

**Инвестиции в виллы
премиум-класса на Бали**

AKTIVO

OCEANIQ 2

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 **приобрел для себя** виллу в проекте OCEANIQ.

«BALI OCEANIQ»

- ▶ Due Diligence произведен международной компанией SSEK.
- ▶ Минимизация рисков инвестора по договору лизхолда — договор на землю заключен на 25 лет с обязательной возможностью продления на 25 или 50 лет.
- ▶ Средние показатели посуточной аренды и % загрузки подтверждены airbnb и соседними сопоставимыми объектами.

весна 2025 г.

начало строительства

до 17,6%

среднегодовая доходность (IRR)

от \$ 160 000

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** Самостоятельная или с помощью наших ресурсов продажа лотов в любой момент проекта.



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 — 1,57% за 2024 год.

- ▶ **280 млн человек** население
- ▶ **5% прирост ВВП** страны в 2024 году
- ▶ **6,3 млн туристов** (поток туристов почти 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 |



Сравнение курсов валют

IDR — индонезийская рупия
RUB — российский рубль

IDR/USD

RUB/USD



Инвестиционная привлекательность

Самый фешенебельный курорт Бали — Нуса-Дуа.

Зона особого комфорта с люксовыми отелями, дорогими ресторанами и самыми красивыми пляжами на острове.

Место для спокойного и расслабленного пляжного отдыха, в том числе и для семей с детьми.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА НЕДВИЖИМОСТИ ГОСТИНИЧНОГО ТИПА

- ▶ Рост посуточной арендной ставки на жилье.
- ▶ Активное строительство инфраструктуры на полуострове.
- ▶ Набережная рядом с участком попала в программу реновации.

