Инвестиции в виллы премиум-класса на Бали

AKTIVO

OCEANIQ

ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

+7 800 500-64-64 welcome@aktivo.ru aktivo.ru

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.

Наш особенный проект

Видео о проекте ›

«Для нашей компании OCEANIQ является отличным началом расширения деятельности AKTIVO на зарубежный рынок недвижимости.»

Егор Клименко

Генеральный директор AKTIVO

«Планировал провести на Бали три дня — остался на 10. Для немца это что-то абсолютно нереальное. Дважды отодвигал дату вылета.

Нашел новых партнеров для первого международного проекта AKTIVO.»

Оскар Хартманн

Президент и основатель компании AKTIVO

Президент и основатель компании AKTIVO Оскар Хартманн **купил для себя** виллу в проекте OCEANIQ.

«BALI OCEANIQ»

- Due Diligence проведен командой экспертов AKTIVO.
- Минимизация рисков инвестора по договору лизхолда — договор на землю заключен на 25 лет с возможностью продления и привязкой к изменению цены золота.
- Средние показатели посуточной аренды и % загрузки подтверждены Airbnb и соседними сопоставимыми объектами.

осень 2023 г.
начало строительства

до 14,7%
среднегодовая доходность

от $ 472 000
минимальный порог входа

2 года
срок строительства

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ

1. Сдача в аренду в полном управлении УК с получением пассивного дохода.
2. Возможность продажи объекта на вторичном рынке после завершения строительства.
3. Продажа лотов на любом этапе проекта, самостоятельно или с помощью наших ресурсов.

Береговая линия рядом с участком застройки.

Географическое расположение

Юго-восточная Азия — самая безопасная зона с точки зрения мировых конфликтов и нестабильности. Индонезия зафиксировала один из самых низких показателей инфляции — **5,28%** за 2022 год.

- **280 млн человек** население
- **+5% прирост ВВП** страны за I кв 2023
- **5,5 млн туристов** (поток туристов вернулся к допандемийной цифре)
- Местная валюта рупия привязана к доллару.

ОБОЗНАЧЕНИЯ НА КАРТЕ

- – аэропорт
- – теннисный корт
- – ресторан
- – гольф клуб
- – отель
- – благоустроенный пляж
- – торговый центр
- – детский сад/школа
- – достопримечательность
- – спа/фитнес центр

Сравнение курсов валют

Местоположение: Нуса-Дуа, Бали

Самый фешенебельный курорт Бали, место для спокойного и расслабленного пляжного отдыха, в том числе для семей с детьми. Зона особого комфорта с люксовыми отелями, дорогими ресторанами и самыми красивыми пляжами на острове.

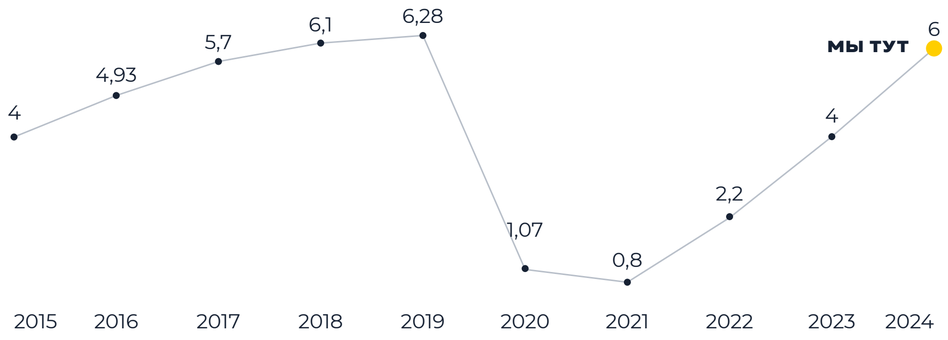
По соседству — ведущие отели мирового класса: St. Regis, Mulia, Kempinski.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА

- Конкурентоспособная посуточная арендная ставка на жилье.
- Активное строительство инфраструктуры на полуострове.
- Набережная рядом с участком попала в программу реновации.

