

A modern, minimalist villa with a swimming pool and a large white text overlay 'Melasti'. The villa features a flat roof, large windows with white curtains, and a concrete structure. The pool is surrounded by a concrete deck and has a large rock in the foreground. The background shows a cloudy sky and some trees.

Melasti

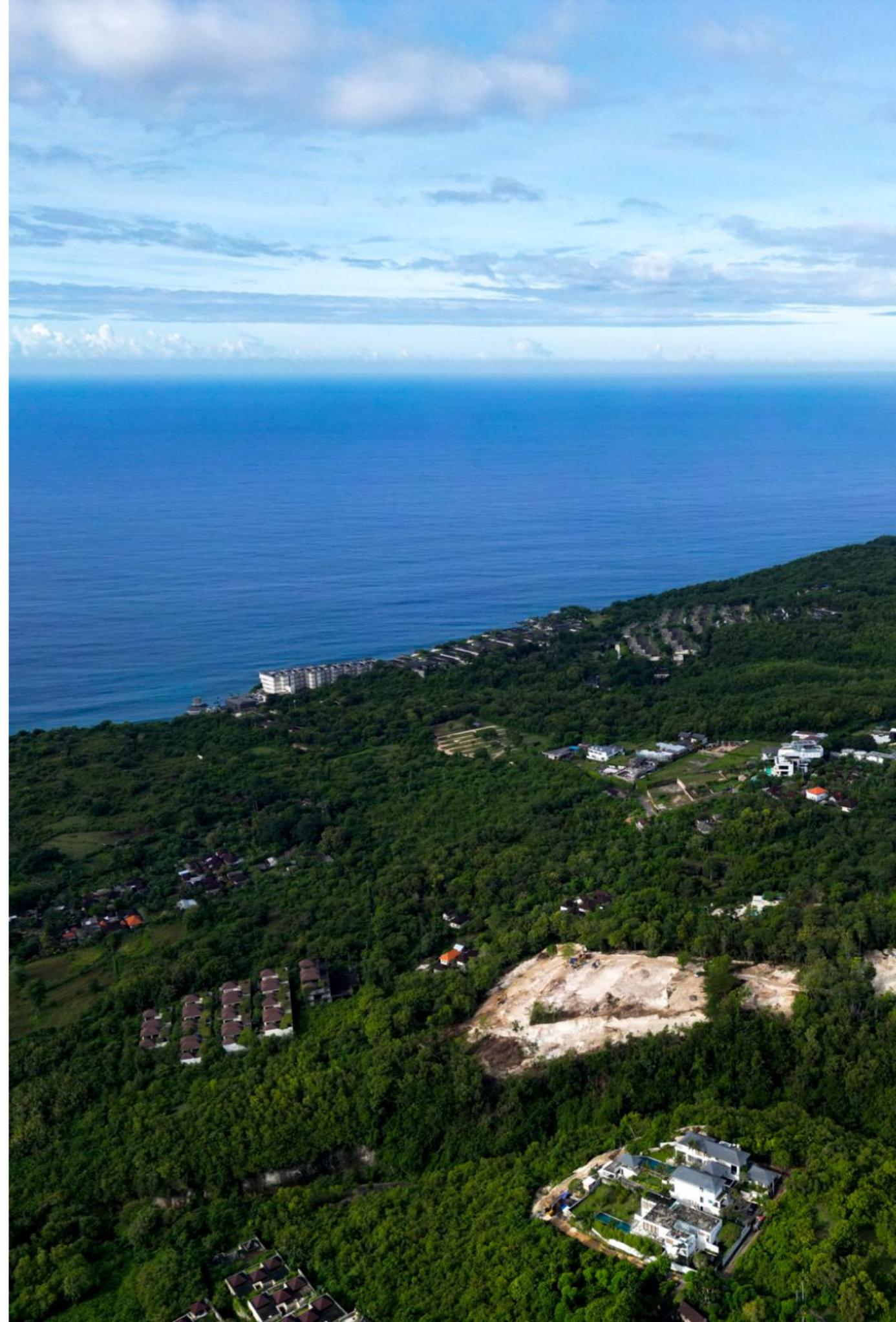
Виллы

Концепция

“Для нас всегда важна локация и уникальность идеи. Так мы обнаружили три гектара земли на холме среди тропического леса и решили создать комплекс с виллами и апартаментами с бескомпромиссным видом на океан.

