

BALI INVESTMENTS

ИНВЕСТИРУЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО ВИЛЛ НА БАЛИ

СОЗДАЙ ПАССИВНЫЙ ДОХОД ОТ 2,700 ДО 7,000 ДОЛЛАРОВ В МЕСЯЦ

СУТЬ ПРОЕКТА

Компания Bali Investments строит на Бали дизайнерские видовые виллы и сдает их в краткосрочную аренду для извлечения прибыли для инвесторов.

На видео обзор комплекса Green flow villas, все виллы проданы, можно приехать на экскурсию или арендовать виллу. В продаже виллы в новом комплексе Ubud Garden villas.



Площадь виллы	**100 кв.м**	**120 кв.м**	**230 кв.м**
Количество спален:	1 спальня	2 спальни	3 спальни
Цена одной виллы:	$199.000	$219.000	$329.000
Окупаемость:	4,9 - 8,4 лет	5,1 - 8,5 лет	5,2 - 8,3 лет
Ежемесячный платеж:	от $13.000	от $15.000	от $22.000

ПЛАН УЧАСТКА



ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ И СЦЕНАРИИ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ 100 кв.м

- Для 1 спальной одноэтажной виллы

Стоимость Виллы - $199.000

После строительства Вы либо управляете виллой самостоятельно, либо передаете в управление управляющей компании. Возможна оплата по этапам строительства.

Пессимистичный

8.4 лет Окупаемость

12% Доходность

70% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$38.300**
Аренда за сутки	**$150**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$8.000**

Выплаты инвестору	**$23.800**
Выплаты инвестору за 24 года	**$570.600**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.145.100**
Доходность за 49 лет	**575%**

Реалистичный

6.5 лет Окупаемость

15% Доходность

80% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$46.700**
Аренда за сутки	**$160**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$9.800**

Выплаты инвестору	**$30.400**
Выплаты инвестору за 24 года	**$729.800**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.479.000**
Доходность за 49 лет	**739%**

Оптимистичный

4.9 лет Окупаемость

20% Доходность

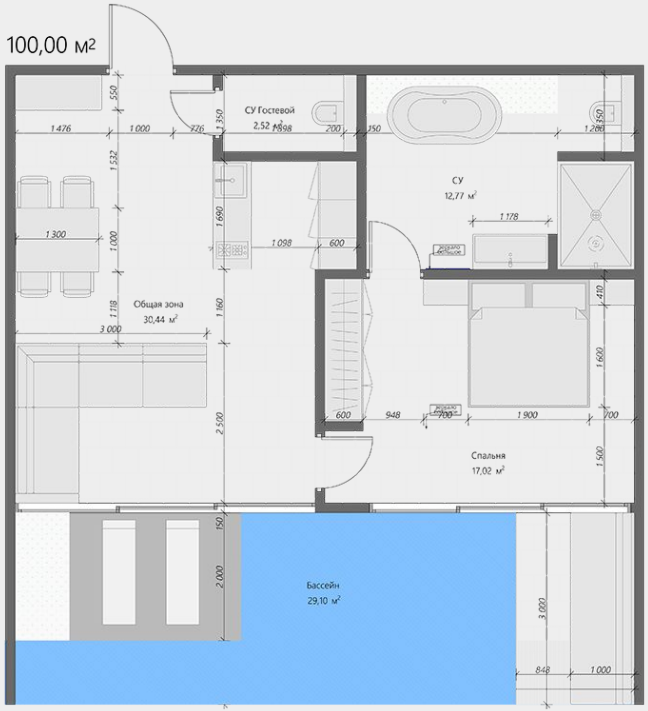
90% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$59.100**
Аренда за сутки	**$180**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$12.400**

Выплаты инвестору	**$40.200**
Выплаты инвестору за 24 года	**$965.100**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.950.400**
Доходность за 49 лет	**980%**

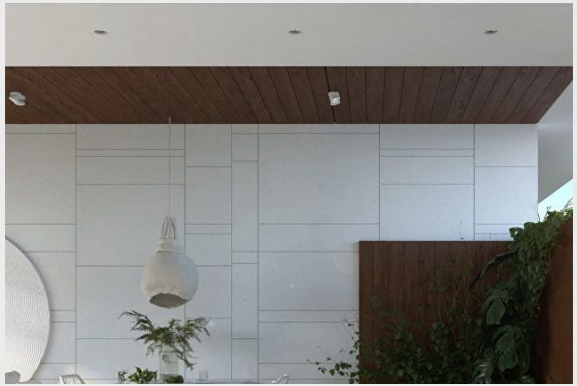
100 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 1 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ



100 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 1 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ








ЧТО ВХОДИТ В СУММУ ПОКУПКИ $199.000

- Аренда земли на 25 лет (следующие 25 лет продлеваются автоматически и оплачиваются инвестором в 2046 году по фиксированной цене)
- Вилла площадью застройки 100 м² в центре района Убуд, Саяны
- Ремонт под ключ (отделка, мебель)
- 1 спальня, 2 санузла, общая зона с кухней
- Инфинити бассейн
- Собственная скважина
- Электричество
- Придомовой паркинг

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ И СЦЕНАРИИ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ 120 кв.м

- Для 2 спальной одноэтажной виллы

Стоимость Виллы - $219.000

После строительства Вы либо управляете виллой самостоятельно, либо передаете в управление управляющей компании. Возможна оплата по этапам строительства.

Пессимистичный

8.5 лет Окупаемость

12% Доходность

70% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$40.900**
Аренда за сутки	**$160**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$8.600**

Выплаты инвестору	**$25.800**
Выплаты инвестору за 24 года	**$619.100**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.242.000**
Доходность за 49 лет	**567%**

Реалистичный

6.5 лет Окупаемость

15% Доходность

80% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$51.100**
Аренда за сутки	**$175**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$10.700**

Выплаты инвестору	**$33.900**
Выплаты инвестору за 24 года	**$812.900**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.637.600**
Доходность за 49 лет	**748%**

Оптимистичный

5.1 лет Окупаемость

20% Доходность

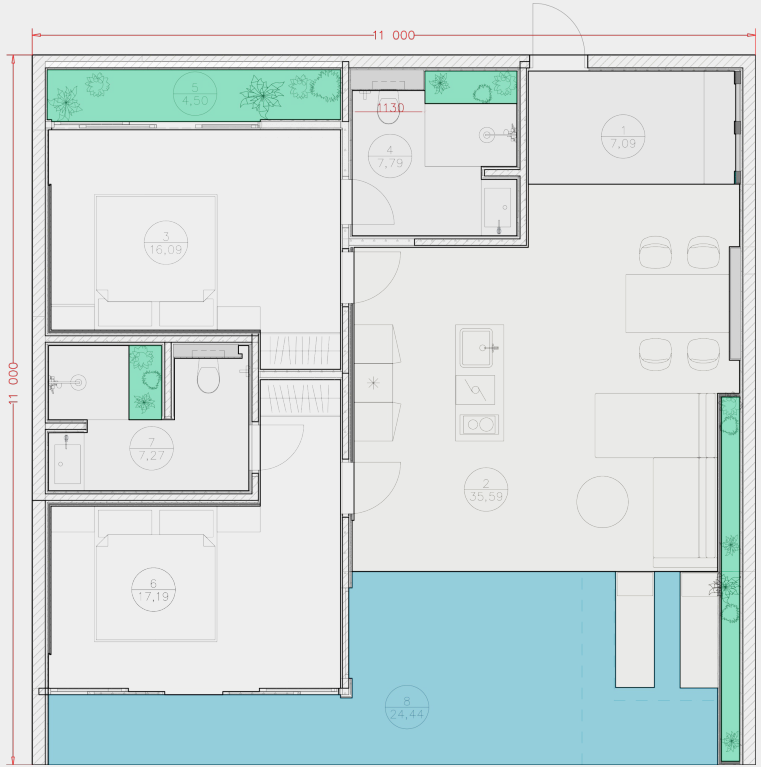
90% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

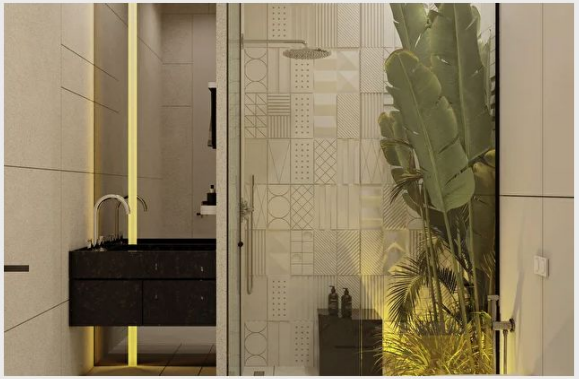
Выручка в год	**$62.400**
Аренда за сутки	**$190**
Эксплуатац. расходы	**$6.500**
*Комиссия УК	**$13.100**