ПОТОК ТУРИСТОВ

млн. человек в год



Окружение

- Два лучших пляжа на острове в пешей доступности;
- Рядом поле для гольфа, теннисный клуб, центр водного спорта;
- Три ресторана и три кафе, до которых тоже легко дойти пешком;
- По соседству ведущие отели мирового класса St. Regis, Mulia, Kempinski.

Восточное побережье острова, где расположен участок проекта, меньше подвержено ветрам, которые формируют крупные волны и защищено от течения, которе приност мусор из открытого океана.

Схема участка застройки

– вилла с **одной** спальней

– вилла с **двумя** спальнями

– вилла с **тремя** спальнями

– вилла с **четрьмя** спальнями

– кафе/ресторан на территории

– продано

Визуализация. OceaniQ

Вилла с одной спальней

Общая площадь: 104 м²

Участок земли: 150 м²

Земля сдана в аренду на 25 лет
с правом продления ещё на 25 или 50 лет.

Цена виллы: $ 472 000

Ввод в эксплуатацию: декабрь 2025

Доход от аренды за ночь: $ 250

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый[1] сценарий	стресс[2] сценарий	
Инвестиционная ценность за 6,5 лет	+95% **$ 922 293**	+64% **$ 773 768**	
Доход от аренды за 5 лет	+ $ 238 293	+ $ 145 048	2030 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ $ 114 000	+ $ 104 800	2030 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ $ 98 000	+ $ 51 920	2025 г.
Покупка	**$ 472 000**	**$ 472 000**	2024 г.
Инвестиционный доход за 6,5 лет	**$ 450 293**	**$ 301 768**	
Ежегодная доходность	**14,7%**	**9,8%**	

[1] Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+33%** — прирост стоимости виллы к моменту завершения строительства.
[2] Стресс сценарий: **50%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+8%** — прирост стоимости виллы к моменту завершения строительства.

Визуализация. OceaniQ

AKTIVO

Вилла с двумя спальнями

Общая площадь: 146,65 м²

Участок земли: 207 м²

Земля сдана в аренду на 25 лет
с правом продления ещё на 25 лет.

Цена виллы: $ 629 000

Ввод в эксплуатацию: декабрь 2025

Доход от аренды за ночь: $ 330

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый[1] сценарий	стресс[2] сценарий	
Инвестиционная ценность за 6,5 лет	+95% **$ 1 223 784**	+63% **$ 1 026 490**	
Доход от аренды за 5 лет	+ $ 311 784	+ $ 188 700	2030 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ $ 152 000	+ $ 139 600	2030 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ $ 131 000	+ $ 69 190	2025 г.
Покупка	**$ 629 000**	**$ 629 000**	2024 г.
Инвестиционный доход за 6,5 лет	**$ 594 784**	**$ 397 490**	
Ежегодная доходность	**14,5%**	**9,7%**	

[1] Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+33%** — прирост стоимости виллы к моменту завершения строительства.
[2] Стресс сценарий: **50%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+11%** — прирост стоимости виллы к моменту завершения строительства.

Доступна рассрочка для вилл премиум-класса проекта OceaniQ

БАЗОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

30%
первоначальный взнос

11,7%
ежеквартальный платеж

При использовании рассрочки стоимость виллы повышается **на 11%.**

ЭТАПЫ РАССРОЧКИ

июль 2024 года — декабрь 2025 года*

Первоначальный взнос	6 ежеквартальных платежей	Полная выплата рассрочки
$ 157 176	$ 61 124 x6	$ 523 920
вилла с одной спальней		
$ 209 457	$ 81 456 x6	$ 698 190
вилла с двумя спальнями		

