

**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 АКТИВО на зарубежный рынок недвижимости. »

### Егор Клименко

Генеральный директор АКТИВО



« 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 АКТИВО.

### Оскар Хартманн

Президент и основатель компании АКТИВО

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



## «BALI OCEANIQ»

- ▶ Due Diligence проведен командой экспертов АКТИВО.
- ▶ 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 17,7%**

среднегодовая доходность

**от \$ 429 000**

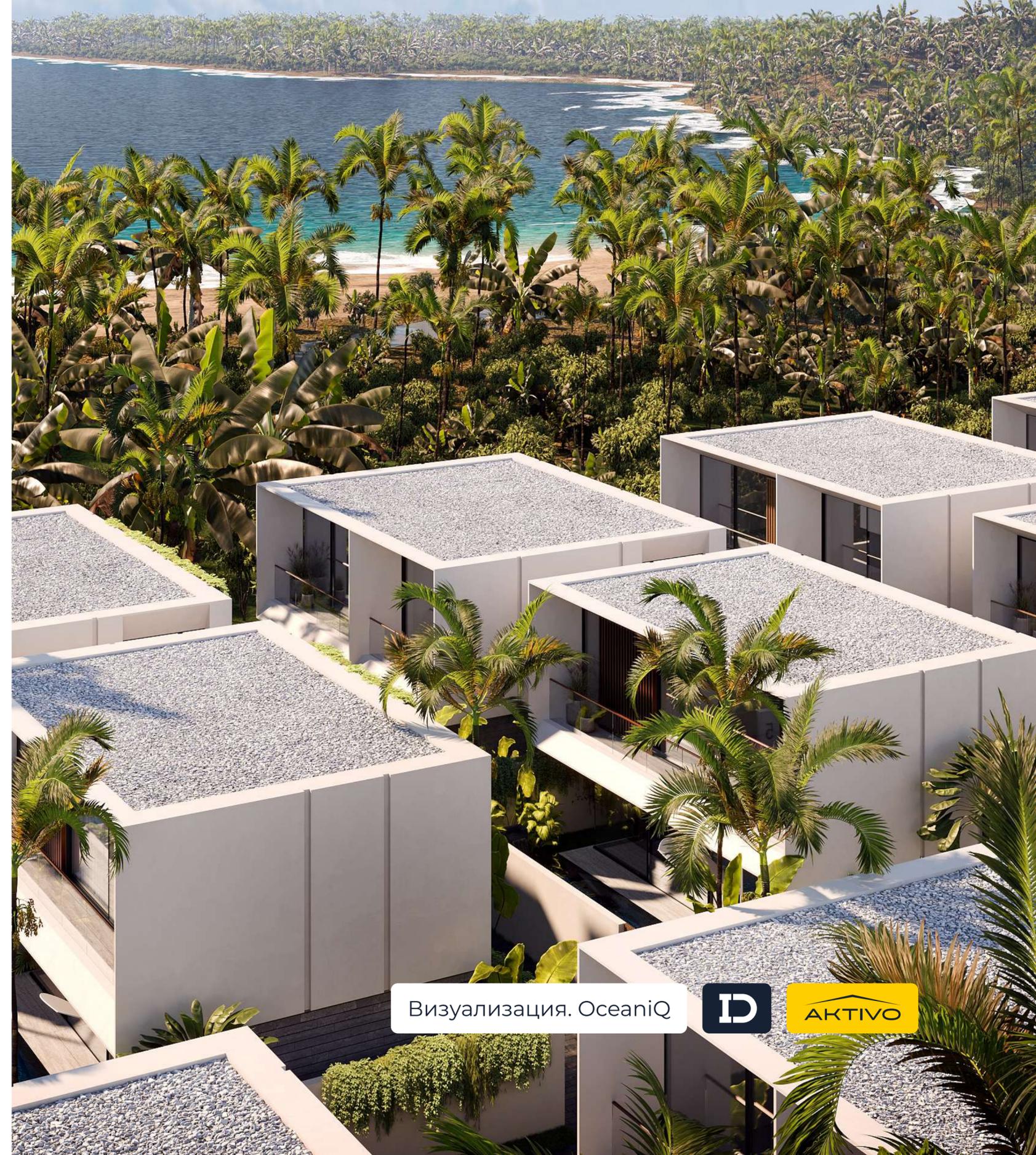