Выплаты инвестору	**$42.800**
Выплаты инвестору за 24 года	**$1.027.400**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$2.075.600**
Доходность за 49 лет	**948%**

120 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 2 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ



120 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 2 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ





ЧТО ВХОДИТ В СУММУ ПОКУПКИ $219.000

- Аренда земли на 25 лет (следующие 25 лет продлеваются автоматически и оплачиваются инвестором в 2046 году по фиксированной цене)
- Вилла площадью застройки 120 м² в центре района Убуд, Саяны
- Ремонт под ключ (отделка, мебель)
- 2 спальни, 2 санузла, общая зона с кухней
- Инфинити бассейн
- Собственная скважина
- Электричество
- Придомовой паркинг

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ
И СЦЕНАРИИ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ 230 кв.м

- Для 3 спальной одноэтажной виллы

Стоимость Виллы - 329.000 $

После строительства Вы либо управляете виллой самостоятельно, либо передаете в управление управляющей компании. Возможна оплата по этапам строительства.

Пессимистичный

8.3 лет Окупаемость

12% Доходность

70% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$61.300**
Аренда за сутки	**$240**
Эксплуатац. расходы	**$9.000**
*Комиссия УК	**$12.900**

Выплаты инвестору	**$39.400**
Выплаты инвестору за 24 года	**$946.600**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$1.894.700**
Доходность за 49 лет	**576%**

Реалистичный

6.5 лет Окупаемость

15% Доходность

80% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

Выручка в год	**$76.000**
Аренда за сутки	**$260**
Эксплуатац. расходы	**$9.000**
*Комиссия УК	**$15.900**

Выплаты инвестору	**$51.000**
Выплаты инвестору за 24 года	**$1.223.400**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$2.459.900**
Доходность за 49 лет	**745%**

Оптимистичный

5.2 лет Окупаемость

19% Доходность

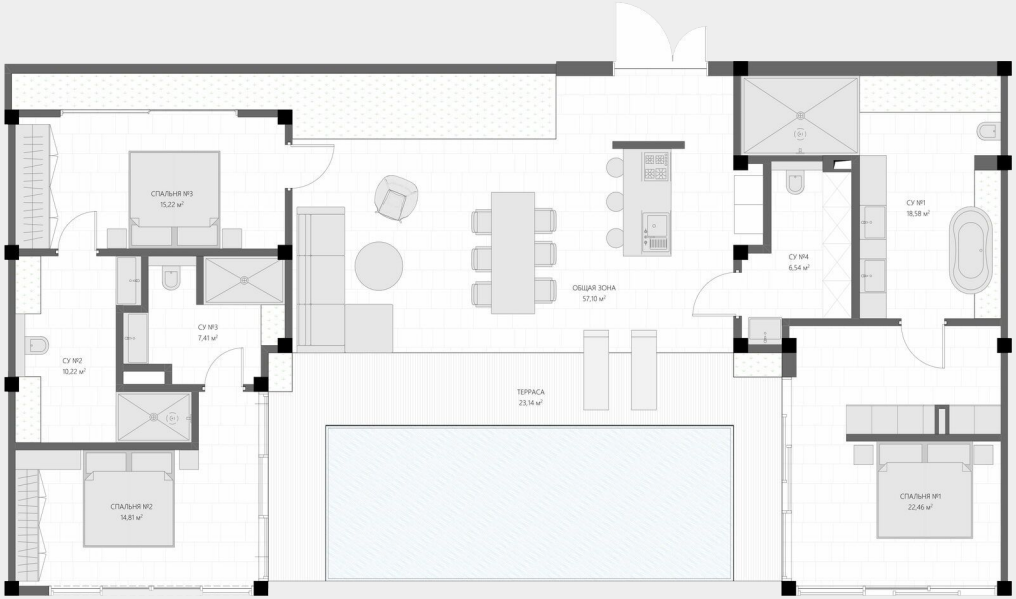
90% Заполняемость

21% комиссия управляющей компании от выручки

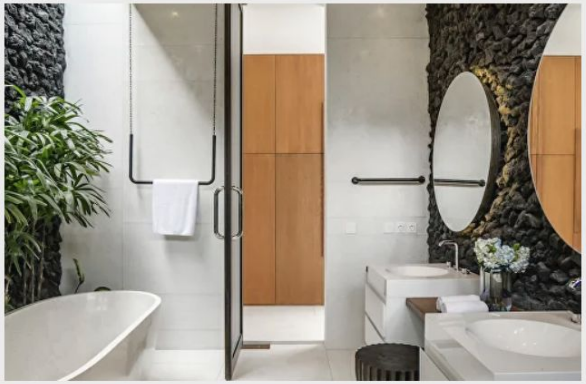
Выручка в год	**$92.000**
Аренда за сутки	**$280**
Эксплуатац. расходы	**$9.000**
*Комиссия УК	**$19.300**