Живя на Бали, мы понимаем, что некоторые вещи ценны всегда, например, вид на океан прямо из окна своего дома.

Проект Melasti создан именно с этой идеей.”



Локация

Район Меласты находится на юге Бали. Это зеленый район с развитой инфраструктурой и лучшими пляжами острова. Из-за ограниченного количества участков с видом на океан, ведущие отельные бренды мира предпочитают именно эту локацию для своих резортов.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Живописный юг острова.
- Уединенное и тихое место на холме без соседей, в 5 минутах езды от главной дорожной артерии.
- Самый красивый пляж Бали — Меласты — всего в 7 минутах езды от комплекса.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Рядом расположен легендарный клуб Savaya.
- Соседство с премиум отелями Bulgari, Alila, Six Senses и Karma Kandara, их рестораны и бичклабы открыты для посещения.

АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

- Вертолетная площадка, параглайдинг, гольф-поля, серф-споты, йога-студии, ретрит- и биохакинг-центры, бани, сауны, порты для яхт.
- Все находится в пределах 15 минут езды от комплекса.



Комплекс

СРОК СДАЧИ ОБЪЕКТА

Виллы: август 2024 / Апартаменты: январь 2025

Благодаря холмистому ландшафту мы создали каскадную структуру комплекса. 18 одноэтажных вилл расположены таким образом, чтобы у каждой из них был панорамный вид на океан.

Земля в аренде на 39 лет с приоритетным правом продления еще на 50 лет — всего 89 лет.



Экстерьер

Виллы комплекса выполнены из природных материалов, создавая ощущение единения с природой. Океан виден из каждой виллы, поэтому акцент сделан на больших окнах, скользящих стеклянных дверях и просторных террасах. Все это гармонично сочетается с плоской крышей и чистыми линиями дизайна без излишеств.





Интерьер

Melasti сочетает в себе эстетику и функциональность. В основе дизайна стиль "джапанди": слияние японского минимализма с скандинавской функциональностью и уютностью.

Особое внимание уделяем бережному отношению к природе Бали, поэтому используем минимум пластика в интерьере.



Гостиная

Мы максимально использовали преимущество панорамного вида у каждой виллы, установив раздвижные окна - океан виден из любой точки комнаты. А светлые и бежевые оттенки интерьера выбраны, чтобы гости расслаблялись после ярких и насыщенных впечатлений тропического Бали.







Спальня

Спальня продолжает светлый и спокойный общий стиль виллы. Кровати выполнены из тика, натуральные ткани приятны на ощупь. Шкафы из дерева и ротанга гармонично дополняют интерьер. Ортопедические подушки были подобраны с учетом не только эстетики, но и заботы о здоровье. При входе сразу ощущается атмосфера, способствующая здоровому и комфортному сну.







Ванная комната

Мы создали ванную комнату мечты, где гости могут расслабиться в удобной ванне, любясь видом на океан через раздвижные окна. Благодаря каскадной концепции, наши виллы максимально приватные, что позволяет создать панорамные ваннные комнаты.





Терраса

Терраса является стилистическим продолжением гостиной. Мы использовали зелень по периметру для уюта и еще большей приватности. С личного инфинити-бассейна гостям открывается вид на океан.





Цикл управления проектами

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход.

Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Анализ рынка
- Разработка проекта
- Согласование документации
- Строительство
- Контроль качества
- Мебелировка
- Ввод в эксплуатацию

ПОЛНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Маркетинг
- Отельное обслуживание клиентов
- Техническое обслуживание
- Круглосуточная охрана
- Уборка
- Ежемесячные отчеты для инвесторов
- Сопровождение выплат по доходности



Анализ рынка

Мы фокусируемся на максимизации инвестиционного потенциала каждого проекта. Наша стратегия включает в себя тщательный анализ и оценку рынка и конкретных локаций с точки зрения их перспективности.