минимальный порог входа

**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.



Визуализация. OceaniQ





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



25 минут на машине  
от международного аэропорта  
до комплекса OCEANIQ

**OCEANIQ**  
Виллы на берегу океана

# Сравнение курсов валют

— IDR — индонезийская рупия  
— RUB — российский рубль

**IDR/USD**

**RUB/USD**



## 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.

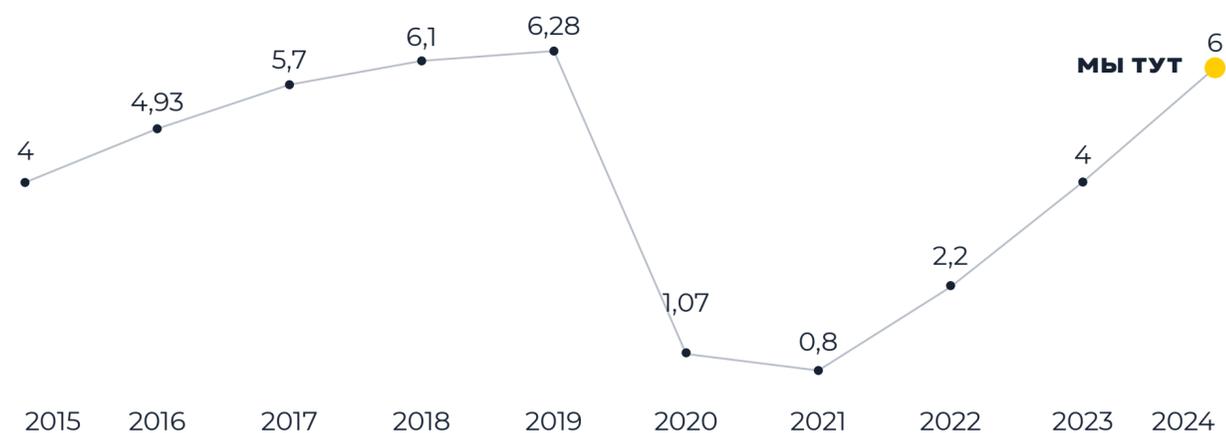
По соседству — ведущие отели мирового класса: St. Regis, Mulia, Kempinski.

