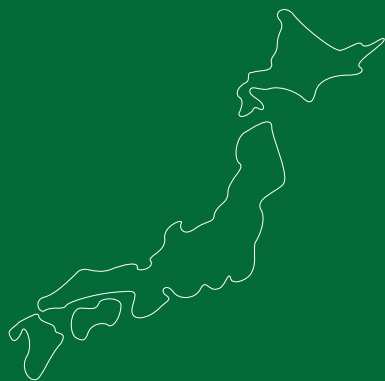




NISEKO

Hokkaido, Japón.



La capital asiática
de la nieve.





- Ubicación
Outer Hirafu, Niseko, Hokkaido
- Apertura
Diciembre 2026
- Pisos
6 niveles + 1 sótano
- Habitaciones
482 HappyRooms
- Estacionamiento
167 lugares exteriores



THE HAPPYROOM







- **Características de HappyRoom:**
- 21 metros cuadrados
- 1 cama Queen + 1 cama individual (hasta 3 personas)
- Colchones Emma® Sleep galardonados
- Cocineta equipada con refrigerador, fregadero, microondas y hervidor
- Televisión de 55 pulgadas
- Baño privado con ducha de agua caliente
- Caja de seguridad en la habitación
- Enchufes universales y escritorio de trabajo
- Wi-Fi de cortesía
- Aire acondicionado y calefacción con control individual

FOTOS DEL PROYECTO





Ubicación

-  Niseko Hirafu, Hokkaido, Japón
-  **+2 horas** en auto del Aeropuerto de Sapporo New Chitose
-  A 3 minutos en auto del Centro de Bienvenida del Grand Hirafu.
-  **A 8 minutos** en auto de la estación de Kutchan

Niseko

Ubicado en un lugar privilegiado con gran atractivo durante todo el año y un enorme potencial de crecimiento a futuro.

Conocida por sus impresionantes paisajes y sus relajantes aguas termales, la región de Niseko, Japón, es un destino de esquí de clase mundial que atrae tanto a turistas locales como internacionales.

Hotel101 Niseko será uno de los mayores hoteles de Niseko, con 482 Happy Rooms diseñadas para la comodidad y un hotel todo incluido a un precio asequible.

