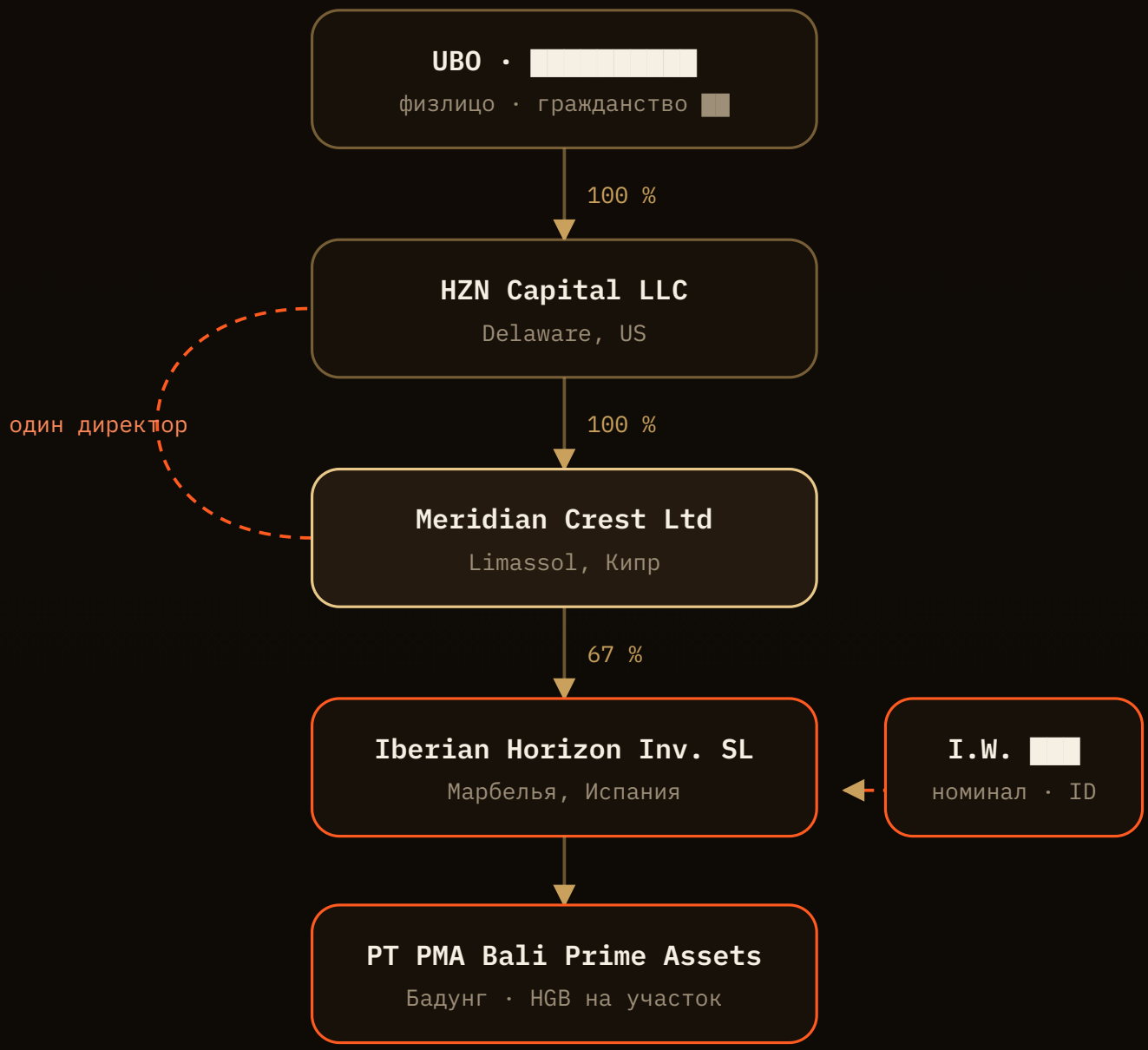
Сделку можно продолжать, но только после закрытия трёх критических флагов: налоговый арест €420k на испанского участника, незакрытый земельный спор в суде Денпасара и расхождение кадастровых границ с фактической застройкой. Цепочка владения Испания → Кипр → Делавэр законна по форме, но содержит несовпадение дат назначения директора, которое нужно объяснить документально.

ЦЕНА СДЕЛКИ	ЮРИСДИКЦИЙ
€4.8M	4
ИСТОЧНИКОВ	**КРИТ. ФЛАГОВ**
37	3

SAMPLE · FICTIONAL

Beneficial Ownership Graph

Нажмите на узел,
чтобы увидеть выписку



УРОВЕНЬ 2 · КИПР

Meridian Crest Ltd

Юрисдикция	Limassol, Кипр
Реестр	Department of Registrar of Companies
Директор	Д. [redacted] — назначен 2025-03-14
Секретарь	Корпоративный сервис-провайдер

Директор подписал решение испанской SL 2025-02-02 — за 40 дней до назначения в кипрском реестре.