ПОТОК ТУРИСТОВ

млн человек в год

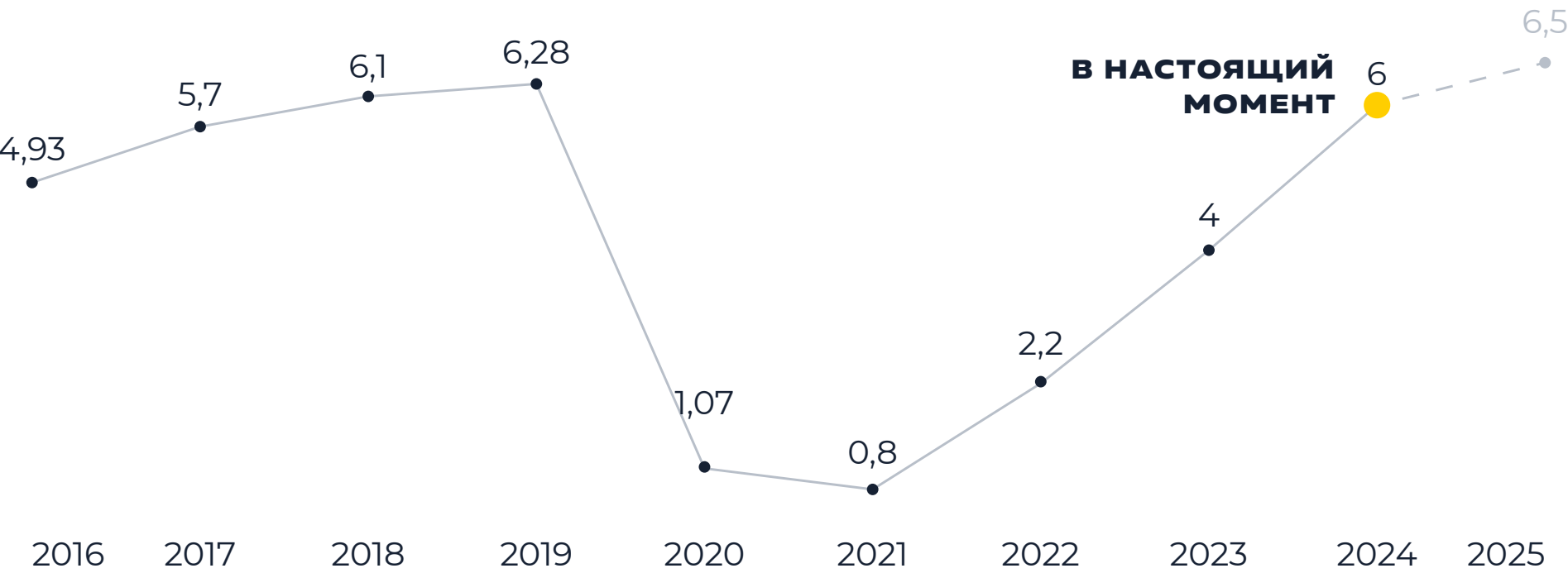


Схема участка застройки OCEANIQ 2

10 мин.

до благоустроенного
пляжа (пешком)





Береговая линия рядом с участком застройки.



ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT



Апартаменты 40 м²

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Цена: \$ 160 000
Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027
Доход от аренды за ночь: \$ 150

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+170% \$ 436 584	+145% \$ 392 199	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 123 304	+ \$ 98 688	2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 55 787	+ \$ 52 266	2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 97 493	+ \$ 81 244	2027 г.
Покупка	\$ 160 000	\$ 160 000	2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 276 584	\$ 232 199	
Ежегодная доходность	22,9%	19,3%	

¹Базовый сценарий: 70% — загрузка по аренде за 5 лет, и 24% — прирост стоимости объекта недвижимости.
²Стресс сценарий: 65% — загрузка по аренде за 5 лет, и 20% — прирост стоимости объекта недвижимости.

ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT



Апартаменты 80 м²

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Цена: \$ 310 000
Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027
Доход от аренды за ночь: \$ 240

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+143% \$ 752 290	+117% \$ 673 445	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 206 410	+ \$ 155 685	2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 97 206	+ \$ 92 199	2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 138 673	+ \$ 115 561	2027 г.
Покупка	\$ 310 000	\$ 310 000	2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 442 290	\$ 363 445	
Ежегодная доходность	20,8%	17,1%	

¹Базовый сценарий: 70% — загрузка по аренде за 5 лет, и 24% — прирост стоимости объекта недвижимости.
²Стресс сценарий: 60% — загрузка по аренде за 5 лет, и 20% — прирост стоимости объекта недвижимости.



Визуализация. OceaniQ





ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT

IQ вилла с одной спальней

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Общая площадь: 60 м²

Участок земли: 87 м²

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

Цена виллы: \$ 240 000

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027

Доход от аренды за ночь: \$ 190

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+150% \$ 599 800	+126% \$ 541 777	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 152 121	+ \$ 120 044	2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 79 720	+ \$ 75 099	2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 127 960	+ \$ 106 633	2027 г.
Покупка	\$ 240 000	\$ 240 000	2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 359 800	\$ 301 777	
Ежегодная доходность	19,9%	16,7%	

¹Базовый сценарий: **70%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **24%** — прирост стоимости объекта недвижимости.

²Стресс сценарий: **65%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **20%** — прирост стоимости объекта недвижимости.



Визуализация. OceaniQ





ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT

IQ вилла с 2-мя спальнями

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Общая площадь: 130 м²
Участок земли: 112 м²
Земля сдана в аренду на 25 лет с правом продления ещё на 25 или 50 лет.

Цена виллы: \$ 390 000
Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027
Доход от аренды за ночь: \$ 295

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+169% \$ 1 050 842	+143% \$ 946 335	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 287 222	+ \$ 230 902	▲ 2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 135 980	+ \$ 127 399	▲ 2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 237 640	+ \$ 198 033	▲ 2027 г.
Покупка	\$ 390 000	\$ 390 000	▲ 2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 660 842	\$ 556 335	
Ежегодная доходность	22,5%	18,9%	

¹Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **24%** — прирост стоимости объекта недвижимости.
²Стресс сценарий: **65%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **20%** — прирост стоимости объекта недвижимости.