**NISEKO
UNITED**

Niseko
Annupuri
NV
Niseko Village
Always in Season

NISEKO TOKYU
Grand **HIRAFU**
HANAZONO



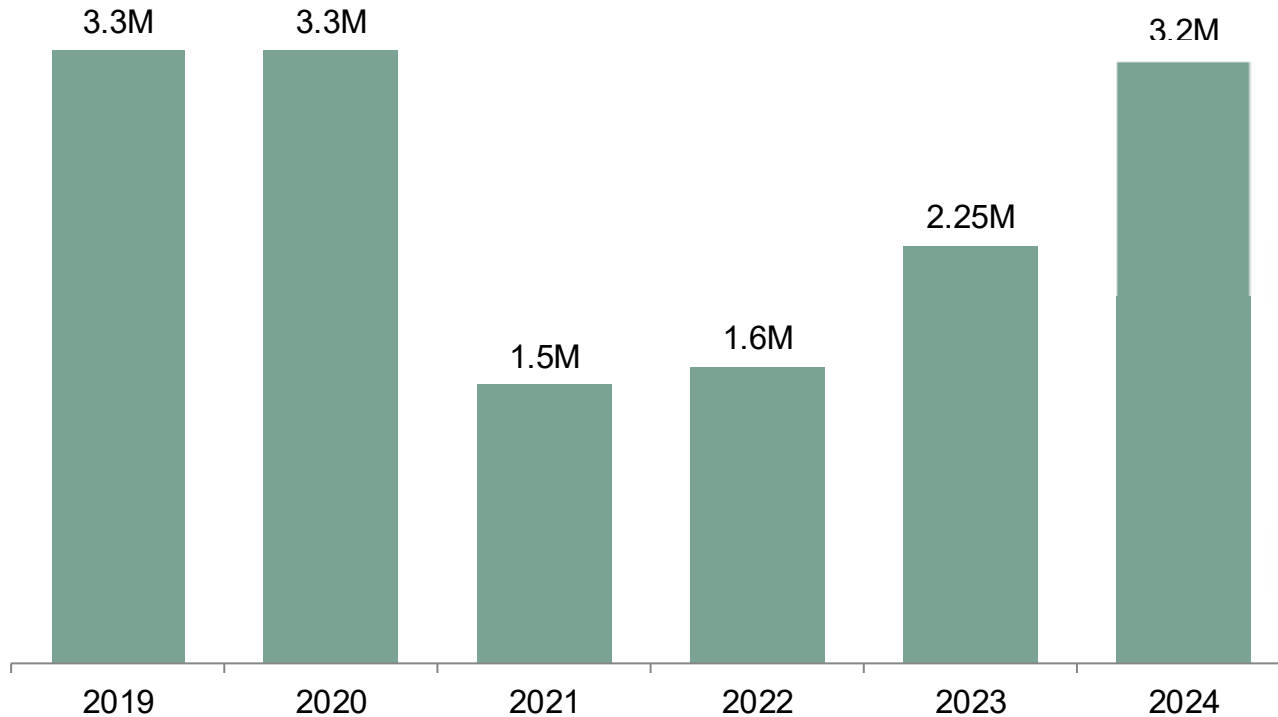
Demanda turística creciente

3.2 millones

Visitantes 2024/25
+10% vs año anterior

3.3 millones

Récord histórico
(pre-pandemia)



Recuperación tras la pandemia

Niseko alcanzó 3.3M en 2019 y captó **3.2M** en **2024/25** con 10% de crecimiento interanual. *



Turismo de Japón en cifras récord

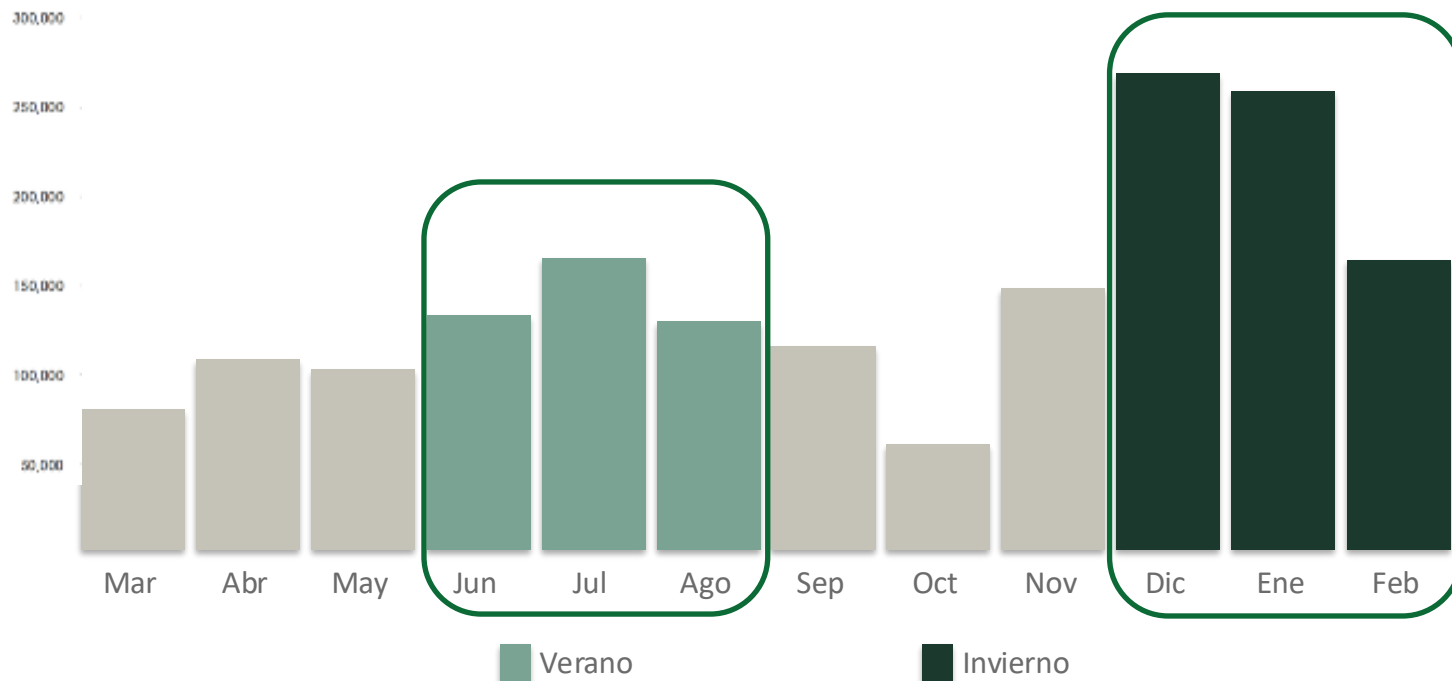
42.6M turistas internacionales en Japón en 2025.