Выплаты инвестору	**$63.700**
Выплаты инвестору за 24 года	**$1.527.900**
Выплаты инвестору за 49 лет	**$3.081.500**
Доходность за 49 лет	**937%**

230 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 3 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ



230 кв.м ДИЗАЙН-ПРОЕКТ 3 СПАЛЬНОЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ВИЛЛЫ








ЧТО ВХОДИТ В СУММУ ПОКУПКИ $329.000

- Аренда земли на 25 лет (следующие 25 лет продлеваются автоматически и оплачиваются инвестором в 2046 году по фиксированной цене)
- Вилла площадью застройки 230 м² в центре района Убуд, Саяны
- Ремонт под ключ (отделка, мебель)
- 3 спальни, 4 санузла, общая зона с кухней
- Инфинити бассейн
- Собственная скважина
- Электричество
- Придомовой паркинг

КАК ИЗМЕНИТСЯ ЦЕНА ВАШИХ ИНВЕСТИЦИЙ ЗА 5 ЛЕТ

Площадь виллы	100 кв.м	120 кв.м	230 кв.м
Рост стоимости виллы за четыре года	50%	50%	50%
Стоимость готовой виллы	$283.500	$328.500	$493.500
Прибыль инвестора от сдачи в аренду за 4 года	$160.900	$171.200	$244.100
Итого за 5 лет прибыль	$255.400	$280.700	$408.600
Доходность за 5 лет	135%	128%	124%

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

200+ Объектов

13 Опыта

Farsight Villas & Hotels Management управляет 200+ объектами в нескольких азиатских странах - Таиланд, Вьетнам и Индонезия. Опыт в бизнесе более 13 лет.



Прямые бронирования

Использование CPM, email-маркетинга и бизнес-интеллекта для того, чтобы интегрировано анализировать данные. За счет увеличения доли прямых бронирований, **сокращение расходов на 10-15%**, приходящихся на системы бронирований и агентов.



Высокие рейтинги

Специальный отдел занимается репутацией, рейтингами и отзывами. Более высокие рейтинги увеличивают просмотры в онлайн системах и влияют на решения о бронировании. **Это приводит к увеличению прибыли на 11%.**



Широкий охват рынка

Мы подключаем недвижимость к более 1000+ турагентствам, 50+ системам онлайн бронирований и многочисленным управляющим компаниям по всему миру, что позволяет **увеличивать тарифы в среднем на 15%**, что **увеличивает прибыль.**



Умные тарифы

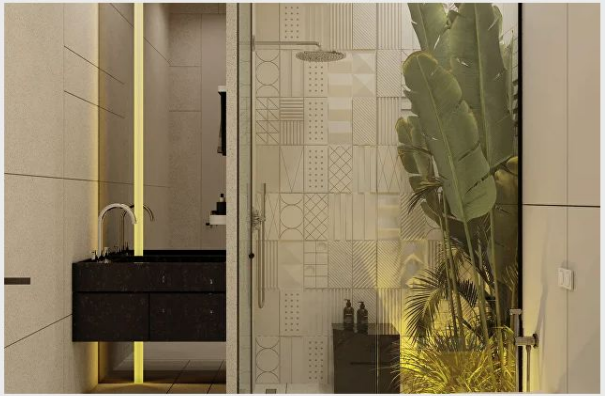
Использование инновационной ценовой политики: создание и поддержание ежедневно прогнозируемых тарифов, действующих одновременно во всех системах. Анализирование Big Data и Machine Learning и прогнозирование вероятности сдачи по более высокой цене на год вперед, учитывая более 100 параметров на каждый день. **Это увеличивает доходность на 12-18%.**