* ориентировочный срок ввода в эксплуатацию виллы

Ход строительства

ДЕКАБРЬ 2023
старт строительства

ЯНВАРЬ 2024
выровнен участок под строительство вилл

ФЕВРАЛЬ 2024
завершено возведение подпорной стены

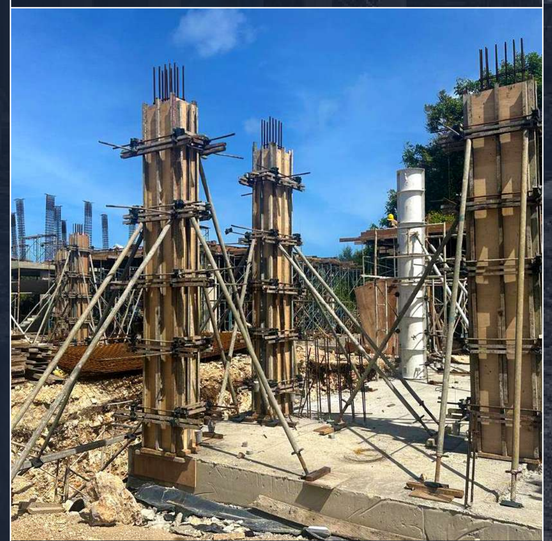
МАРТ 2024
залит фундамент для 28 вилл

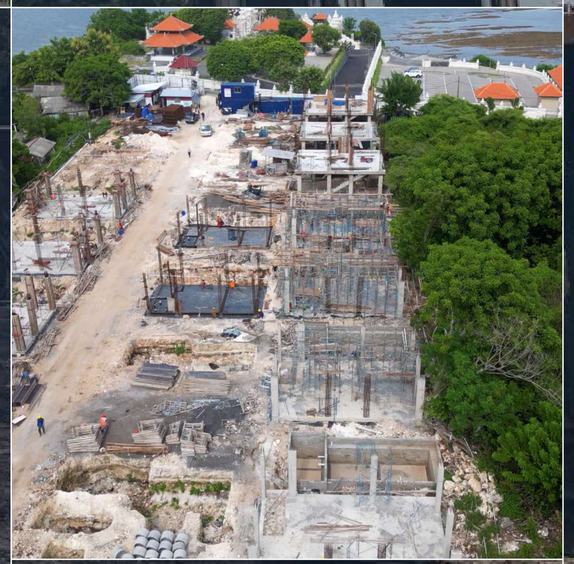
АПРЕЛЬ 2024
возведены конструкции для первых этажей 16 вилл

