

A photograph of a modern villa's outdoor area. In the foreground, a rectangular swimming pool with clear blue water is bordered by a wooden deck. To the left of the pool, there are two lounge chairs with white cushions on a wooden base. The background features a white wall, several tall trees with green foliage, and a white building with arched windows and a balcony with a wooden railing. The word "Bingin" is overlaid in large white letters in the center of the image.

Bingin

Виллы

Концепция

“Мы осознанно подходим к каждой концепции застройки и ищем отличительные преимущества. Когда мы увидели парк с тиковыми деревьями на Бингине, сразу захотели сохранить все то, что было до нас, а архитектуру сделать гармоничной частью этого ландшафта.

Ощущение всего очарования Бали с его зеленью и пением птиц, прогулки пешком и жизнь в тишине - все это о мечте об идеальном доме, которую мы реализовали в Bingin.”



Локация

Бингин — развивающийся район на юге Бали. Большая часть территории — зеленая зона без застройки. Для девелоперов доступно всего несколько гектаров среди холмов, поэтому с 2020 года цены на землю выросли в 3 раза.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

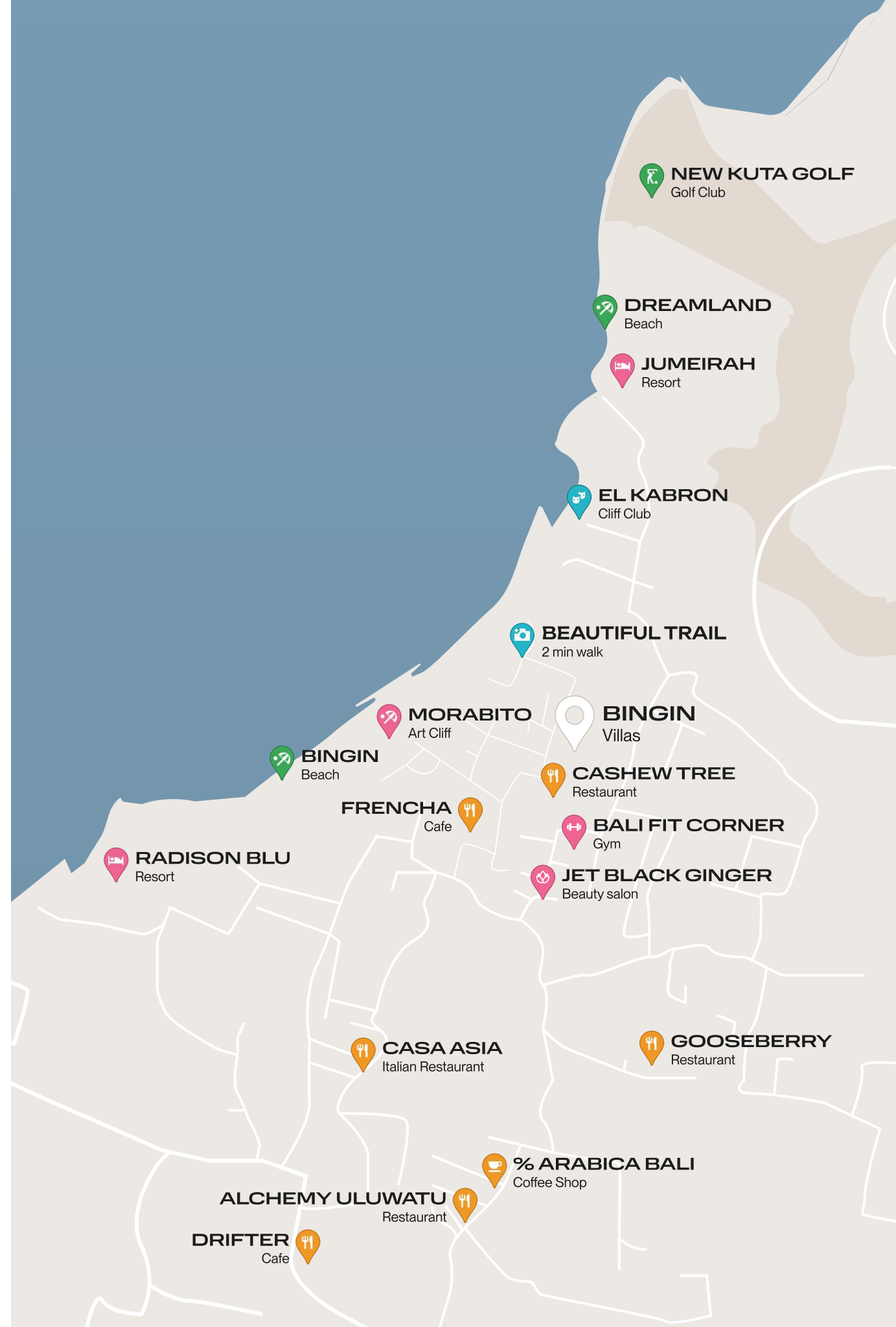
- Ограниченное количество свободных участков для строительства.
- Развивающийся район с ограниченным предложением в сегменте «средний плюс».
- Два известных пляжа — Бингин и Дримленд — находятся всего в нескольких минутах от комплекса.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Появление эксклюзивных заведений от мировых брендов, таких как Arabica.
- Шоурумы, рестораны, концепт-сторы, европейские салоны красоты.
- Концентрация европейского бизнеса и коворкингов.

АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

- Вертолетная площадка, параглайдинг, гольф-поля.
- Серф-споты, йога-студии, ретрит-центры и биохакинг-центры.
- Порты для яхт.



Отельный комплекс

СРОК СДАЧИ ОБЪЕКТА

Декабрь 2023.

Отельный комплекс Bingin расположен на юге Бали в тиковом лесу, всего в двух минутах ходьбы от пляжа. В комплексе 10 двух- и трехэтажных вилл с тремя спальнями и бассейном.

Комплекс занимает 43 сотки. Земля в аренде на 29 лет с приоритетным правом продления еще на 25 лет — всего 54 года.



Экстерьер

Мы вдохновились архитектурным стилем района Бингина, сохраняя арки и используя отделку из лаймстоуна. При этом дополнили его элементами австралийского дизайна, создавая гармонию между внутренним и внешним пространствами виллы.





Интерьер

Интерьер каждой виллы неповторим, но существуют общие черты, которые делают его узнаваемым: например, винтовая лестница в центре гостиной. Еще один из главных акцентов — имитация скалы на стенах, что служит отсылкой к уникальному ландшафту всего южного Бали.



Гостиная

Гостиная продумана так, что в ней хочется провести вечер с близкими. Удобные диваны, уютное освещение, большие окна, гармоничный декор — все это делает гостиную любимым местом в доме.







Спальня

В спальне каждый элемент создан для удобства наших гостей, их комфорта и способствует обеспечению здорового сна. Эргономика во всем — наш главный приоритет.





Ванная комната

Ванная комната заботливо оборудована двумя раковинами, чтобы у каждого члена семьи было свое личное пространство. В ванной комнате главной спальни установлена ванна из терраццо с латунными смесителями.





Терраса

Открытое пространство с зоной отдыха и приватным бассейном обрамлены тропическими кустами с белыми цветами, что добавляет свежести и зелени общему дизайну.





Цикл управления проектами

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход.

Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Анализ рынка
- Разработка проекта
- Согласование документации
- Строительство
- Контроль качества
- Мебелировка
- Ввод в эксплуатацию

ПОЛНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Маркетинг
- Отельное обслуживание клиентов
- Техническое обслуживание
- Круглосуточная охрана
- Уборка
- Ежемесячные отчеты для инвесторов
- Сопровождение выплат по доходности



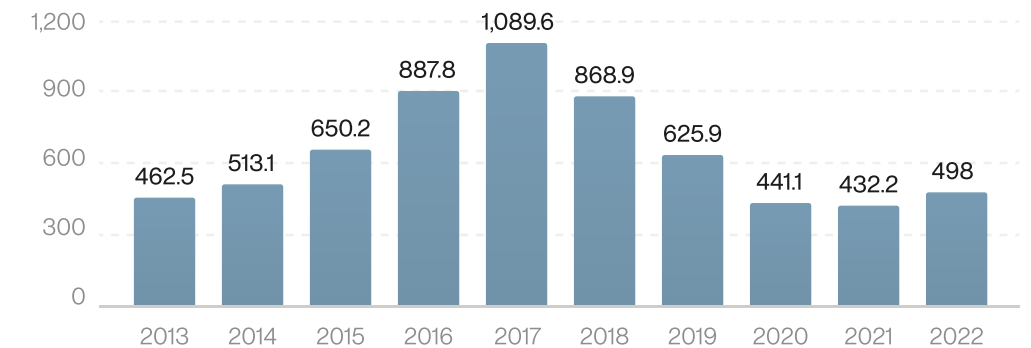
Анализ рынка

Мы фокусируемся на максимизации инвестиционного потенциала каждого проекта. Наша стратегия включает в себя тщательный анализ и оценку рынка и конкретных локаций с точки зрения их перспективности.