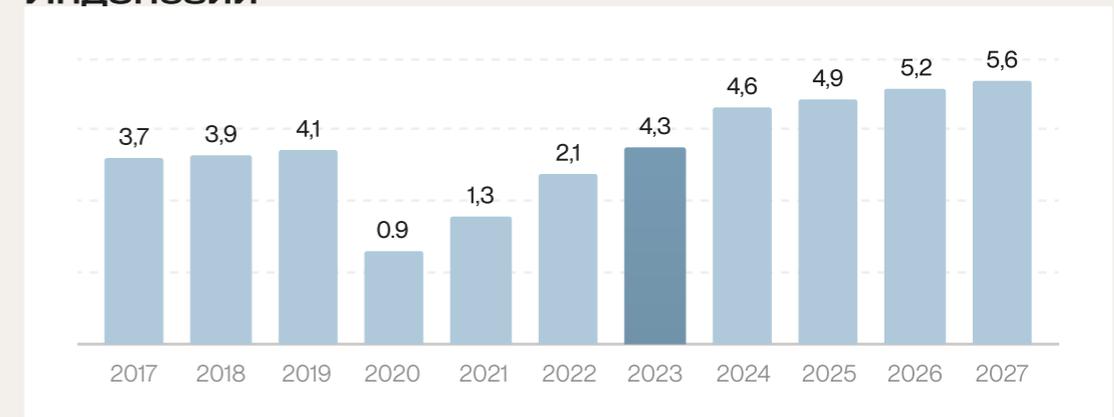
Гостиничная индустрия является ведущим сектором в Индонезии и приносит миллиарды долларов ежегодно на протяжении последних 10 лет. Бали — это ключевое туристическое направление в Индонезии.

- Согласно прогнозам, выручка от гостиничного бизнеса достигнет \$4,27 млрд к концу 2023 года.
- С 2023 по 2027 год ожидается рост годовой выручки на 7,01%, и она достигнет \$5,60 млрд к 2027 году.
- В 2022 году прямые иностранные инвестиции в рестораны и отели Индонезии составили примерно \$498 млн.
- По прогнозам, к 2027 году число клиентов в отельной сфере увеличится до 30,05 млн человек.

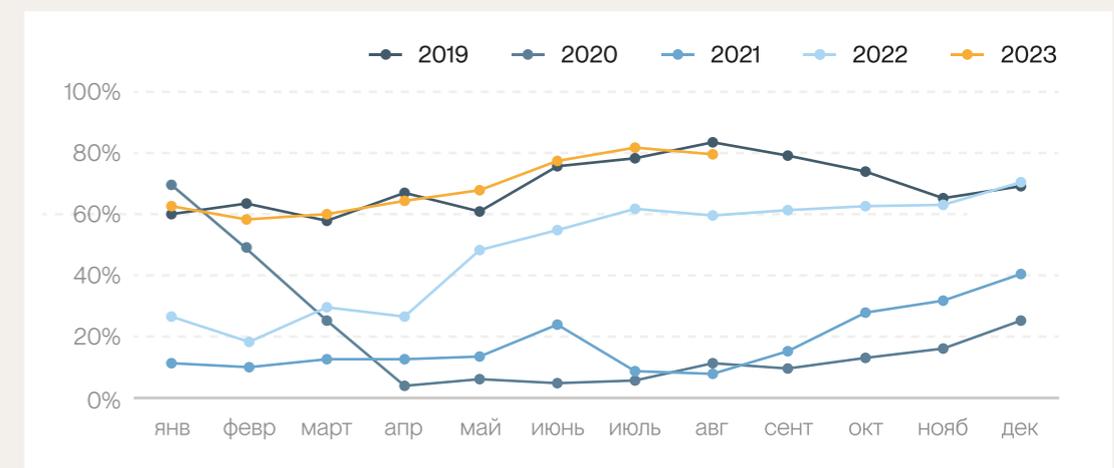
Объем прямых иностранных инвестиций в ресторанный и отельный бизнес Индонезии с 2013 по 2022 год (в млн долл)



Прогноз доходов гостиничного бизнеса в Индонезии



Среднемесячный уровень заполняемости (AOR)



Финансовая модель

Краткосрочные инвестиции сроком на 2 года

ОБЪЕКТ
2-СПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ А

ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ
\$ 1,007 ТЫС.