### 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



Международный аэропорт  
в 25 минутах езды

\$ 690  
за ночь

\$ 800  
за ночь

## OCEANIQ

Жилье премиум-класса  
с дизайном от именитых  
архитекторов

\$ 670  
за ночь

\$ 250  
за ночь

Для жителей комплекса OceaniQ  
свободный доступ на пляж отеля Mulia Villas

### 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.

80 метров до берега

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



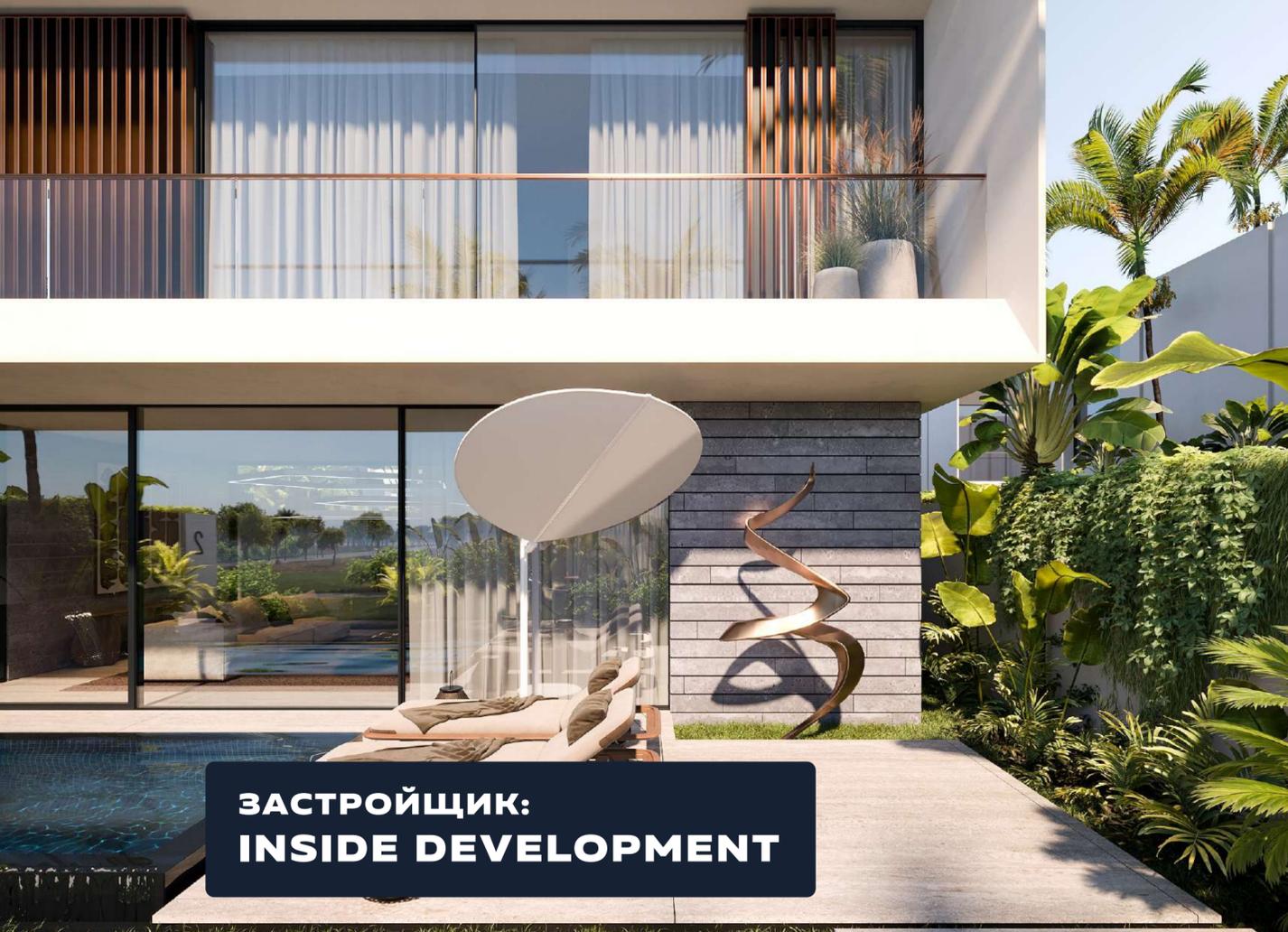
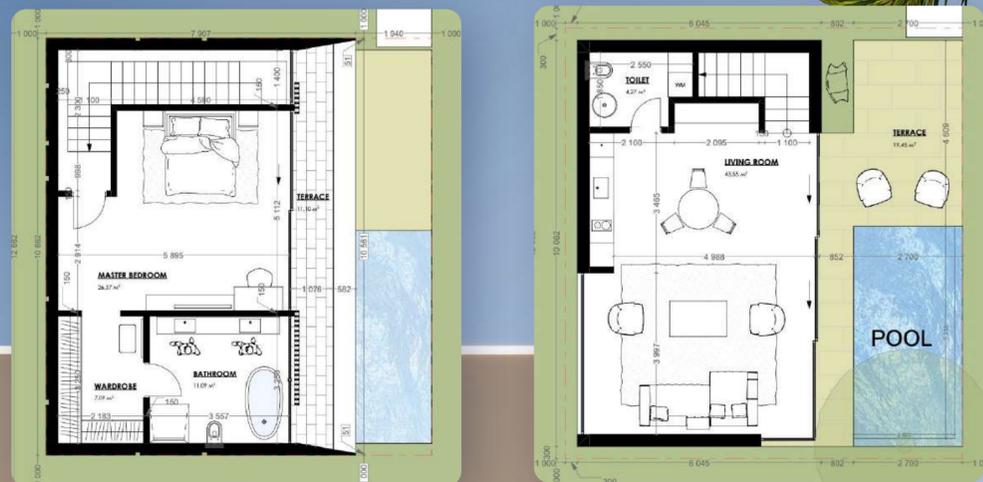


