

The background image shows a bright, airy villa interior. On the left, there is a long, light-colored sectional sofa. In the center, a large, dome-shaped wicker pendant light hangs from the ceiling. Below it, several wicker armchairs are arranged on a light-colored rug. The room opens up to a large glass wall that provides a panoramic view of a swimming pool and a lush tropical landscape with many palm trees under a clear blue sky. The overall aesthetic is clean, modern, and relaxing.

**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**

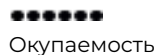
- Для 1 спальной одноэтажной виллы

**Стоимость Виллы - \$199.000**

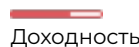
После строительства Вы либо управляете виллой самостоятельно, либо передаете в управление управляющей компании. Возможна оплата по этапам строительства.

## Пессимистичный

8.4 лет



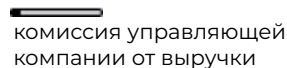
12%



70%



21%

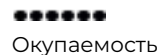


Выручка в год	<b>\$38.300</b>
Аренда за сутки	<b>\$150</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$8.000</b>

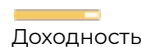
Выплаты инвестору	<b>\$23.800</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$570.600</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.145.100</b>
Доходность за 49 лет	<b>575%</b>

## Реалистичный

6.5 лет



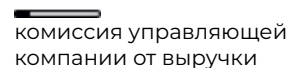
15%



80%



21%

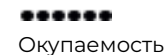


Выручка в год	<b>\$46.700</b>
Аренда за сутки	<b>\$160</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$9.800</b>

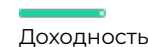
Выплаты инвестору	<b>\$30.400</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$729.800</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.479.000</b>
Доходность за 49 лет	<b>739%</b>

## Оптимистичный

4.9 лет



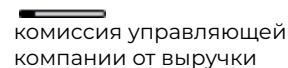
20%



90%



21%

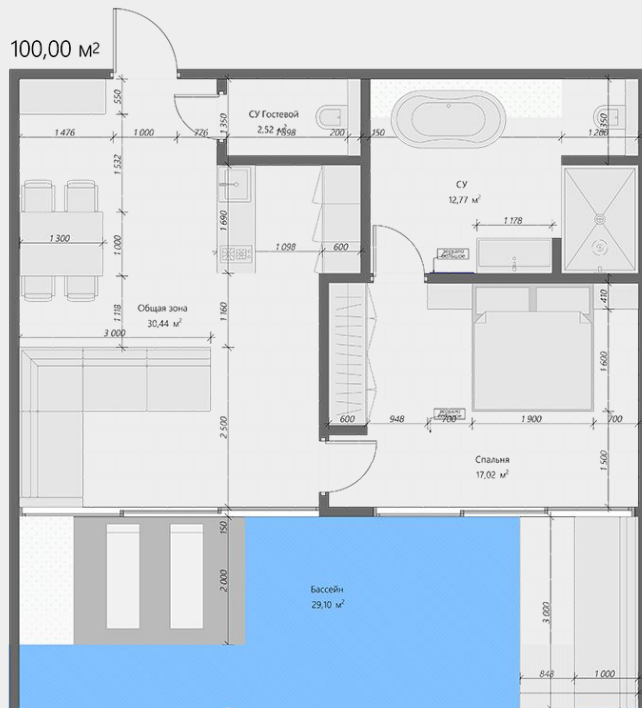


Выручка в год	<b>\$59.100</b>
Аренда за сутки	<b>\$180</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$12.400</b>