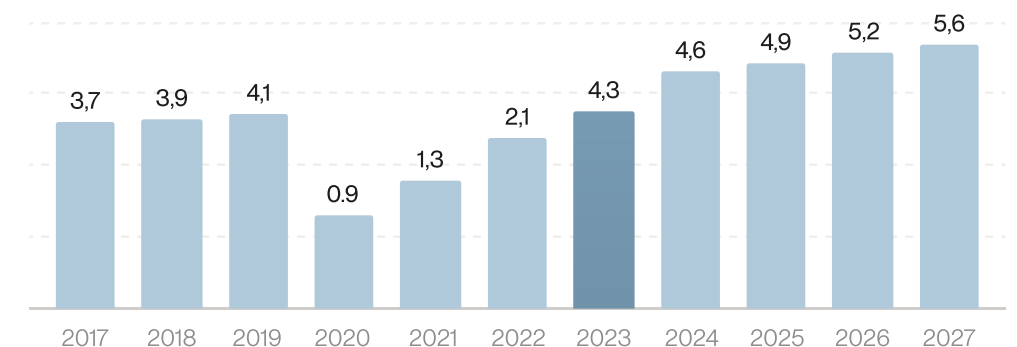
Гостиничная индустрия является ведущим сектором в Индонезии и приносит миллиарды долларов ежегодно на протяжении последних 10 лет. Бали — это ключевое туристическое направление в Индонезии.

- Согласно прогнозам, выручка от гостиничного бизнеса достигнет \$4,27 млрд к концу 2023 года.
- С 2023 по 2027 год ожидается рост годовой выручки на 7,01%, и она достигнет \$5,60 млрд к 2027 году.
- В 2022 году прямые иностранные инвестиции в рестораны и отели Индонезии составили примерно \$498 млн.
- По прогнозам, к 2027 году число клиентов в отельной сфере увеличится до 30,05 млн человек.

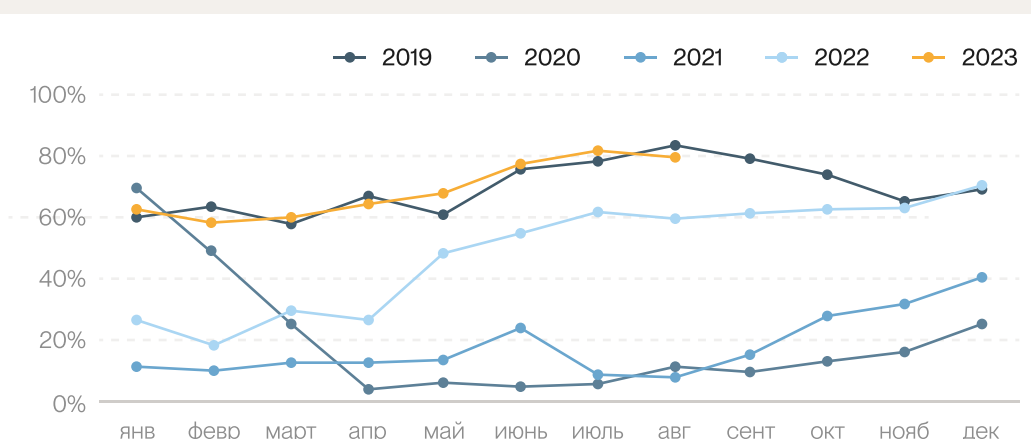
Объем прямых иностранных инвестиций в ресторанный и отельный бизнес Индонезии с 2013 по 2022 год (в млн долл)



Прогноз доходов гостиничного бизнеса в Индонезии



Среднемесячный уровень заполняемости (AOR)



Финансовая модель

Краткосрочные инвестиции сроком на 2 года

ОБЪЕКТ

3-Х ЭТАЖНАЯ ВИЛЛА А

ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ

\$ 1,034 ТЫС.

Этапы покупки	старт продаж	12 месяцев после строительства	3 месяца до сдачи объекта
Начальная стоимость, тыс. \$	680	782	899
Доход, тыс. \$	354	252	135
Прирост капитала	52%	32%	15%