3

7

Визуализация. OceaniQ





**ЗАСТРОЙЩИК:  
INSIDE DEVELOPMENT**

## Вилла с одной спальней

**Общая площадь:** 104 м<sup>2</sup>

**Цена виллы:** \$ 429 000

**Участок земли:** 150 м<sup>2</sup>

**Ввод в эксплуатацию:** декабрь 2025

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

**Доход от аренды за ночь:** \$ 250

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый <sup>1</sup> сценарий	стресс <sup>2</sup> сценарий	
Инвестиционная стоимость за 6,5 лет	<b>+115,0%</b> <b>\$ 922 290</b>	<b>+67,0%</b> <b>\$ 716 250</b>	
Доход от аренды за 5 лет	<b>+\$ 238 290</b>	<b>+\$ 145 050</b>	2030 г. ▲
Прирост стоимости за 5 лет использования	<b>+\$ 114 000</b>	<b>+\$ 95 200</b>	2030 г. ▲
Переоценка к моменту сдачи объекта	<b>+\$ 141 000</b>	<b>+\$ 47 000</b>	2025 г. ▲
Покупка	<b>\$ 429 000</b>	<b>\$ 429 000</b>	2024 г. ▲
Инвестиционный доход за 6,5 лет	<b>\$ 493 290</b>	<b>\$ 287 250</b>	
Ежегодная доходность	<b>17,7%</b>	<b>10,3%</b>	

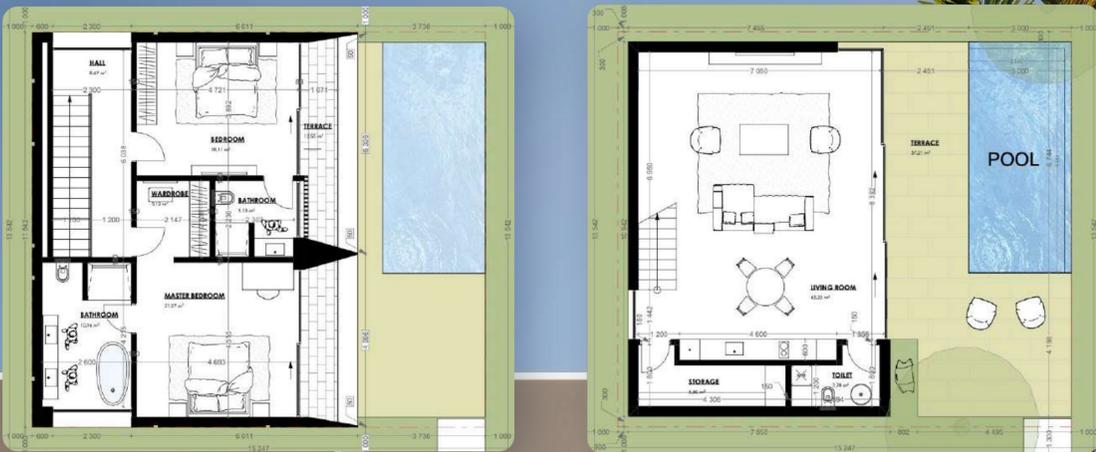
<sup>1</sup>Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+33%** — прирост стоимости объекта недвижимости к моменту завершения строительства.

<sup>2</sup>Стресс сценарий: **50%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+8%** — прирост стоимости объекта недвижимости к моменту завершения строительства.