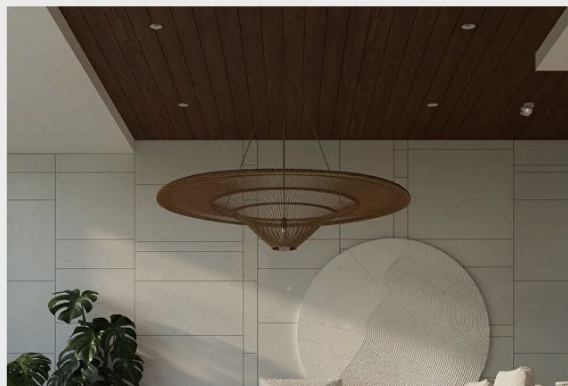
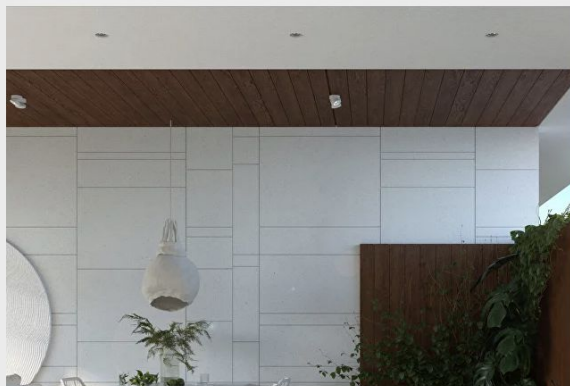
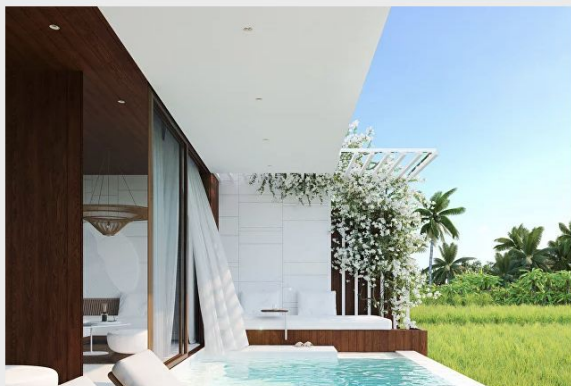
Выплаты инвестору	<b>\$40.200</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$965.100</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.950.400</b>
Доходность за 49 лет	<b>980%</b>

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 м<sup>2</sup> 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**

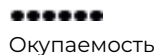
- Для 2 спальной одноэтажной виллы

**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**



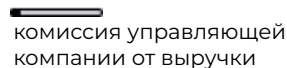
**12%**



**70%**



**21%**

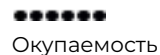


Выручка в год	<b>\$40.900</b>
Аренда за сутки	<b>\$160</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$8.600</b>

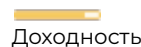
Выплаты инвестору	<b>\$25.800</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$619.100</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.242.000</b>
Доходность за 49 лет	<b>567%</b>

## Реалистичный

**6.5 лет**



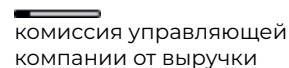
**15%**



**80%**



**21%**

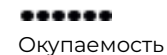


Выручка в год	<b>\$51.100</b>
Аренда за сутки	<b>\$175</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$10.700</b>

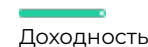
Выплаты инвестору	<b>\$33.900</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$812.900</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.637.600</b>
Доходность за 49 лет	<b>748%</b>

## Оптимистичный

**5.1 лет**



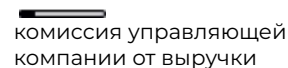
**20%**



**90%**



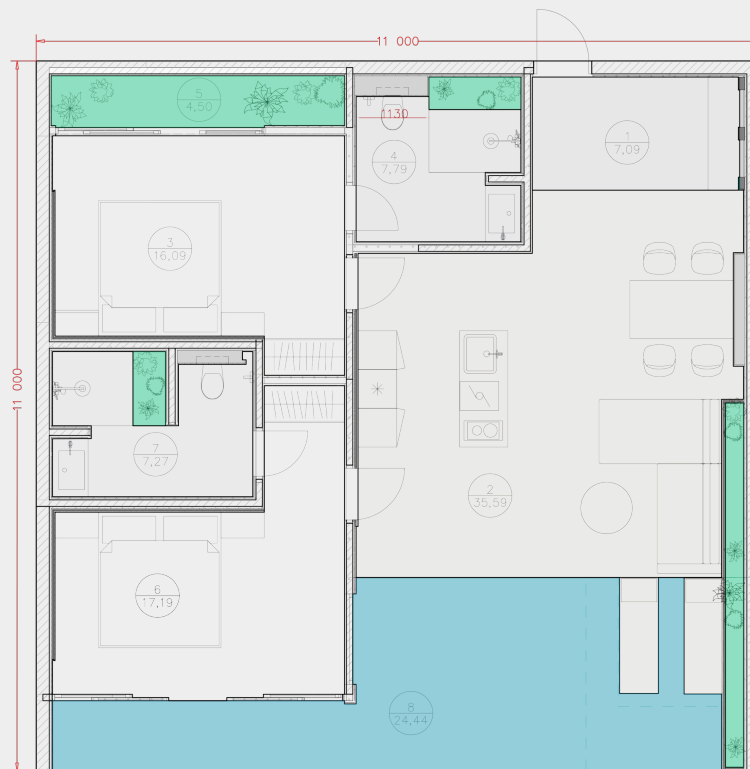
**21%**



Выручка в год	<b>\$62.400</b>
Аренда за сутки	<b>\$190</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$6.500</b>
*Комиссия УК	<b>\$13.100</b>