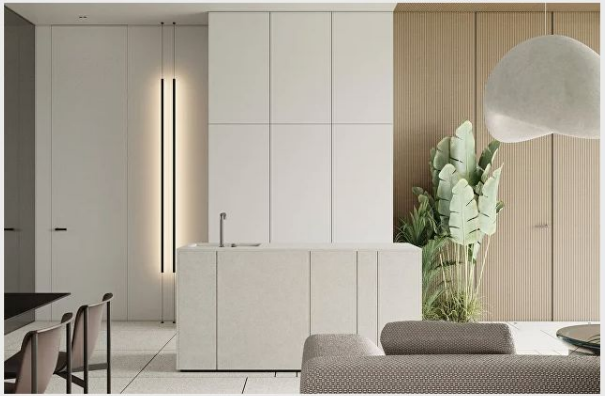
ПОЧЕМУ ВАШИ ИНВЕСТИЦИИ ОКУПЯТСЯ ЗА 2,6-5,2 ЛЕТ?

Наш комплекс вилл уже сдается в аренду более года. Доходность на текущий момент составляет около 20% годовых, заполняемость более 90%.

Вы можете приехать на экскурсию и самостоятельно оценить работу нашей и управляющей компании.





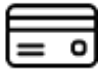


КАК ОФОРМЛЯЕТСЯ СДЕЛКА

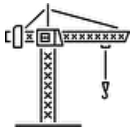
Удаленно или с вашим присутствием. Как Вам удобно!



Договор оказания строительных услуг с PT. Bali Investments.



Поэтапная оплата
по ходу строительства.



Строительство - 12 мес.



Договор об аренде земли на 49 лет между покупателем (физическим лицом любого гражданства) и PT. Bali Investments. Нотариально заверяется на Бали.



Подписание акта к договору
оказания строительных услуг.



Заключение договора между покупателем и Управляющей компанией (PMA) на управление и сдачу в аренду (по желанию Вы можете управлять виллой самостоятельно).

КАК ОФОРМЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ВИЛЛУ



Договор об аренде земли на 25 лет между покупателем (физическим лицом любого гражданства) и PT. Bali Investments. Нотариально заверяется на Бали.

Согласно договору аренды земли Вы являетесь собственником любой недвижимости, построенной на арендованной вами земле.

ЧТО БУДЕТ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ АРЕНДЫ ЧЕРЕЗ 25 ЛЕТ

В договоре нотариально указано, что через 25 лет Вы можете продлить вашу аренду земли по средней рыночной цене.

Средняя рыночная цена рассчитывается по формуле:
Сумма цен аренды за сотку соседних земельных участков, разделенная на количество земельных участков.



КАК ПРОИСХОДЯТ ВЫПЛАТЫ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ



Договор с управляющей компанией

Ежеквартальные выплаты $

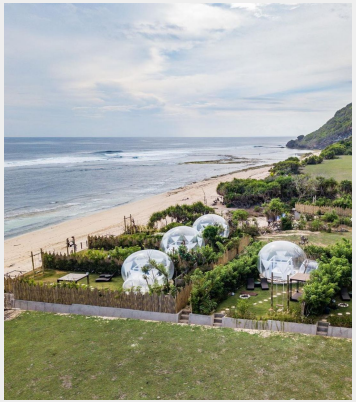
Способ оплаты для каждого из вариантов - либо на юр. лицо, либо на карту физ. лица с основанием «Выплата за проживание».

Отели «Bubble Hotel» на Бали

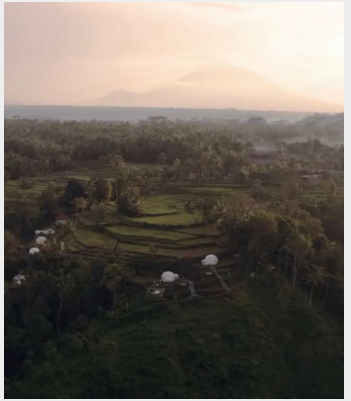
26 превосходных номеров, которые идеально подходят для романтического путешествия. Запатентованная на мировом уровне технология. Один из 10 самых уникальных отелей мира по версии Airbnb.









Вилла Private Jet Villa

Основатель: Феликс Дёмин
Инвестор: Александр Лебедев

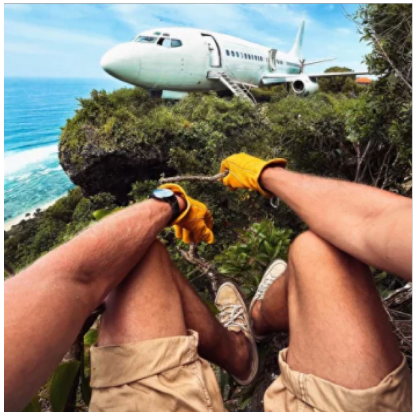
Уникальная вилла на острове Бали. Внешне и конструктивно это самолет, который мы превратили в люксовый отель.