Визуализация. OceaniQ





## Вилла с двумя спальнями

Общая площадь: 146,65 м<sup>2</sup>

Цена виллы: \$ 570 000

Участок земли: 207 м<sup>2</sup>

Ввод в эксплуатацию: декабрь 2025

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

Доход от аренды за ночь: \$ 330

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый <sup>1</sup> сценарий	стресс <sup>2</sup> сценарий	
Инвестиционная стоимость за 6,5 лет	<b>+114,7%</b> <b>\$ 1 223 780</b>	<b>+62,8%</b> <b>\$ 927 900</b>	
Доход от аренды за 5 лет	<b>+ \$ 311 780</b>	<b>+ \$ 188 700</b>	2030 г. ▲
Прирост стоимости за 5 лет использования	<b>+ \$ 152 000</b>	<b>+ \$ 123 200</b>	2030 г. ▲
Переоценка к моменту сдачи объекта	<b>+ \$ 190 000</b>	<b>+ \$ 46 000</b>	2025 г. ▲
Покупка	<b>\$ 570 000</b>	<b>\$ 570 000</b>	2024 г. ▲
Инвестиционный доход за 6,5 лет	<b>\$ 653 780</b>	<b>\$ 357 900</b>	
Ежегодная доходность	<b>17,6%</b>	<b>9,7%</b>	

<sup>1</sup>Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+33%** — прирост стоимости объекта недвижимости к моменту завершения строительства.

<sup>2</sup>Стресс сценарий: **50%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **+11%** — прирост стоимости объекта недвижимости к моменту завершения строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**INSIDE DEVELOPMENT**

## 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

- **МАЙ 2024**

возведены перекрытия и колонны для вторых этажей 3 вилл

залиты плиты для первых этажей (18 вилл)  
и колонны (14 вилл)