Этапы покупки	старт продаж	12 месяцев после строительства	3 месяца до сдачи объекта
Начальная стоимость, тыс. \$	662	761	875
Доход, тыс. \$	345	246	131
Прирост капитала	52%	32%	15%

Долгосрочные инвестиции сроком на 5 лет

ОБЪЕКТ
2-СПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ А

СТАРТОВАЯ СТОИМОСТЬ
\$ 662 ТЫС.

Годовой уровень заполняемости	65%	75%	85%
NOI Margin (Арендная доходность)	13%	15%	17%
IRR (Внутренняя норма доходности)	17,1%	21,3%	25,1%
PBP (Период окупаемости), год	7,8	6,8	6,0
NPV (Чистая приведенная стоимость), тыс \$	265	412	559

Мастер план

Комплекс Melasti расположен на 2,5 га на отдельно стоящем холме. Он включает в себя 18 уединенных вилл и апартаменты с рестораном на первом этаже, а также спа-центр с фитнес-залом и бассейном длиной в 25 метров. Уникальность места в гарантированном обзоре на океан из каждого юнита.



2-спальные виллы А

Полностью оборудованная дизайнерская вилла с двумя спальнями, просторной гостиной, кухней и зоной отдыха. В каждой спальне предусмотрена ванная комната и рабочая зона. На террасе расположен частный инфинити-бассейн. Из каждой комнаты, будь то спальня или кухня, открывается вид на океан.

УЧАСТОК

300 м²

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ

195 м²

БАССЕЙН

23 м²



2-спальные виллы В

Полностью оборудованная 2-спальная дизайнерская вилла с открытой гостиной, кухней, отдельным кабинетом и зоной отдыха.

Панорамное остекление и зеленая зона вокруг дополняют интерьер. На террасе расположен приватный инфинити-бассейн. Из каждой комнаты, будь то спальня или гостиная, открывается вид на океан.

УЧАСТОК

410 м²

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ

290 м²

БАССЕЙН

42 м²

SOLD OUT



4-спальные виллы С

Полностью оборудованная 4-спальная дизайнерская вилла с открытой гостиной, кухней и зоной отдыха. Панорамное остекление и зеленая зона вокруг создают уютную атмосферу. На террасе находится приватный инфинити-бассейн. Из гостиной и спален открывается потрясающий вид на океан. Одну из комнат можно оборудовать под кабинет или детскую. Вилла расположена на 2-м уровне комплекса.

УЧАСТОК

485 м²

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ

337 м²

БАССЕЙН

46 м²

SOLD OUT



4-спальные виллы D

Полностью оборудованная 4-спальная дизайнерская вилла с открытой гостиной, кухней и зоной отдыха. Панорамное остекление в сочетании с зеленой зоной вокруг создают атмосферу уюта. На террасе расположен приватный инфинити-бассейн. Из гостиной и спален открывается захватывающий вид на океан. Одну из комнат можно оборудовать как кабинет или детскую комнату.

УЧАСТОК

469 м²

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ

321 м²

БАССЕЙН

46 м²



5-спальные виллы E

5-спальные виллы E — флагманские виллы комплекса Melasti. В каждой детали виллы чувствуется масштаб: роскошный вид на океан благодаря панорамному остеклению, видимому с любой точки дома. В вилле представлены 5 полностью оборудованных спален и санузлов, гостиная с 3 зонами отдыха, отдельная кухня для персонала, каскадный инфинити-бассейн с джакузи, а также участок, оформленный в стиле японского сада.