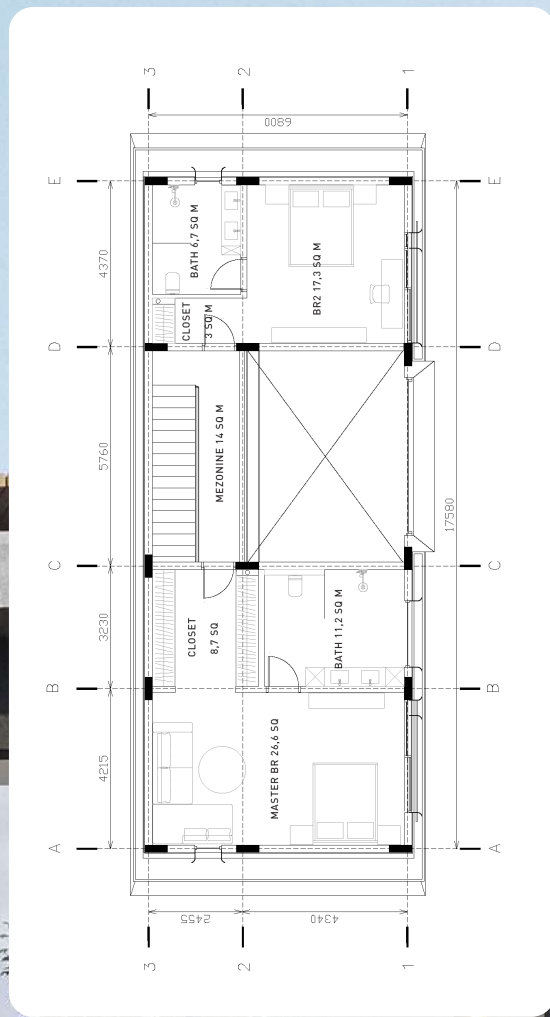
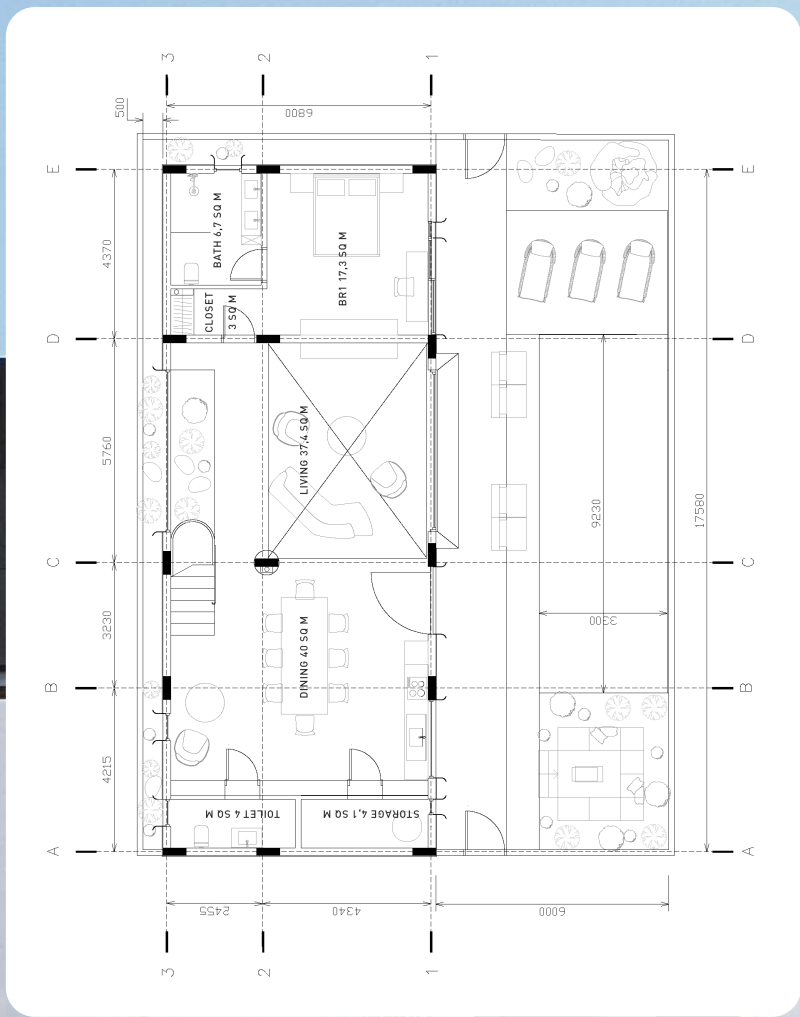