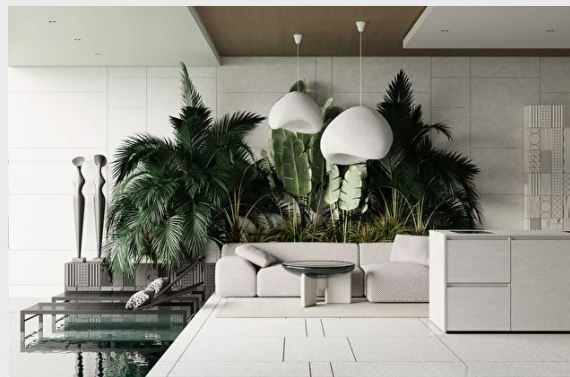
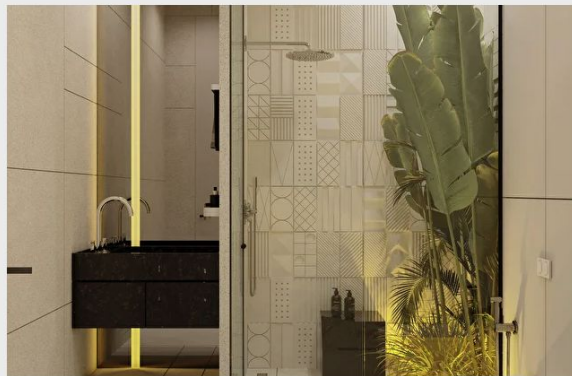
Выплаты инвестору	<b>\$42.800</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$1.027.400</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$2.075.600</b>
Доходность за 49 лет	<b>948%</b>

# 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 м<sup>2</sup> 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**

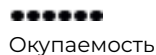
- Для 3 спальной одноэтажной виллы

**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**



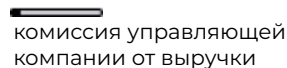
**12%**



**70%**



**21%**

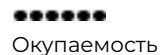


Выручка в год	<b>\$61.300</b>
Аренда за сутки	<b>\$240</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$9.000</b>
*Комиссия УК	<b>\$12.900</b>

Выплаты инвестору	<b>\$39.400</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$946.600</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$1.894.700</b>
Доходность за 49 лет	<b>576%</b>

## Реалистичный

**6.5 лет**



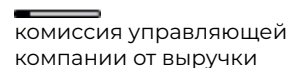
**15%**



**80%**



**21%**

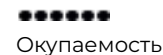


Выручка в год	<b>\$76.000</b>
Аренда за сутки	<b>\$260</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$9.000</b>
*Комиссия УК	<b>\$15.900</b>

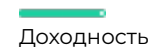
Выплаты инвестору	<b>\$51.000</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$1.223.400</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$2.459.900</b>
Доходность за 49 лет	<b>745%</b>