готов фундамент для 40 вилл из 53

- **ОСЕНЬ 2025**

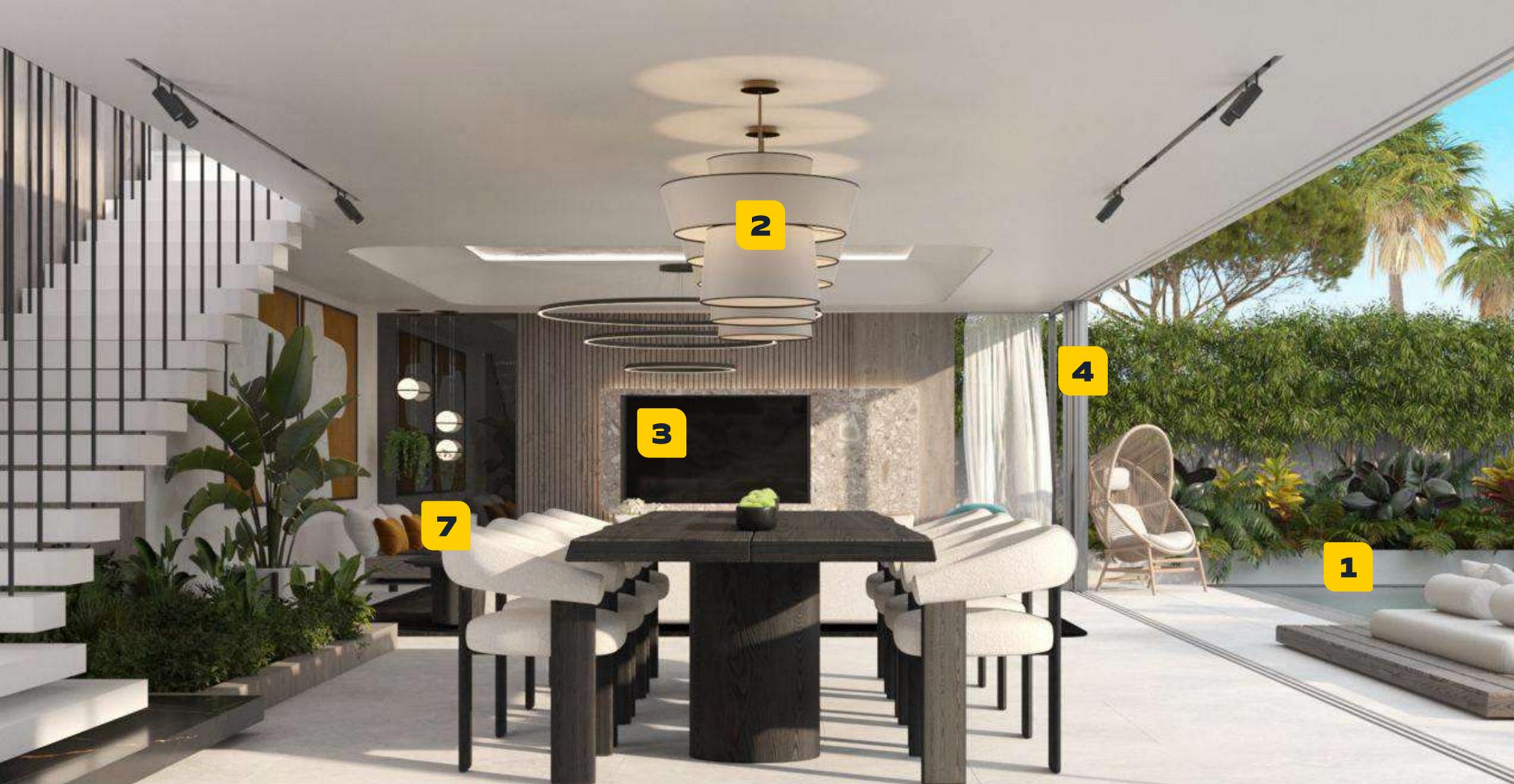
завершение строительства





Визуализация. OceaniQ



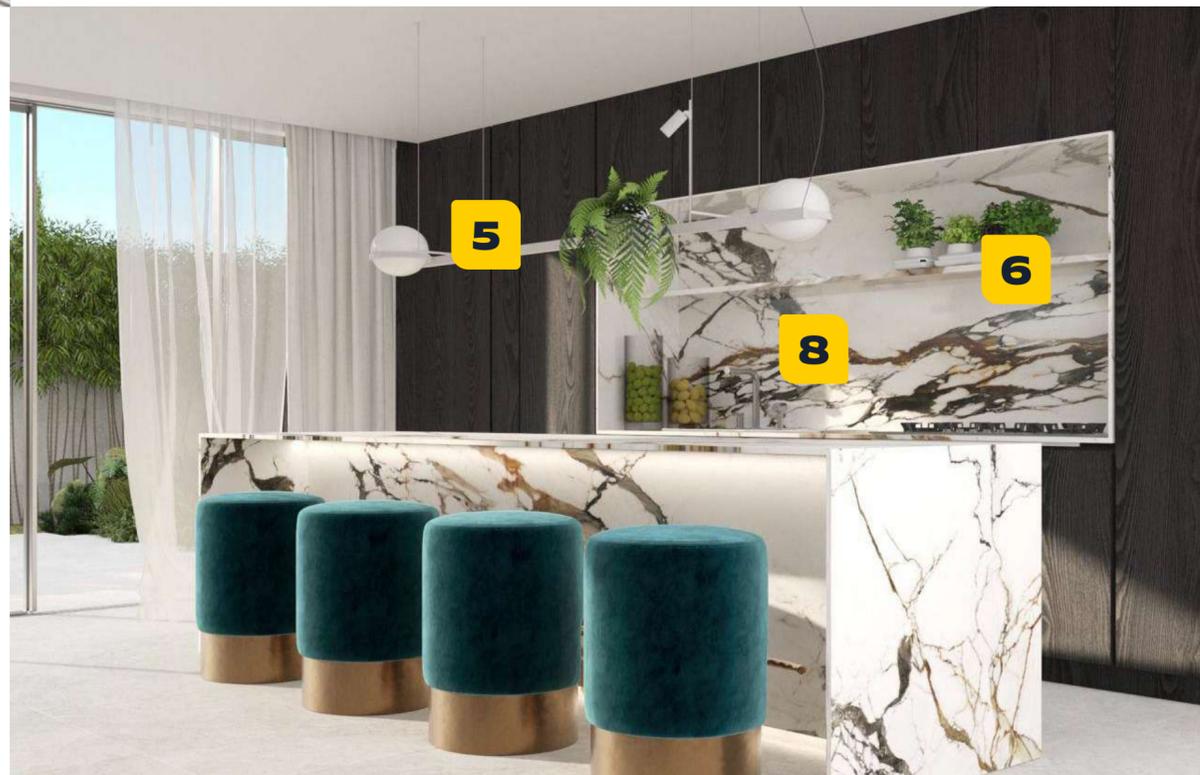


## У АРХИТЕКТОРОВ «ID» БОЛЬШОЙ ОПЫТ СТРОЙКИ НА СУБЭКВАТОРЕ

- ▶ Дома строятся с учетом сейсмоактивности 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 территории Бали вносит свои особенности в развитие инфраструктуры и динамику стоимости недвижимости и земли.

**~ 5%**

от всей территории Бали  
пригодно для строительства

**95-97%**

плотность застройки

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

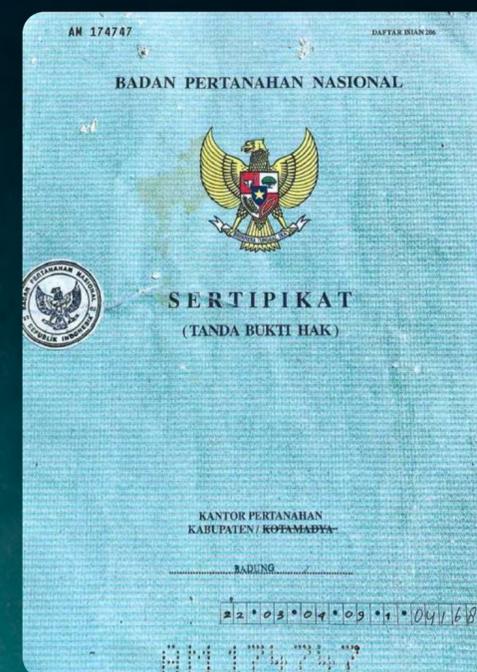
## Контракт на землю

Большинство объектов недвижимости на Бали продается с землей в лизхолде.

Лизхолд — это право собственности, ограниченное во времени.

**на 25 лет**

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