УЧАСТОК

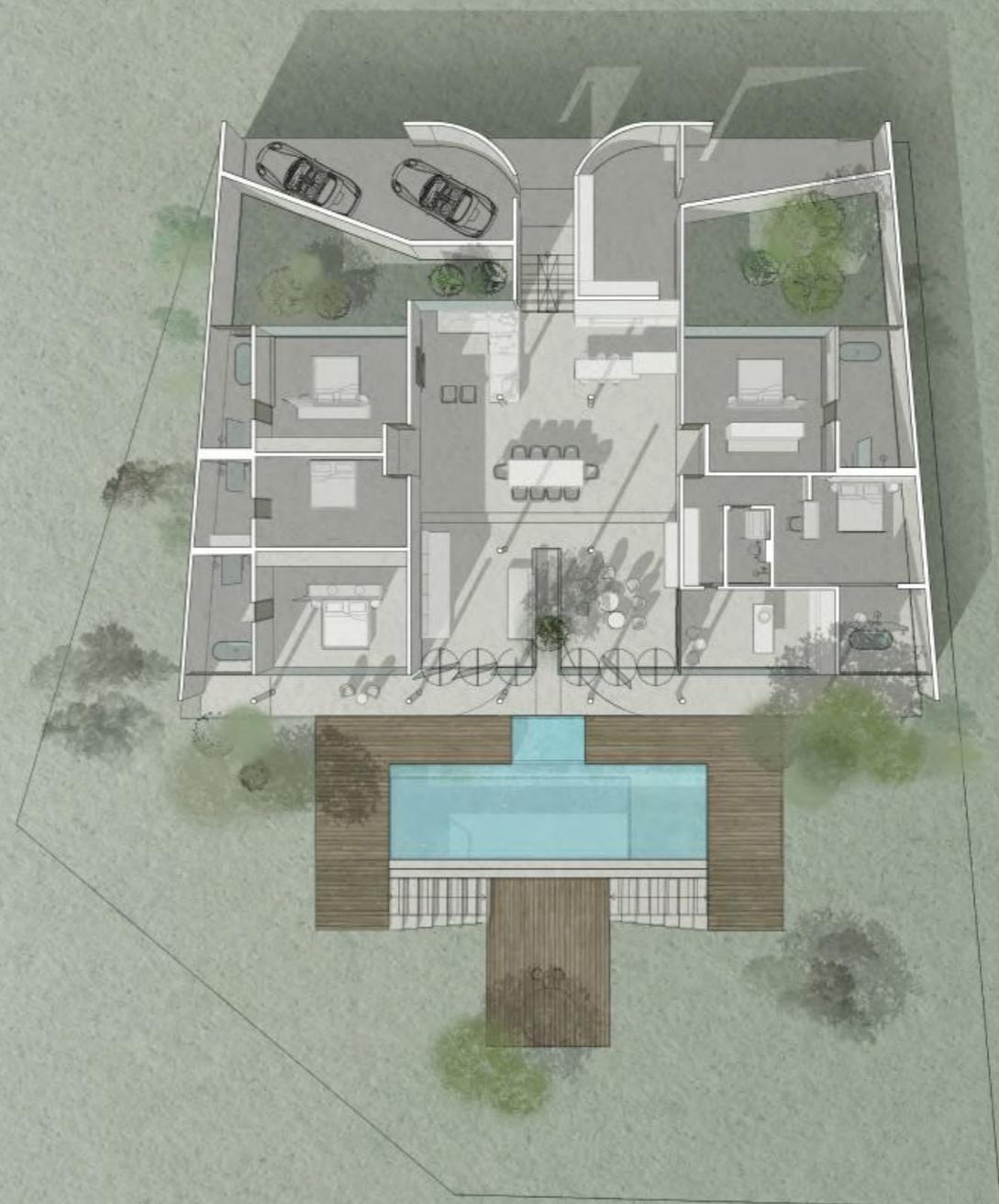
2374 м²

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ

566 м²

БАССЕЙН

52 м²





Melasti