## Оптимистичный

**5.2 лет**



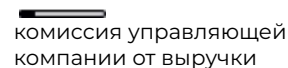
**19%**



**90%**



**21%**

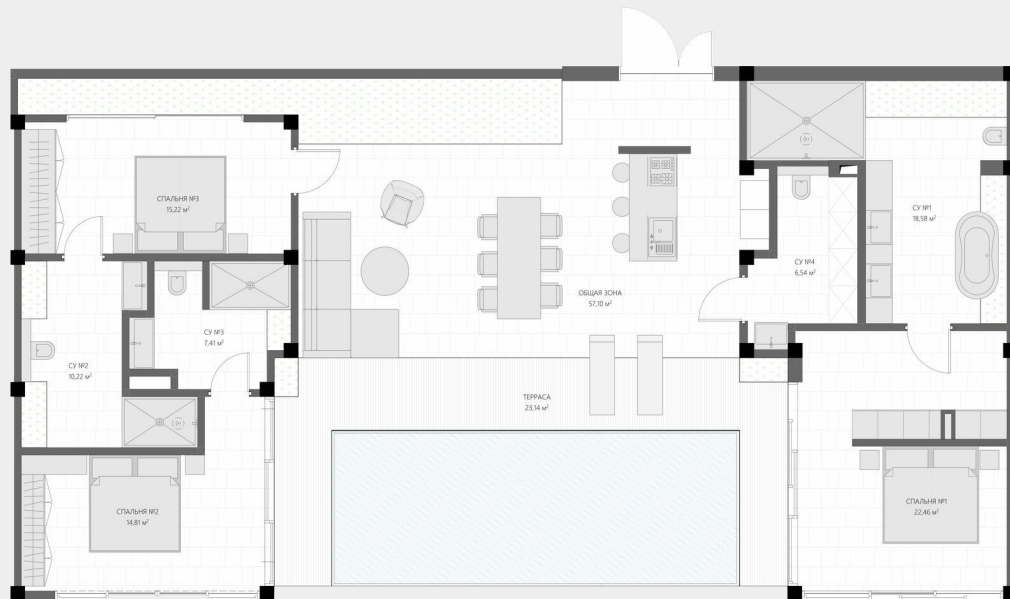


Выручка в год	<b>\$92.000</b>
Аренда за сутки	<b>\$280</b>
Эксплуатац. расходы	<b>\$9.000</b>
*Комиссия УК	<b>\$19.300</b>

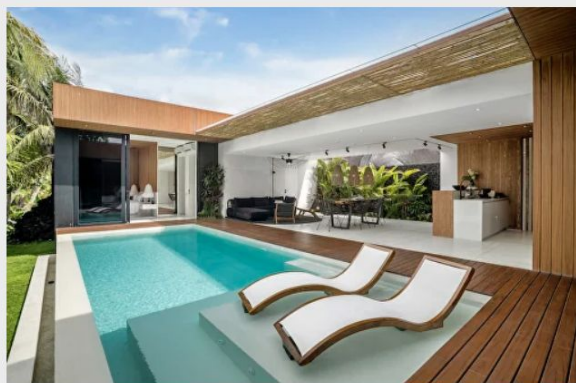
Выплаты инвестору	<b>\$63.700</b>
Выплаты инвестору за 24 года	<b>\$1.527.900</b>
Выплаты инвестору за 49 лет	<b>\$3.081.500</b>
Доходность за 49 лет	<b>937%</b>




# 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 м<sup>2</sup> 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 CRM, 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.**



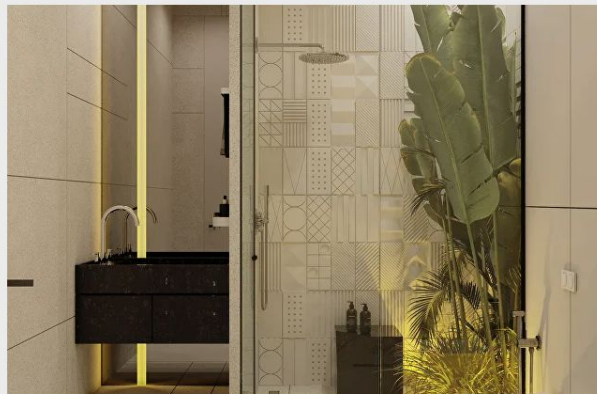
## Умные тарифы

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 ОКУПАТСЯ ЗА 2,6-5,2 ЛЕТ?

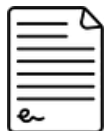
Наш комплекс вилл уже сдается в аренду более года. Доходность на текущий момент составляет около 20% годовых, заполняемость более 90%.

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



# КАК ОФОРМЛЯЕТСЯ СДЕЛКА

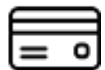
Удаленно или с вашим присутствием. Как Вам удобно!



Договор оказания строительных услуг с PT. Bali Investments.



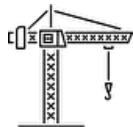
Договор об аренде земли на 49 лет между покупателем (физическим лицом любого гражданства) и PT. Bali Investments. Нотариально заверяется на Бали.



Поэтапная оплата по ходу строительства.



Подписание акта к договору оказания строительных услуг.