"Экс-банкир Александр Лебедев инвестировал в проект Private Jet Villa — отель-виллу, который строит на индонезийском острове серийный предприниматель Феликс Дёмин. В виллу переоборудуют старый Boeing 737, лежащий на скале"

Читать продолжение на: РБК









СМИ о нас


suara.com
La Libre
20 minutes
radio ZET
cna
LA PRESSE
AFP
balipraWara
OPOVO
on.cc 東網
rfi
FRANCE 24
pressreader
onet
CNN Indonesia
MCD
France médias monde
Clarín
時事通信 JIJI PRESS NEWS ニュース
LIPUTAN 6
infobae
moneycontrol
Be a PRO
Capital
rtbf.be
BREITBART
Bangkok Post
today
merdeka.com
stern
REPUBLIKA.co.id
ISTOÉ
150+ more publications

Материал раздела **Инвестиции**

На крыле самолета: зачем Александру Лебедеву отель из боинга на Бали

HoReCa Гостиницы Клиентский сервис Статьи РБК

Затем Дёмин переехал на Бали и стал заниматься бизнесом там. Пять лет назад он построил сеть Bubble Hotel Bali: три полностью прозрачных отеля в виде куполов, расположенные в разных местах острова. Также у предпринимателя есть компания по строительству вилл ***Bali Investments****, основанная три года назад. «Я сейчас застраиваю целую улицу, порядка десяти вилл, — делится подробностями предприниматель. — Участвую в этом как девелопер».*

Читать статью на РБК

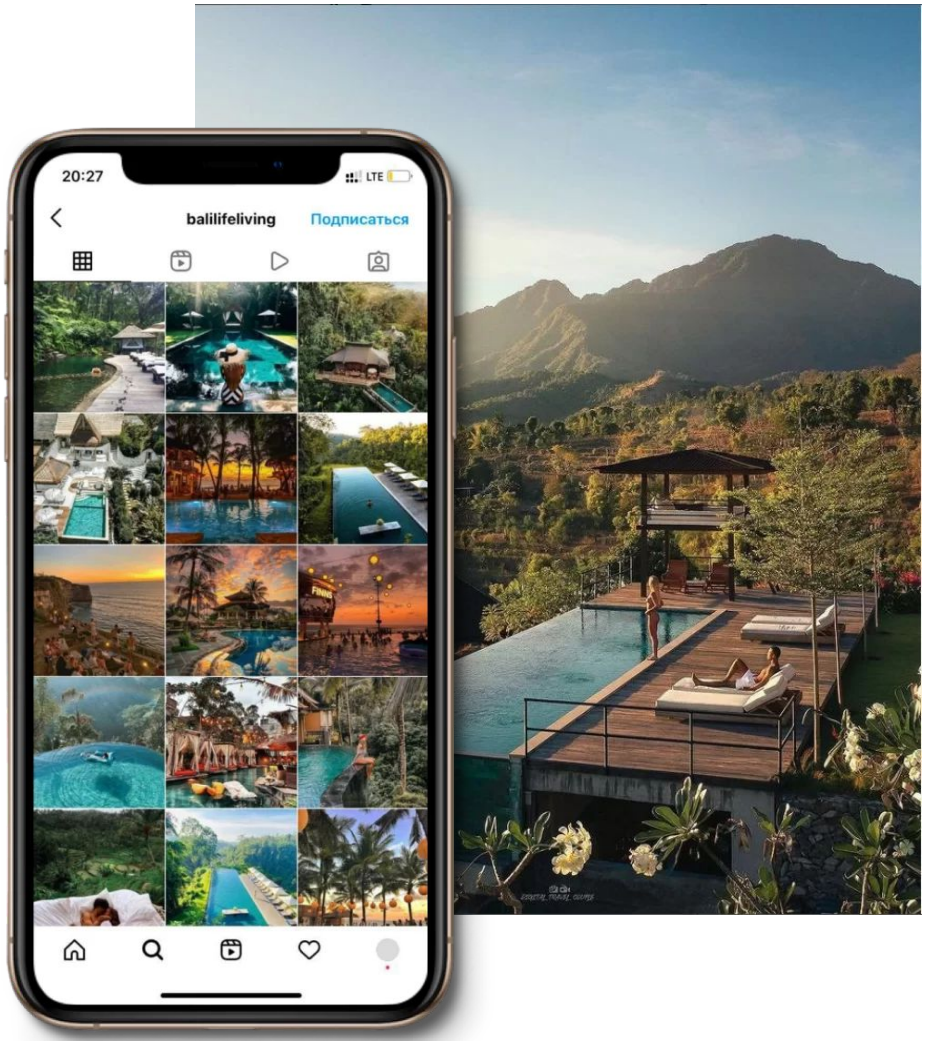
Индонезия - перспективная развивающаяся страна