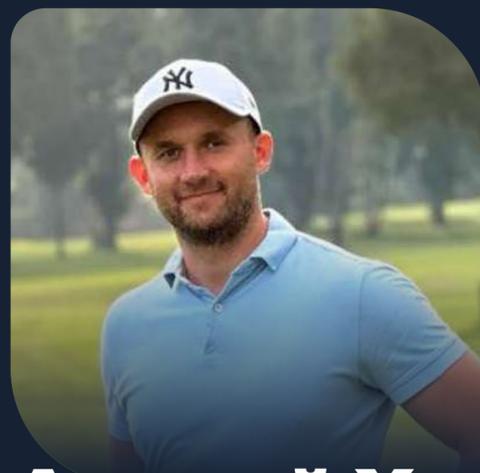
Информация  
о застройщике

# ID

# INSIDE development

## НАГРАДЫ БЮРО:

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



**Андрей Хазов**

основатель и генеральный директор Inside Development



**Алексей Николашин**

архитектор,  
основатель бюро SI Architects





ASIA PACIFIC  
PROPERTY  
AWARDS

in association with



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



# ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

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

## Если у вас появились вопросы, свяжитесь с нами

 Москва, Пресненская наб.,  
д. 12, МФК «Федерация Восток»

 [welcome@aktivo.ru](mailto:welcome@aktivo.ru)

 +7 495 150 64 64

 [aktivo\\_news](https://t.me/aktivo_news)

 [aktivo.ru](http://aktivo.ru)



[Видео о проекте >](#)