Визуализация. OceaniQ





ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT



Вилла с 3-мя спальнями

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Общая площадь: 226 м²
Участок земли: 247 м²
Цена виллы: \$ 690 000
Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027
Доход от аренды за ночь: \$ 570

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+171% \$ 1 870 153	+140% \$ 1 661 815	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 519 133	+ \$ 396 050	▲ 2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 240 580	+ \$ 225 398	▲ 2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 420 440	+ \$ 350 367	▲ 2027 г.
Покупка	\$ 690 000	\$ 690 000	▲ 2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 1 180 153	\$ 971815	
Ежегодная доходность	22,7%	18,7%	

¹Базовый сценарий: 75% — загрузка по аренде за 5 лет, и 24% — прирост стоимости объекта недвижимости.
²Стресс сценарий: 65% — загрузка по аренде за 5 лет, и 20% — прирост стоимости объекта недвижимости.



Визуализация. OceaniQ





ЗАСТРОЙЩИК:
INSIDE DEVELOPMENT

Вилла с 4-мя спальнями

Готовы предложить вам особые условия по сделке

Общая площадь: 230 м²

Участок земли: 308 м²

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

Цена виллы: \$ 790 000

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027

Доход от аренды за ночь: \$ 700

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

	базовый ¹ сценарий	стресс ² сценарий	
Инвестиционная ценность за 7 лет	+178% \$ 2 202 022	+139% \$ 1 891 812	
Доход от аренды за 5 лет	+ \$ 655 202	+ \$ 442 603	2032 г.
Прирост стоимости за 5 лет использования	+ \$ 275 447	+ \$ 258 065	2032 г.
Переоценка к моменту сдачи объекта	+ \$ 481 373	+ \$ 401 144	2027 г.
Покупка	\$ 790 000	\$ 790 000	2025 г.
Инвестиционный доход за 7 лет	\$ 1 412 022	\$ 1 101 812	
Ежегодная доходность	23,7%	18,5%	

¹Базовый сценарий: **75%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **24%** — прирост стоимости объекта недвижимости.
²Стресс сценарий: **65%** — загрузка по аренде за 5 лет, и **20%** — прирост стоимости объекта недвижимости.