Растущий уровень ВВП,
7 место в мире по ППС

Индонезия - перспективная развивающаяся страна с одним из самых низких мировых уровней инфляции

К 2030 году лидер
в рейтинге растущих экономик

4 место по населению в мире – 273 млн человек



ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ БАЛИ, ИНДОНЕЗИИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Индонезия находится в ТОП-5 инвестиционно привлекательных стран по версии мировых изданий

U.S. News & World Report



Indonesia

#2 in Invest In Rankings

#4 out of 25 in 2020

GDP	$1.12 trillion
POPULATION	271 million
GDP PC, PPP	$4,135

READ MORE

CEOWORLD Magazine

Rank	Country	Score
1	Malaysia	85.8
2	Poland	85.2
3	Philippines	84.6
4	Indonesia	84.4
5	Australia	84.1

INVESTASIAN

Investing in Indonesia Property: The Ultimate Guide

by Reid Kirchenbauer | Countries



ПОЧЕМУ ИМЕННО БАЛИ?

Tripadvisor

Уже два года лидирующая позиция популярного туристического ресурса Tripadvisor уходит Бали в номинации лучшее туристическое направление

BBC

Топ BBC travel в номинации лучший остров в мире



90% русскоговорящих, приехавших в Индонезию, выбирают Бали

Forbes

Forbes, Один из самых влиятельных финансовых аналитических источников включает Бали в пятерку инвестиционно привлекательных мест мира

Booking.com

Даже в период ограничений и пандемии Бали остается самым желанным для посещения туристами со всего мира по итогам опроса booking

U.S.News & WORLD REPORT

Четвёртое место в мире по инвестиционной привлекательности отдаёт Бали и ещё один влиятельный источник U.S.News



Ну и конечно же instagram , пожалуй самая влиятельная и максимально охватывающая весь мир сеть не оставляет Бали в стороне, включая его в топ пять самых фотогеничных и часто упоминаемых в мире мест

TRAVEL+ LEISURE

Travel +leisure в своих рейтингах отдает первое место среди стран Азии также этому великолепному острову



Ну и не проходит мимо индустрия свадеб и торжеств, daily mail и молодожены отдают Бали первое место для отдыха во время медового месяца

ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИЙ В О. БАЛИ



Бали - одно их самых желанных
и привлекательных мест не только для краткосрочных путешествий, но и для длительного проживания.
Климатические условия дают почувствовать себя в бесконечном лете, что сопутствует круглогодичному туризму и отдыху.
Политика местных властей направлена на развитие, в том числе за счет привлечения международного капитала.

Круглогодичный сезон и комфортный климат с 320 солнечными днями.
Ограниченная территория туристической зоны определяет постоянный рост цен на жилье. Вместе с популярностью курорта растет и стоимость аренды апартаментов — около 20% в год.