*Fuente: C9 Hotelworks & Niseko Townhall.

**Fuente: Japan Tourism Agency / JNTO · JLL Hotel Market Seminar 2025

Demanda todo el año en expansión

Visitantes por mes (2023/24)



Fuente: town.niseko.lg.jp

4 estaciones, demanda creciente:

- *Dic–Mar*: temporada de ski y snowboard en nieve de clase mundial.
- *Jun–Ago*: golf, rafting, ciclismo, senderismo, paseos en góndolas.
- *Mar–May*: campos de flores, paseos a caballo, campamento infantil

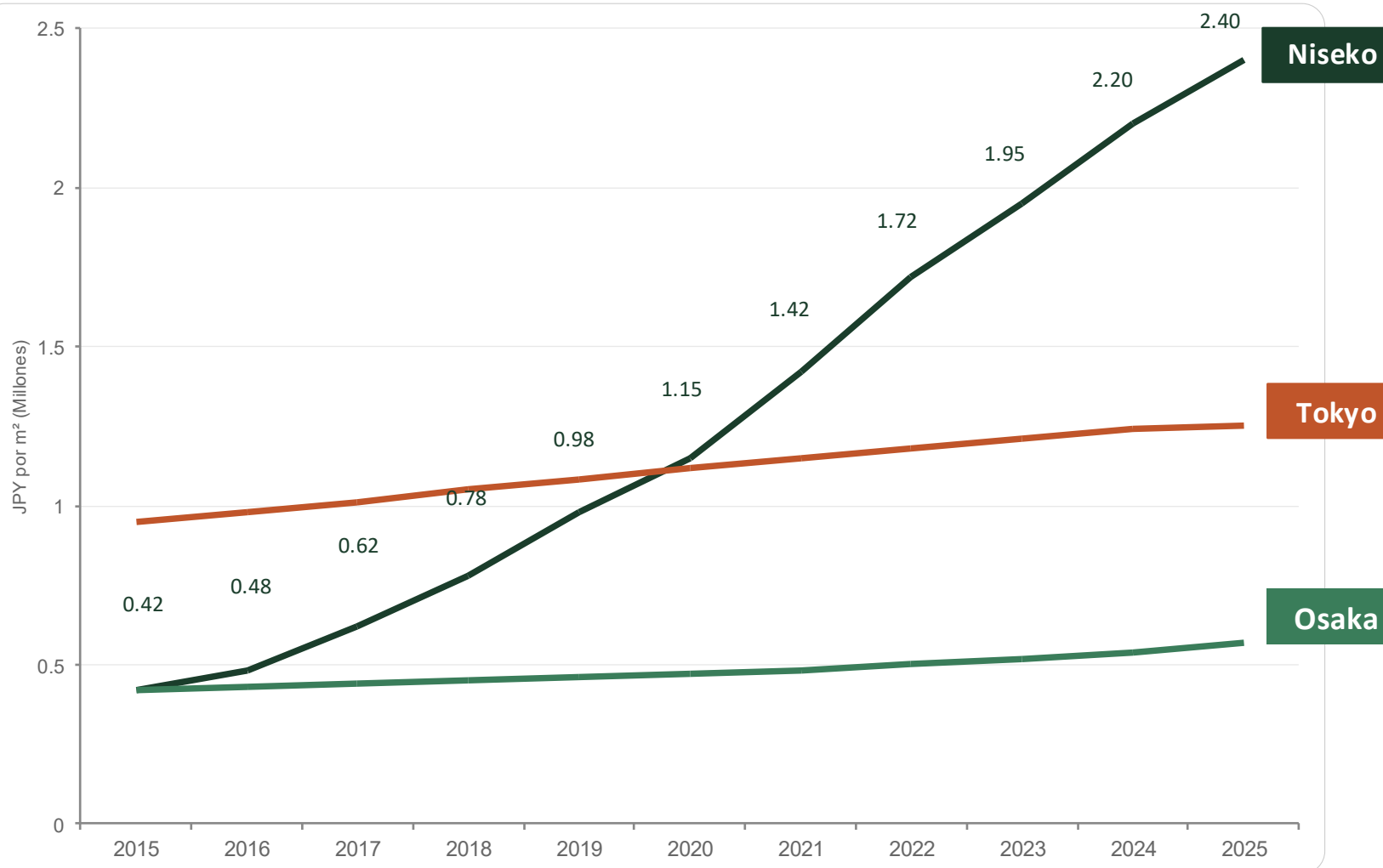
Destino de marcas premium:

- Park Hyatt Niseko
- Hilton Niseko
- Ritz-Carlton Reserve

Inversiones públicas y privadas en amenidades como instalaciones de *wellness*, infraestructura ciclista y experiencias basadas en la naturaleza están ampliando el calendario turístico de Niseko

Apreciación

Precio de condominio (¥ JPY por m²)



+471%

Niseko

en 10 años (2015 – 2025)

El precio de condominios pasó de

¥0.42M → ¥2.40M /m²

Fuente: Hokkaido Land Research Institute;
LIFULL HOME'S; Real Estate Economic Institute (Japan)
Developer disclosure & public market listing. 2025= asking
prices / partial-year data.

Precio m² de Condominio

Atracciones turísticas cercanas a Hotel101 Niseko

Invierno



Desde Hotel101-Niseko



<p>1 MIN</p> <p>Niseko Adventure Center</p> <p>Rafting en nieve Esquí y snowboard Excursiones con raquetas de nieve Escalada indoor Gimnasio</p>	<p>3 MINS</p> <p>Resort Grand Hirafu</p> <p>Góndola de Hirafu Tiendas de renta Ski valet</p>	<p>7 MINS</p> <p>Parque Natural Lago Hangetsu</p> <p>Lago Turismo / Paseos</p> <p><u>Ciudad de Kutchan</u></p> <p>Estación de tren JR Futuro Shinkansen Compra.</p>	<p>9 MINS</p> <p>Resort Hanazono</p> <p>Park Hyatt Motonieves</p>	<p>10 MINS</p> <p>Niseko Village Onsen</p> <p>Compras Trineo con renos Raquetas de nieve Clases de esquí y snowboard</p>	<p>30 MINS</p> <p>Monte Yotei</p> <p>Turismo / Paseos</p>
--	--	--	---	--	---

Atracciones turísticas cercanas a Hotel101 Niseko

Primavera-Verano-Otoño



Desde Hotel101-Niseko



1 MIN	3 MINS	7 MINS	9 MINS	10 MINS	30 MINS
Niseko Adventure Center	Grand Hirafu	Parque Natural Lago Hangetsu	Resort Hanazono	Niseko Village	Parque de Diversiones Rusutsu
Rafting SUP en río Kayak en río Tours de ciclismo de montaña Escalada indoor Gimnasio	Góndola de verano Senderos para hiking Rutas de ciclismo de montaña	Acceso a sendero del Monte Yotei Ciudad de Kutchan Compras	Campo de golf Hanazono Tirolesa Hanazono Parque de aventuras Hanazono	Ritz-Carlton Reserve Campo de golf Niseko Village Parque	Montañas rusas Actividades acuáticas.