Визуализация. OceaniQ





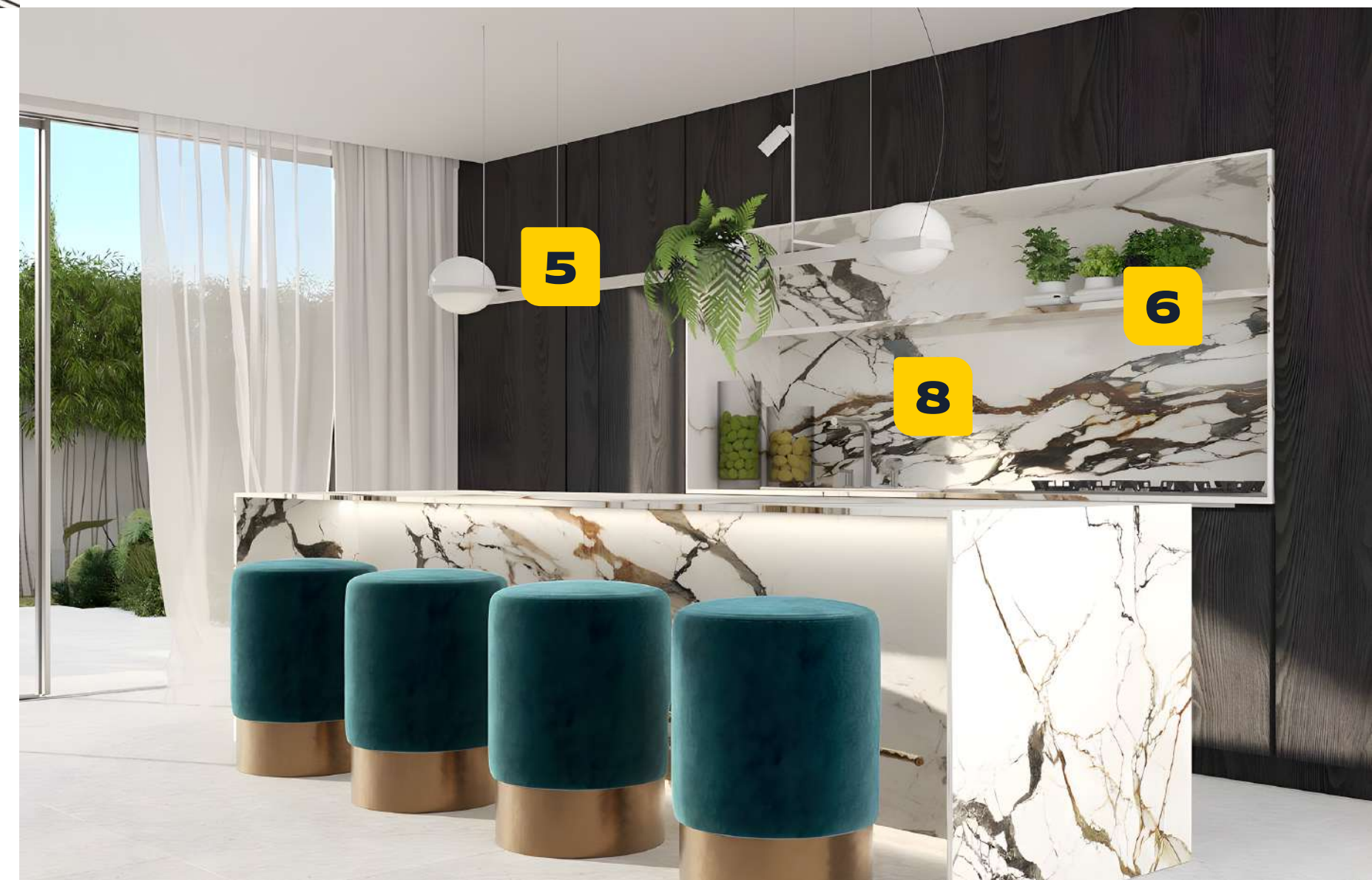
У АРХИТЕКТОРОВ «ID» БОЛЬШОЙ ОПЫТ СТРОЙКИ НА СУБЭКВАТОРЕ

- ▶ 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

Расположение государства и курорта на островах вносит свои особенности в развитие строительства и динамику стоимости недвижимости.