- **2023-06-09** HZN Capital LLC зарегистрирована в Делавэре (Division of Corporations, file no. [redacted]).
- **2024-11-21** Meridian Crest Ltd приобретает 100 % Iberian Horizon Investments SL — публикация в BORME.
- **2025-02-02** Протокол SL подписан «директором Meridian Crest» Д. [redacted] как представителем участника.
- **2025-03-14** Д. [redacted] назначен директором Meridian Crest по реестру Кипра — **через 40 дней после подписи** .
- **2025-05-30** Iberian Horizon SL увеличивает долю в PT PMA до 67 % (AHU, Kemenkumham).

MPLE · FICTIONAL

Findings Register

3 критических · 4 средних · 6 низких
Показаны критические

CRIT-01 Скрытый налоговый арест €420 000 на испанского участника

Испания · Registro Mercantil · BORME / BOE

ЧТО НАЙДЕНО

Отметка об аресте (embargo AEAT) на доли Iberian Horizon SL в выписке Registro Mercantil; связанная публикация о взыскании в BOE от 2026-04-[redacted]. В data room продавца не упомянута.

ПОЧЕМУ КРИТИЧНО

Пока арест не снят, участник ограничен в распоряжении долями, а подпись SL под решениями PT PMA может быть оспорена кредитором — налоговой службой Испании.

ИСТОЧНИК

Nota simple Registro Mercantil de Málaga · BOE, сеть публикаций об исполнительных производствах · сверка с BORME.

CRIT-02 Незакрытый земельный спор в суде Денпасара

Индонезия · SIPP PN Denpasar · дело № [redacted]/Pdt.G/2025/PN Dps

ЧТО НАЙДЕНО

Гражданский иск о праве на часть участка от наследников прежнего владельца. Статус в SIPP — «в процессе»; последнее заседание отложено на 2026-11-[redacted].

ПОЧЕМУ КРИТИЧНО

При удовлетворении иска суд может наложить арест (sita) на спорную часть участка, на которой стоит бассейн виллы.

ИСТОЧНИК

SIPP Pengadilan Negeri Denpasar · сверка номера сертификата HGB с текстом иска.

CRIT-03 Кадастровая граница не совпадает с застройкой

Индонезия · BPN · Sentinel-2 / Planet

ЧТО НАЙДЕНО

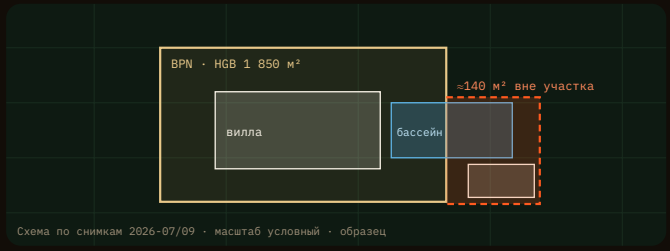
По карте BPN участок HGB — 1 850 м². Застройка на снимках выходит за восточную границу примерно на 140 м²: туда попадают часть бассейна и гостевой павильон.

ПОЧЕМУ КРИТИЧНО

Постройки вне участка не входят в продаваемое право; это та же полоса земли, что фигурирует в споре CRIT-02.

ИСТОЧНИК

Публичная карта BPN · Copernicus Sentinel-2 (2024-08, 2026-07) · Planet SkySat 2026-09 по лицензии проекта.



AMPLE · FICTIONAL

Counsel Action Checklist

01 **Снятие налогового ареста или удержание суммы**

Затребовать `certificado de estar al corriente` AEAT по Iberian Horizon SL и свежую nota simple Registro Mercantil без отметки об аресте. Если снять до closing нельзя — удержание €420k + 10 % на эскроу до регистрации снятия.

02 **Позиция по делу в PN Denpasar**

Копия иска и всех протоколов из SIPP, письменное заключение индонезийского litigation-юриста о рисках ареста (sita). Условие договора: мировое соглашение или решение суда в пользу продавца до финального платежа.

03 **Повторный обмер участка в BPN**

Заказать `pengukuran ulang` через BPN Kabupaten Badung и сверить с сертификатом HGB. Цена пересчитывается или постройки за границей участка сносятся либо легализуются за счёт продавца до closing.

04 **Документы о директоре и цепочке владения**

Выписка кипрского реестра с полной историей директоров Meridian Crest Ltd, certificate of good standing HZN Capital LLC (Delaware), декларация UBO с нотариальным заверением. Письменное объяснение подписи от 2025-02-02 до назначения директора — или повторное одобрение решения.

05 **Номинальная доля 33 % в PT PMA**

Раскрыть договоры с держателем 33 % (I.W. ████). Номинальные схемы в индонезийских компаниях недействительны по закону об инвестициях: нужен выход номинала до сделки и актуальная выписка AHU с реальной структурой.

Условие перечисления депозита: пункты 01, 03 и 04 закрыты документально; по пунктам 02 и 05 — подписанные гарантии продавца и эскроу с условием возврата.

SAMPLE · FICTIONAL

Образец. Все компании, лица, номера дел, даты и суммы вымышлены и приведены для демонстрации формата; любые совпадения случайны. Реальный отчёт ARGUS FORENSIC — аналитическое заключение по открытым источникам и документам клиента, а не юридическое, налоговое или аудиторское мнение.