COMPARATIVAS DE AMENITIES



Hotel 4-5 Estrellas	Hotel 101 - Niseko	Hotel Business 3 Estrellas
Recepción	Recepción	Recepción
Tienda de conveniencia	Tienda de conveniencia	×
×	Piscina interior	×
Onsen	Baño mineral caliente	×
Sauna	Sauna	Sauna
Gimnasio	Gimnasio	×
Lavandería	Lavandería	Lavandería
Restaurante	Restaurante	×
×	Guardaesquí	×
×	Centro de negocios	Centro de negocios
Retail (tiendas)	Retail (tiendas)	×
×	Área de juegos para niños	×
Estacionamiento en sitio (limitado)	Estacionamiento en sitio	Estacionamiento en sitio (limitado)

¿Por que invertir en Niseko?



Japón reúne factores favorables para la inversión



Niseko es un destino de ski en nieve de clase mundial, con creciente demanda turística todo el año.



Ventaja cambiaria actual del Yen Japonés



Apreciación significativa del valor por m² de condominios en Niseko en los últimos años



Ventana de oportunidad antes de la apertura de Hotel101 Niseko (Dic 2026)

MODELO DE NEGOCIO



PROPIETARIO DE LA UNIDAD

30%

Ingresos brutos por habitación

Distribuido **igualmente** a todos los propietarios de unidades.



HOTEL101

70%

Ingresos brutos por habitación

Para cubrir **gastos de mantenimiento y operación**

“101” connota **simplicidad en su esencia.**

La participación prorrateada del 30% en los ingresos se paga mensualmente cada día 16 del mes siguiente.

El **ecosistema** de los propietarios de unidades de Hotel101 en todo el mundo crearán un **potente efecto de red**. Los propietarios de las unidades tienen **10 estancias gratuitas** anualmente, 5 de los cuales se pueden utilizar en cualquier Hotel101 a nivel mundial.

PRECIO DE LA HABITACIÓN: ¥ 38,160,000 (~USD \$241,750)

IVA (8%): ¥ 3,052,800 / (~USD 19,340)

GASTOS DE ESCRITURACIÓN (4%): ¥ 1,526,400 / (~USD 9,670)

TOTAL: ¥ 42,739,200 (~USD \$270,760)

** El precio base de la unidad está denominado en yenes japoneses (¥ JPY). Los valores en dólares (USD) se presentan únicamente como referencia, utilizando un tipo de cambio estimado, y pueden variar conforme a las fluctuaciones del mercado cambiario*

***Tipo de cambio de al momento del cálculo: 1 USD = 158 yenes japoneses (¥ JPY).*

OPCIONES DE PAGO



Opción 1 **7% descuento**

Contado

Gran total: ¥ 39,747,456 (~USD 251,800)

Opción 2 **3% descuento**

24 Cuotas (meses)

Gran total: ¥ 41,457,024 (~USD 262,580)

Opción 3

25% inicial · 25% (24 meses) ·
50% al mes 25

Gran total: ¥ 42,739,200 (~USD 270,700)

Opción 4

50% inicial · 50% al mes 25

Gran total: ¥42,739,200 (~USD \$270,700)

Opción 5

10% inicial · 20% (36 meses)
70% al mes 37

Gran total: ¥42,739,200 (~USD 270,700)

Opción 6

10% inicial · 90% (96 meses)

Gran total: ¥42,739,200 (~USD 270,700)

Depósito de reserva: ~USD \$2,000 por unidad

PROYECCIÓN DE RENDIMIENTOS



\$198 USD

Tarifa Diaria Promedio ADR / noche
(¥31,500)

\$224,780 USD

Precio neto de la habitación
Modalidad de pago de Contado
(¥35,488,800)

\$1,980 USD

Valor 10 noches libres/año
(¥315,000)

3%

Asumiendo un crecimiento conservador de 3% anual de inflación

*Tipo de cambio de al momento del cálculo:
1 USD = 158 yenes japoneses (¥ JPY).