Долгосрочные инвестиции сроком на 5 лет

ОБЪЕКТ

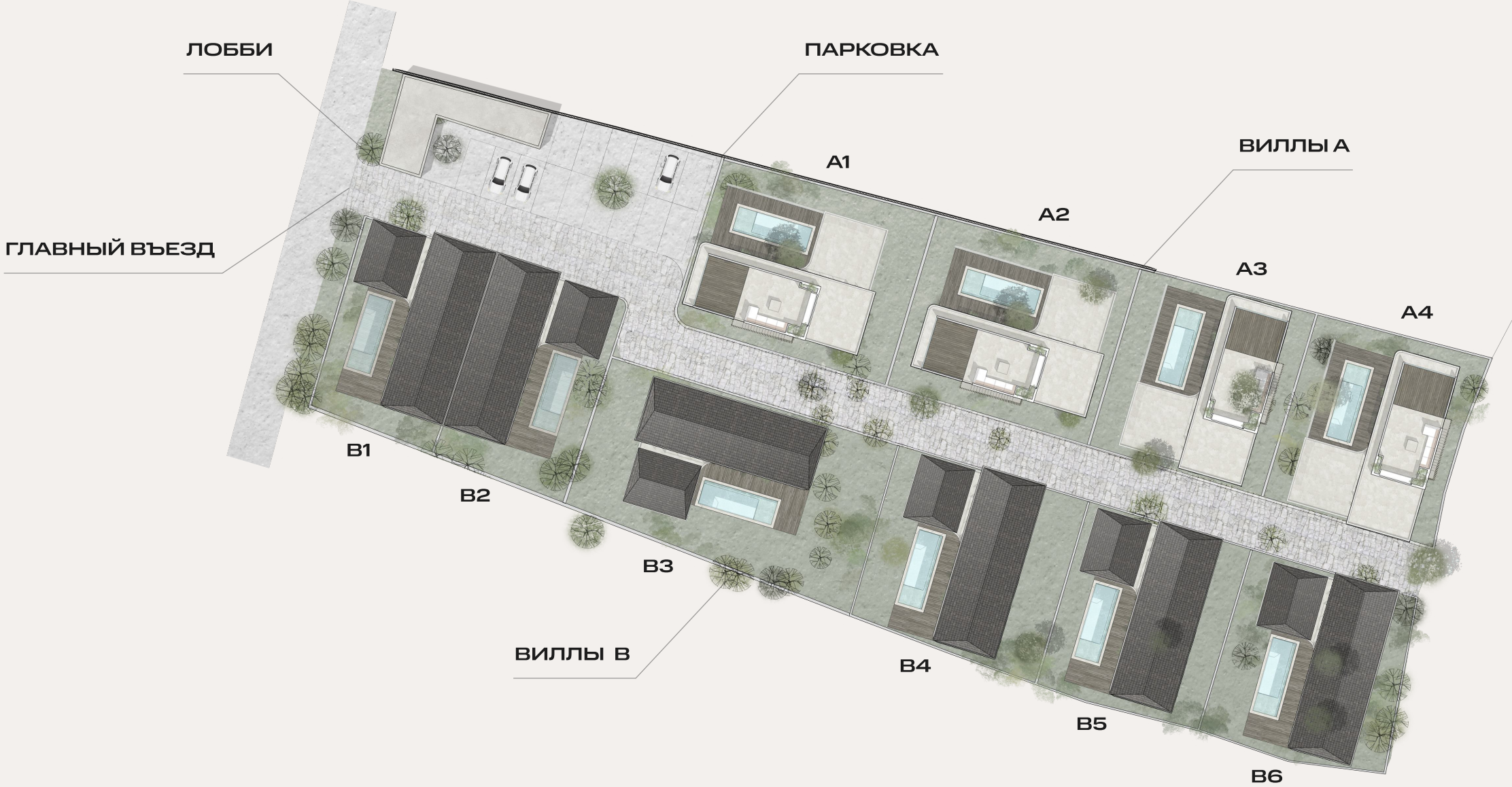
3-Х ЭТАЖНАЯ ВИЛЛА А

СТАРТОВАЯ СТОИМОСТЬ

\$ 680 ТЫС.

Годовой уровень заполняемости	65%	75%	85%
NOI Margin (Арендная доходность)	13%	15%	17%
IRR (Внутренняя норма доходности)	18,5%	22,5%	26,3%
PBP (Период окупаемости), год	7,5	6,5	5,8
NPV (Чистая приведенная стоимость), тыс \$	402	592	783

Мастер план



2-х этажная вилла В

Двухэтажная вилла с видом на тиковый лес включает в себя три спальни: на первом этаже расположена главная спальня, просторная кухня и гостиная. На втором этаже находятся две дополнительные спальни.

УЧАСТОК

320 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

255 м²

БАССЕЙН

8х3 м



3-х этажная вилла А

Трехэтажная вилла с 3 спальнями, обставленная дизайнерской мебелью, — это готовое решение для жизни на Бали. На первом этаже находятся просторная гостиная, кухня и главная спальня. На втором этаже расположены две гостевые спальни. На третьем этаже — уютное патио с панорамным видом на океан и вулканы.

УЧАСТОК

330 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

310 м²

БАССЕЙН

8х3 м