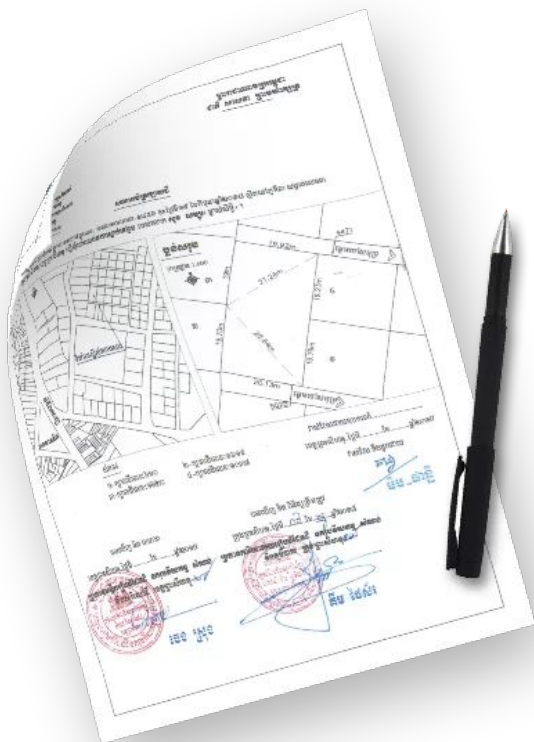


Строительство - 12 мес.



Заключение договора между покупателем и Управляющей компанией (РМА) 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**

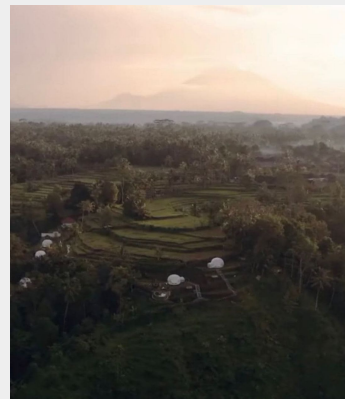
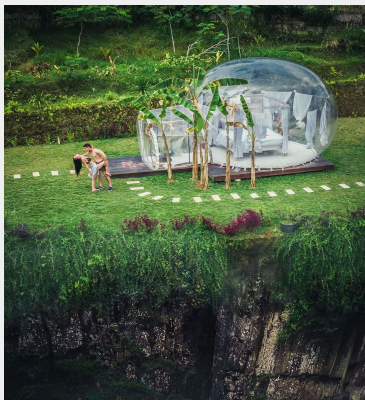
Ежеквартальные выплаты \$

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.





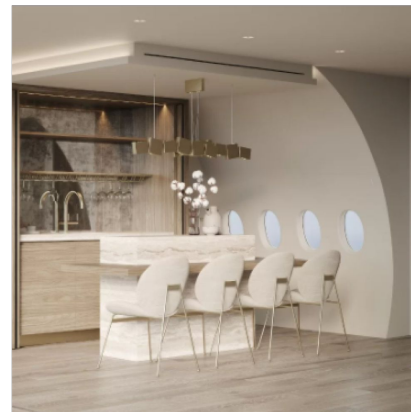
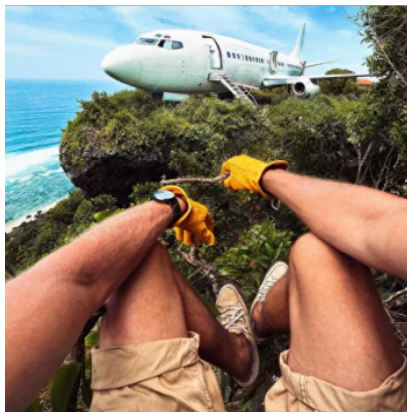
# Вилла Private Jet Villa

**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:



# CMI O Has

suara.com

La Libre



cna



OPOVO



東網



France  
médias  
monde



infobae

LIPUTAN 6



Capital



today

merdeka.com



REPUBLIKA.co.id

ISTOË

150+ more  
publications

# 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](#)



## Индонезия - перспективная развивающаяся страна



Растущий уровень ВВП,  
7 место в мире по ППС



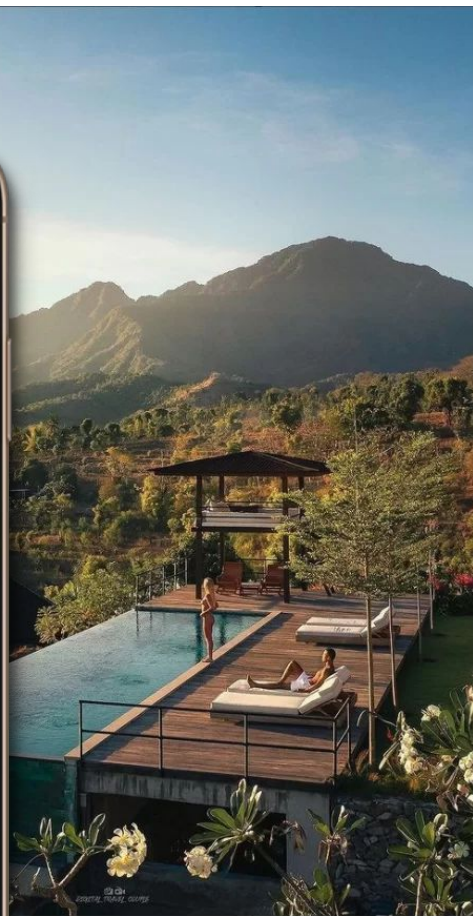
Индонезия - перспективная развивающаяся страна с одним из самых низких мировых уровней инфляции