65-80 %

Заполняемость всех объектов инфраструктуры

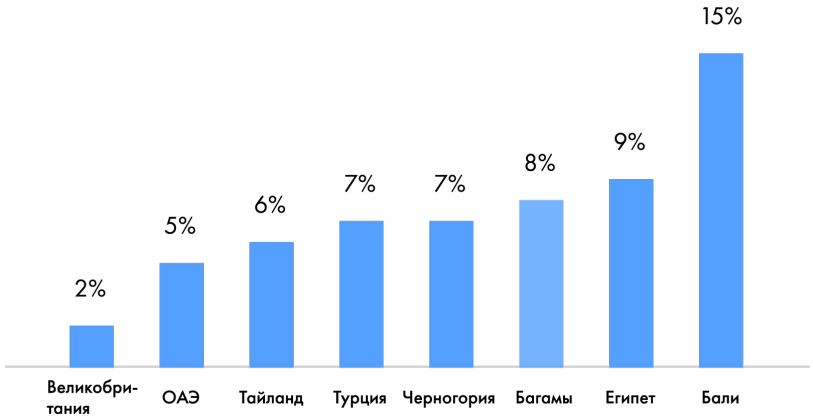
10-20%

Рост цены на недвижимость каждый год

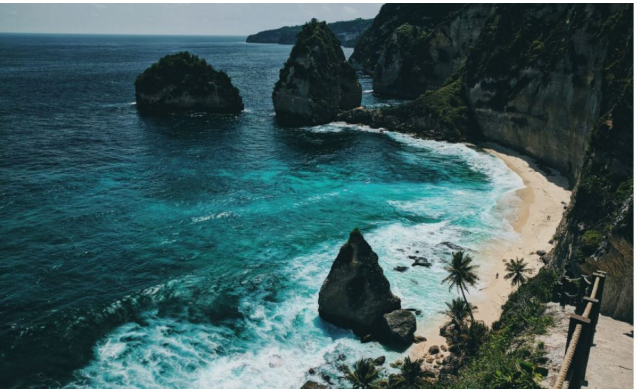
ДОХОДНОСТЬ ВЛОЖЕНИЙ В ЗАРУБЕЖНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

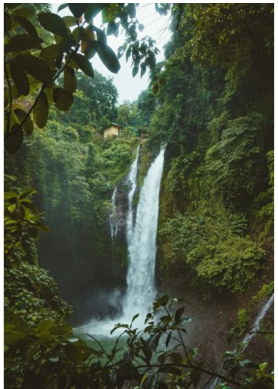
Имея ряд климатических преимуществ, экономических привилегий, развивающуюся инфраструктуру, недвижимость на Бали обладает ещё и высокой доходностью.

Пока инвестиционный рынок не переполнен стоит сделать правильный выбор в сторону инвестирования на Бали.



Рейтинг туристско ориентированных стран по доходности инвестиций:











РАЗВИВАЮЩАЯСЯ ИНФРАСТРУКТУРА ОСТРОВА



Планируется строительство нового аэропорта на Бали. Новый аэропорт сможет принимать 32 млн гостей ежегодно, это в 2 раза больше возможностей существующего.



Тематический парк "Paramount Pictures". Основатели парка студия Paramount ставят перед собой цель не только догнать, но и перегнать знаменитый французский парк развлечений. Значит, тематика и наполнение парка превзойдут ожидания даже самых искушенных туристов.



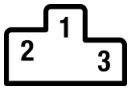
Трасса для проведения этапов гонок Формулы-1. Строительство первой трассы на острове Ломбок уже подходит к завершению. Сделан анонс строительства еще одной трассы Формулы-1 на острове Бали.



Бали получит свой порт для приема круизных лайнеров, а значит еще больший поток туристов и больше финансовых поступлений для развития. Строительство уже идёт полным ходом, планируется привлечение порядка 7 млрд. долларов для полного завершения грандиозного проекта.

ПОЧЕМУ УБУД?

Выгода строительства вилл в Убуде очевидна, и мы строим наш комплекс вилл в этом районе, поскольку окупаемость вложений и доходность здесь выше. **Недвижимость в Убуде окупается значительно быстрее**, чем в других районах. Так, аренда земли в Убуде в 5 раз дешевле по сравнению с Чангу, Саменьяком. При этом заполняемость и прибыль такие же, как при аренде земли рядом с морем.



Убуд - лидер по количеству пятизвездочных отелей на Бали. Этот район является одним из самых востребованных на Бали.



Популярность района в определенной степени обусловлена тем фактом, что Убуд является родиной ретритов и духовным центром Бали.



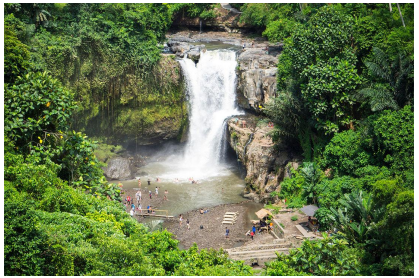
В Убуде находится большинство туристических достопримечательностей.



— Дворец Сарен



— Лес обезьян в Убуде



— Водопад Тегенунган



— Рисовые террасы Тегаллаланг

КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ



Центр развития детей от 2 до 15 лет Accel kids в 15 минутах езды



Топовый **тренажёрный зал** 700+m2 Gymnasium Bali в 15 минутах езды