% Ocupación	Ingreso anual (JPY)	Valor 10 noches al año (JPY)	Split 30% (JPY/año)	Ingreso mensual (JPY)	Ingreso mensual (USD)	ROI Año 1	ROI Año 2	ROI Año 3	ROI Año 4	ROI Año 5
100%	¥ 11,497,500	¥ 315,000	¥ 3,764,250	¥ 313,687.50	\$1,987	10.61%	10.93%	11.24%	11.56%	11.88%
90%	¥ 10,347,750	¥ 315,000	¥ 3,419,325	¥ 284,943.75	\$1,805	9.63%	9.92%	10.21%	10.50%	10.79%
80%	¥ 9,198,000	¥ 315,000	¥ 3,074,400	¥ 256,200.00	\$1,623	8.66%	8.92%	9.18%	9.44%	9.70%
70%	¥ 8,048,250	¥ 315,000	¥ 2,729,475	¥ 227,456.25	\$1,440	7.69%	7.92%	8.15%	8.38%	8.61%
60%	¥ 6,898,500	¥ 315,000	¥ 2,384,550	¥ 198,712.50	\$1,259	6.72%	6.92%	7.12%	7.32%	7.53%
50%	¥ 5,748,750	¥ 315,000	¥ 2,039,625	¥ 169,968.75	\$1,077	5.75%	5.92%	6.09%	6.26%	6.44%
40%	¥ 4,599,000	¥ 315,000	¥ 1,694,700	¥ 141,225.00	\$895	4.78%	4.92%	5.06%	5.21%	5.35%
30%	¥ 3,449,250	¥ 315,000	¥ 1,349,775	¥ 112,481.25	\$712	3.80%	3.92%	4.03%	4.15%	4.26%

Aviso legal:

La información aquí presentada tiene como único propósito brindar información privada y no constituye una oferta pública ni una solicitud para vender o adquirir valores o instrumentos financieros en ninguna jurisdicción. La oferta de unidades de Hotel101 se refiere a una transacción inmobiliaria que implica la venta de unidades tipo condominio, con participación opcional en un programa de reparto de ingresos hoteleros gestionado por Hotel101.

Cualquier referencia a rendimientos, ingresos o resultados (incluyendo rendimientos históricos) es ilustrativa y se basa en el desempeño operativo pasado, el cual no necesariamente es indicativo de resultados futuros. El rendimiento proyectado o histórico no está garantizado.

Las partes interesadas deben realizar su propia evaluación independiente y buscar asesoría legal, fiscal y financiera antes de asumir cualquier compromiso. Hotel101 se reserva el derecho de modificar detalles, precios, disponibilidad de unidades y estructura del programa en cualquier momento y sin previo aviso.

El precio base de la unidad está denominado en yenes japoneses (¥ JPY). Los valores en dólares (USD) se presentan únicamente como referencia, utilizando un tipo de cambio estimado, y pueden variar conforme a las fluctuaciones del mercado cambiario.

Las imágenes mostradas son representaciones artísticas y tienen fines meramente ilustrativos. El diseño y los acabados reales pueden variar.

Disclaimer

You acknowledge that this document and the information contained herein are strictly confidential and intended for you only. You are not authorized to and you may not forward or deliver the attached document, electronically or otherwise, to any other person or reproduce such document in any manner whatsoever, nor may you disclose the information contained in the attached document to any third-party or use it for any other purpose. Any forwarding, distribution, publication or reproduction of the attached document in whole or in part or disclosure of any information contained therein or any use of such information for any other purpose is unauthorized. Failure to comply with this directive may result in a violation of the securities laws of applicable jurisdictions. No reliance may be placed for any purpose whatsoever on the information set forth in this document or on its completeness. You are required to inform yourself of, and comply with, all such restrictions and prohibitions and none of Hotel101 Holdings Corp. ("HHC"), Hotel of Asia, Inc. ("HOA"), DDPC Worldwide Pte. Ltd. ("DDPC"), Hotel101 Worldwide Pte. Ltd. ("H101 Worldwide"), DoubleDragon Corporation ("DD"), and Hotel101 Global Pte. Ltd. (the "Company") accepts liability to any person in relation thereto.