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



 **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](#) ▾



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



## Investing in Indonesia Property: The Ultimate Guide

by Reid Kirchenbauer | Countries





# ПОЧЕМУ ИМЕННО БАЛИ?



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



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



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 отдаёт 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 из самых желанных и привлекательных мест не только для краткосрочных путешествий, но и для длительного проживания. Климатические условия дают почувствовать себя в бесконечном лете, что способствует 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%**

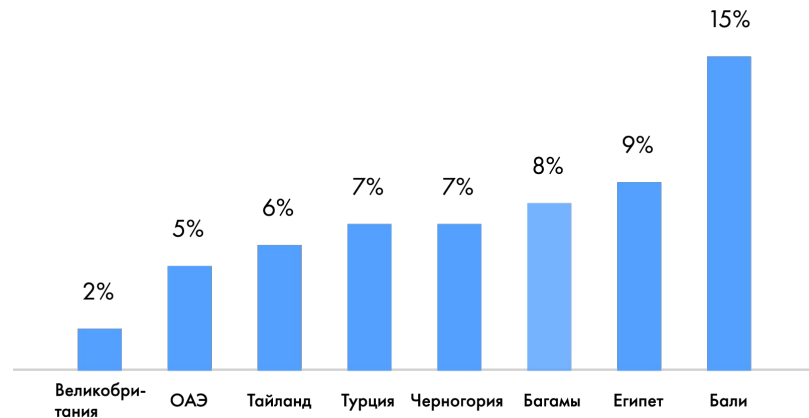
Рост цены на недвижимость каждый год



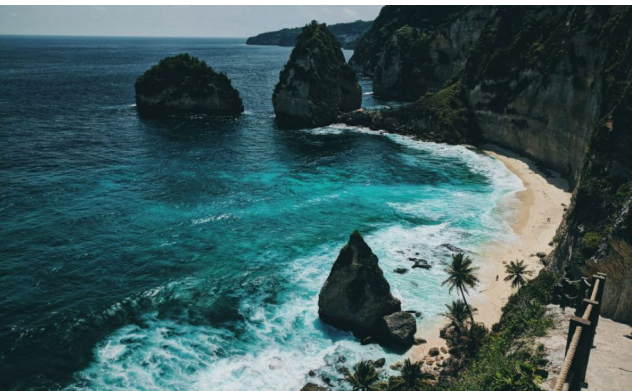
# ДОХОДНОСТЬ ВЛОЖЕНИЙ В ЗАРУБЕЖНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

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.

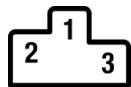


Бали получит свой порт для приема круизных лайнеров, а значит еще больший поток туристов и больше финансовых поступлений для развития. Строительство уже идёт полным ходом, планируется привлечение порядка 7 млрд. долларов для полного завершения грандиозного проекта.



# 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.



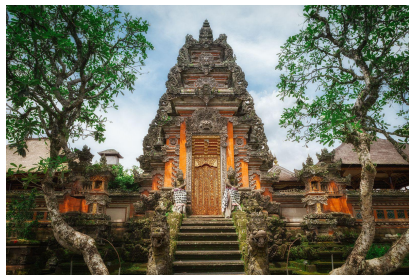
Убуд - лидер по количеству пятизвездочных отелей на Бали. Этот район является одним из самых востребованных на Бали.



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



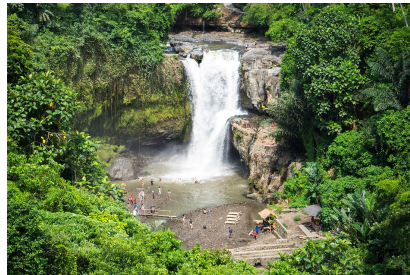
В Убуде находится большинство туристических достопримечательностей.



— 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+м2 Gymnasium Bali в 15 минутах езды