ИЮЛЬ 2024

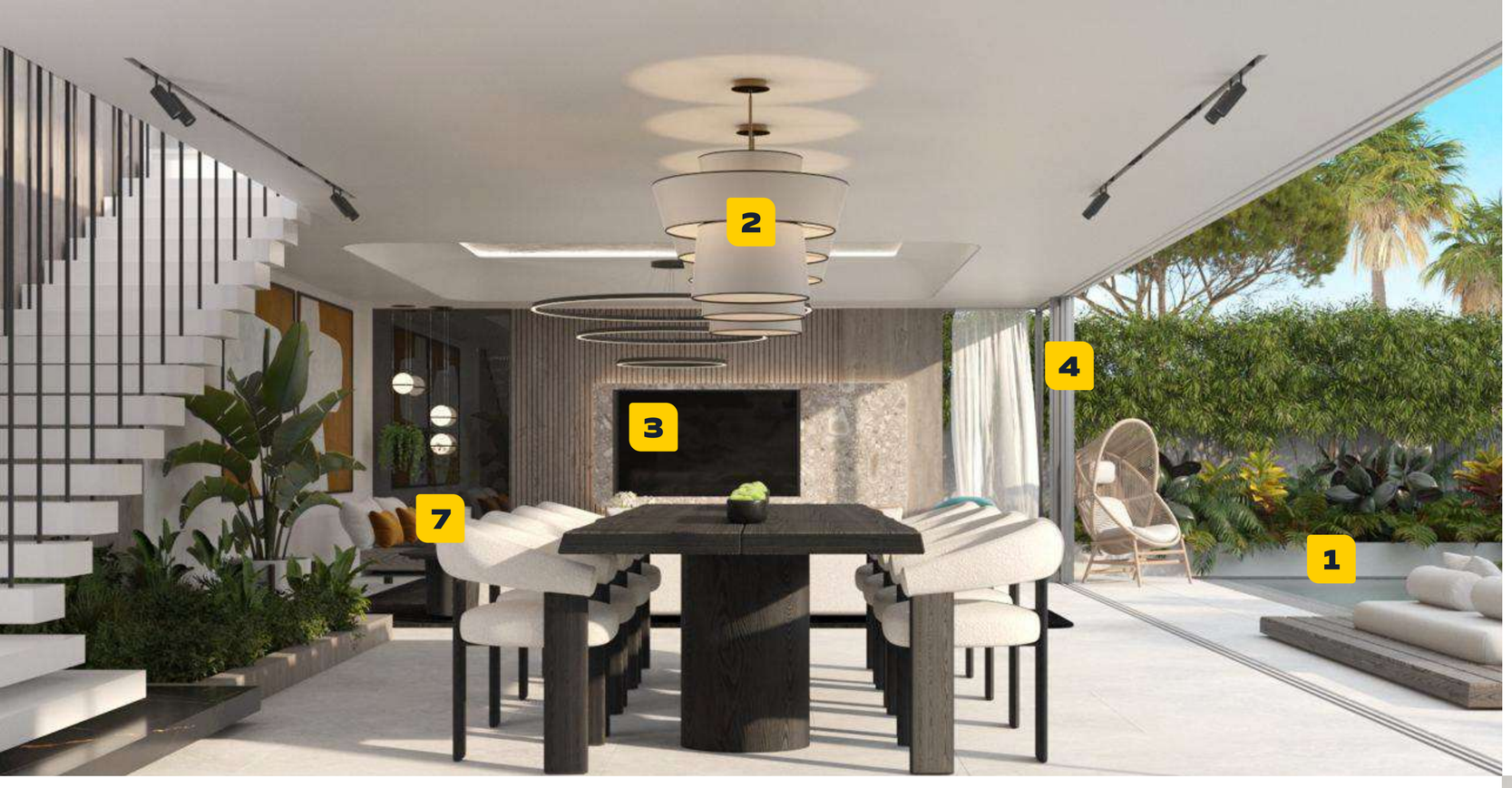
Завершено:
— 92% фундаментных работ
— 81% заливки плит для 1-х этажей
— 71% возведение колонн для 1-х этажей
— 11% заливки бассейнов
— 5% возведение стен