You must read the following before continuing. The following applies to the information following this page (the "Information"), and you are therefore advised to read this carefully before reading, accessing or making any other use of the Information. Any failure to comply with these terms and conditions may constitute a violation of applicable securities laws. This presentation has been prepared by the management of the Company based on information available to them for use at a presentation by the Company for selected recipients for information purposes only and does not constitute a recommendations on regarding any securities of the Company.

The Information and opinions in these materials are provided as at the date of this document (unless stated otherwise) and are subject to verification, correction, completion and change without notice. The accuracy of these materials is not guaranteed and this presentation may not contain all material information concerning the Company. The Information has not been independently verified, approved or endorsed. No representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of the Company, or any of their respective directors, officers, employees, agents, affiliates or advisers, as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of, the Information (including certain data that was obtained from various external data sources or otherwise made available, and which have not been verified with independent sources) or opinions contained in this presentation and no responsibility or liability is assumed by any such persons for any such information or opinions, for any errors or omissions, as to the reasonableness of any assumption contained herein or for any loss howsoever arising from any use of these materials.

This document may contain forward-looking statements that involve risks and uncertainties, which include all statements other than statements of historical facts, including, without limitation, any statements preceded by, followed by or that include the words "targets", "believes", "expects", "aims", "intends", "will", "may", "anticipates", "would", "could" or similar expressions or the negative thereof. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. Many of these risks and uncertainties relate to factors that are beyond the Company's ability to control or estimate precisely, such as future market conditions, currency fluctuations, the behavior of other market participants, the actions of regulators and other factors such as the Company's ability to continue to obtain financing to meet its liquidity needs, changes in the political, social and regulatory framework in which the Company operates or in economic or technological trends or conditions. The Company disclaims any obligation to update or otherwise revise these forward-looking statements to reflect future events or developments.

This document is for information purposes only and does not constitute or form part of an offer, solicitation, recommendation or invitation of any offer, to buy or subscribe for any securities, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in any connection with, or act as an inducement to enter into, any investment decision, contract or commitment whatsoever. This document is not a financial, legal, tax or other product advice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the financial or trading position or prospects of the Company. This presentation is intended to present background information on the Company its business and the industry in which it operates and is not intended to provide complete disclosure upon which an investment decision could be made. Any decision to purchase the securities of the Company in the context of an offering of securities should be made solely on the basis of information contained in the offering documentation published in relation to such offering.

These materials are not an offer for sale of the securities in the United States, the Philippines, Australia, Canada or any other jurisdiction in which such release, distribution or publication would be unlawful. This presentation is not an offer for sale of any securities of the Company. This document does not constitute a prospectus, offering circular, or offering document or form a part of any offer, invitation or solicitation to purchase or subscribe for securities in any jurisdiction. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration under the U.S. Securities Act of 1933, as amended. Each of the Company and its subsidiaries do not intend to register any portion of its securities in the United States or to conduct a public offering of securities in the United States. These materials are not for release, publication or distribution, directly or indirectly, in or into or from the United States.

By attending this presentation, or by accepting any copy of the slides presented, you agree to be bound by the foregoing limitations, and acknowledge and agree that you (i) will hold in confidence the information contained herein; (ii) will not distribute or reproduce this presentation, in whole or in part; (iii) are located outside the United States, and (a) are accustomed to receiving the type of information contained in this presentation and (b) are a person into whose possession this presentation may be lawfully delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located; and (iv) are not receiving this presentation in contravention of any laws and regulations applicable to you.

By accessing this document or attending this presentation, you agree to be bound by the foregoing limitations and to maintain confidentiality regarding the Information disclosed in this presentation.