~ 5%

от всей площади
пригодно для развития
и строительства

95-97%

плотность застройки
в этих районах

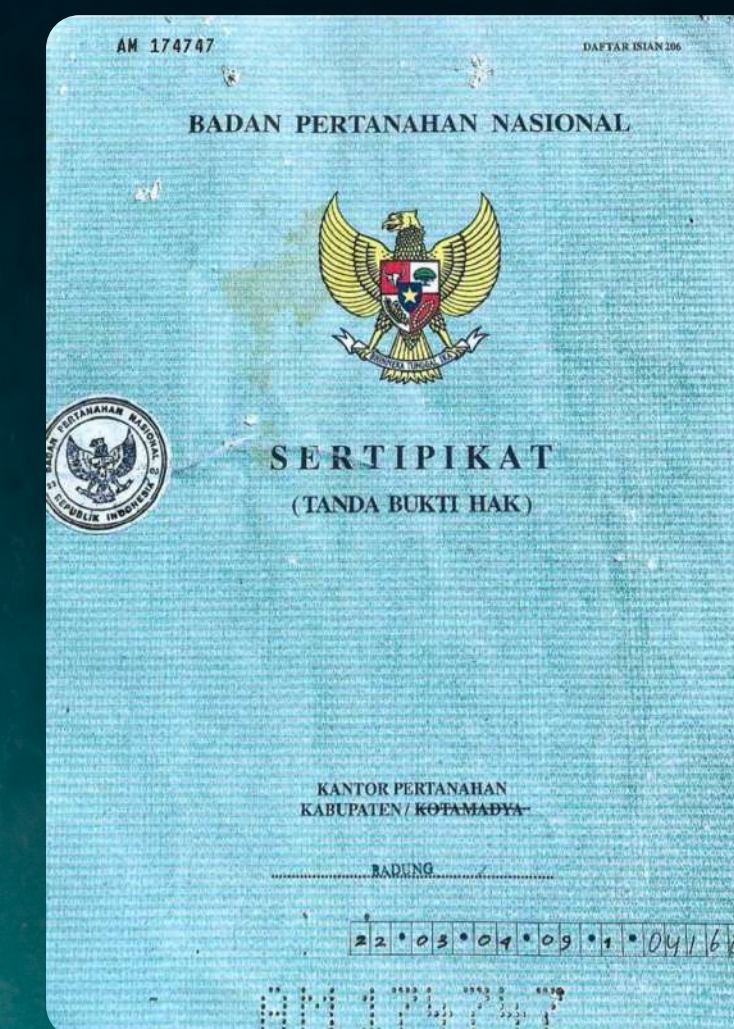
Все это способствует **постоянному росту**
стоимости недвижимости в регионе.

Контракт на землю

Большинство объектов недвижимости на Бали продается с землей в лизхолде. Лизхолд — это право собственности, ограниченное во времени.

на 25 лет

заключен контракт (лизхолд)
на землю с возможностью
продления.



Способы оплаты



Swift

индонезийские рупии,
доллары, евро и др.



Криптовалюта

проконсультируем
по криптообмену или переводу



Рубли РФ

в московском офисе



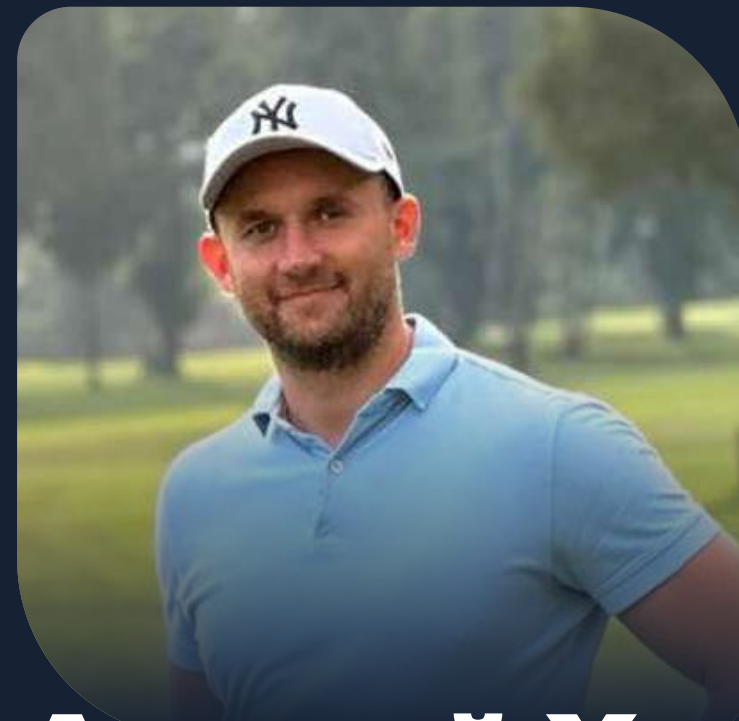
Информация
о застройщике

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



ИНВЕСТИРУЙТЕ С АКТИВО

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

[Видео о проекте ›](#)



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

 Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42

 welcome@activo.ru  +7 495 150 64 64  [activo_news](https://t.me/activo_news)  activo.ru