ОСЕНЬ 2025
завершение строительства





Визуализация. OceaniQ
AKTIVO



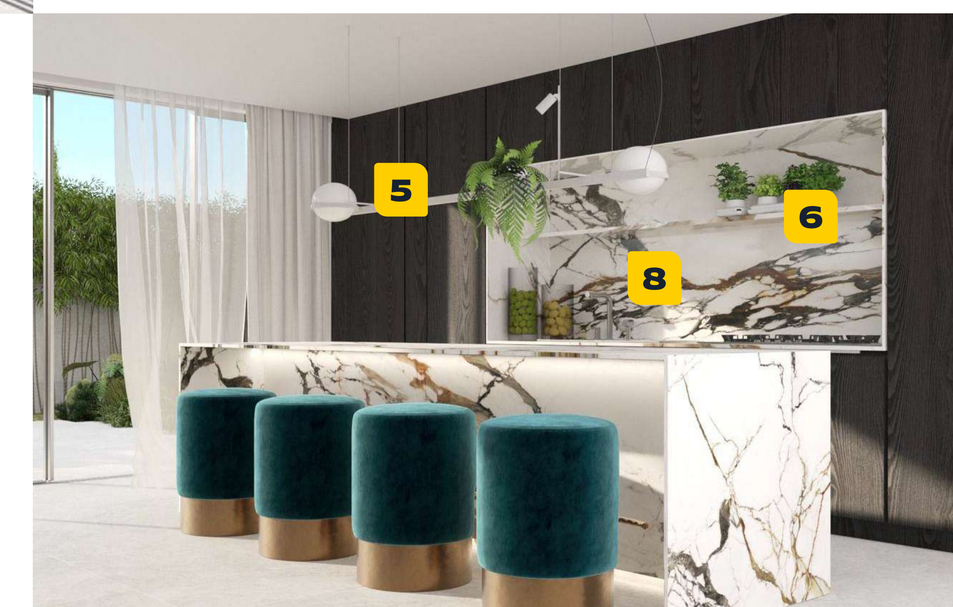
У АРХИТЕКТОРОВ «ID» БОЛЬШОЙОПЫТ СТРОЙКИ НА СУБЭКВАТОРЕ

- Дома строятся с учетом сейсмоактинсти и большого количества осадков.
- Расчет конструктива производится по максимальной сейсмоактивности за период в 50 лет.
- Гидроизоляция фундаментов, что избавит от проникновения капиллярной влаги (сырость, грибок, разрушение конструкций и отделки).
- Резервные водостоки на кровле на случай обильных ливней.

Полностью готовый к жизни дом

1 собственный бассейн с гидромассажем
2 умный дом
3 домашний кинотеатр
4 панорамные окна
5 шкафы и места для хранения
6 кухня
7 дизайнерская мебель
8 сантехника Grohe, Villeroy & Boch и аналоги

* Только в 2BR и 3BR виллах.



Мало земли — высокая цена

Специфика территори Бали вносит свои особенности в развитие инфраструктуры и динамику стоимости недвижимости и земли.

~ 5%

от всей территори Бали пригодно для строительства

95-97%

плотность застройки

Все это способствует **постоянному росту** стоимости аренды земли и недвижимости в регионе.

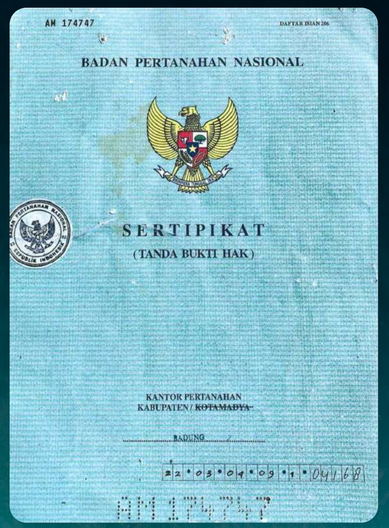
Контракт на землю

Большинство объектов недвижимости на Бали продается с землей в лизхолде.

Лизхолд — это право собственности, ограниченное во времени.

на 25 лет

заключен лизхолд на землю с возможностью продления и привязкой стоимости аренды к курсу золота



Информация о застройщике

INSIDE development

Андрей Хазов

основатель и генеральный директор Inside Development

Алексей Николашин

архитектор,
основатель бюро SI Architects

НАГРАДЫ БЮРО:

- Best Interior Design Apartment Europe (2019-2020)
- Award Winner (2017-2018) Interior Design Private Residence
- Professional Design Award 2020

ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS

in association with

GROHE

AWARD WINNER

2024-2025

OceaniQ — победитель премии Asia Pacific Property Awards

OceaniQ был признан лучшим проектом в сфере недвижимости на территории Бали и всей Азии. Поселок вилл премиум-класса выиграл две номинации международной премии Asia Pacific Property Awards:

ЛУЧШИЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ

в категории жилая недвижимость
от 20 объектов

ЛУЧШЕЕ АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

в категории
групповой застройки

Визуализация. OceaniQ
AKTIVO

ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.

Если у вас появились вопросы, свяжитесь **с нами**

Москва, ул. 2-я Звенигородская,
д. 13с42, 8 этаж

welcome@aktivo.ru

+7 495 150 64 64

aktivo_news

aktivo.ru

Видео о проекте ›