



J HILLS

ИНДОНЕЗИЯ



**БЫСТРОРАСТУЩАЯ
ЭКОНОМИКА**

+5%

Ежегодный
рост ВВП в 2023

Большой
внутренний спрос –
население
280 млн человек

< 2%

Инфляция на
протяжении уже 8 лет

Стабильный курс
валюты и свободное
использование
криптовалют

БАЛИ



Круглогодичный
туристический поток



Международное
комьюнити экспатов



Растущий
бизнес-хаб



БАЛИ



Благоприятный теплый
климат



Уникальная природа:
*водопады, океан, джунгли,
вулканы, пляжи, рисовые поля*



Множество развлечений:
*серфинг, дайвинг, подводное
плавание, пешие походы,
джип-туры*



БАЛИ

ТОП-10

Самых инстаграмных
мест мира

#1

В категории «Самое
желанное туристическое
направление после снятия
ограничений»

Booking.com

#1

В списке «Лучшее место для
медового месяца в мире»

Daily Mail

#2

в категории Traveller's Choice
Award «Самое популярное
туристическое направление
в мире в 2023 году»

Tripadvisor

#1

В списке «Лучшие
острова мира»

BBC

#4

в мировом рейтинге
инвестиционной
привлекательности

Forbes

A photograph of two surfers standing on a beach at sunset. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the ocean and the wet sand. The surfers are silhouetted against the bright light. The surfer on the left is holding a white surfboard, and the surfer on the right is holding a dark surfboard. The waves are breaking gently in the background.

+35%

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РОСТ
ПОТОКА ИНОСТРАННЫХ
ТУРИСТОВ В 2024 ГОДУ

5.2 млн в 2023 → 7.0 млн в 2024

НЕДВИЖИМОСТЬ БАЛИ ОБЕЩАЕТ СТАБИЛЬНО РАСТУЩИЕ ДОХОДЫ В ПЕРСПЕКТИВЕ 10 ЛЕТ

	БАЛИ	ДУБАЙ
Доход от сдачи в аренду	15-20%	5-10%
Рост стоимости за время строительства	30-60% (18-30 мес.)	До 30% (24-36 мес.)
Рост стоимости апартаментов к 2032	х2.64	х2
Рост стоимости земли к 2032	х3.65	х1.92
Рост стоимости аренды к 2032	х2.4	х2.2
Длительность сезона, мес.	9-11	7
Налог на доход от продажи недвижимости	1%	0.5-4%

ДЖИМБРАН

Старая балийская рыбацкая деревня, наполненная романтической атмосферой.

Это тихое место окружено роскошными отелями, пляжами и ресторанами морепродуктов на набережной.





АУДИТОРИЯ ОСТРОВА — ТРЕБОВАТЕЛЬНЫЕ К СЕРВИСУ И КАЧЕСТВУ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТУРИСТЫ

ТОП-5

стран, из которых
приезжают
туристы

 Австралия

 Индия

 Китай

 Британия

 США

ПОЧЕМУ ДЖИМБАРАН?



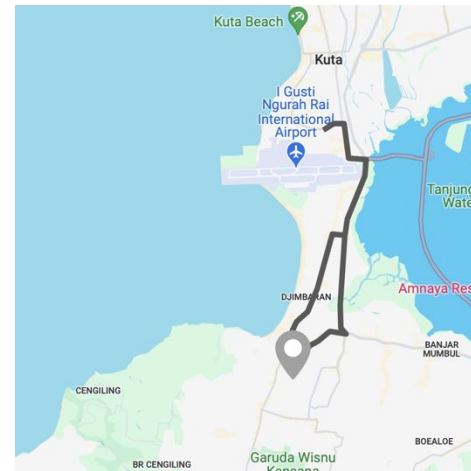
ЛУЧШАЯ ШКОЛА
НА БАЛИ

20 минут на машине



ОКЕАН В ПЕШЕЙ
ДОСТУПНОСТИ

Длинный пляж для прогулок



15 МИНУТ
ДО АЭРОПОРТА

Даже в пиковые часы

A high-end resort scene at sunset. A woman in a white dress walks on a wooden deck towards a large, curved infinity pool. The pool reflects the sunset sky. In the distance, a couple is seen in the water. The background features a tropical landscape with palm trees and a view of the ocean under a golden sky. The text 'ПОЧЕМУ J-HILLS?' is overlaid in the center.

ПОЧЕМУ J-HILLS?

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ БАЛИ СТАЛ САМЫМ ПЕРСПЕКТИВНЫМ МЕСТОМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Остров бурно развивается:
почти все новые объекты
недвижимости
распродаются до
завершения строительства.



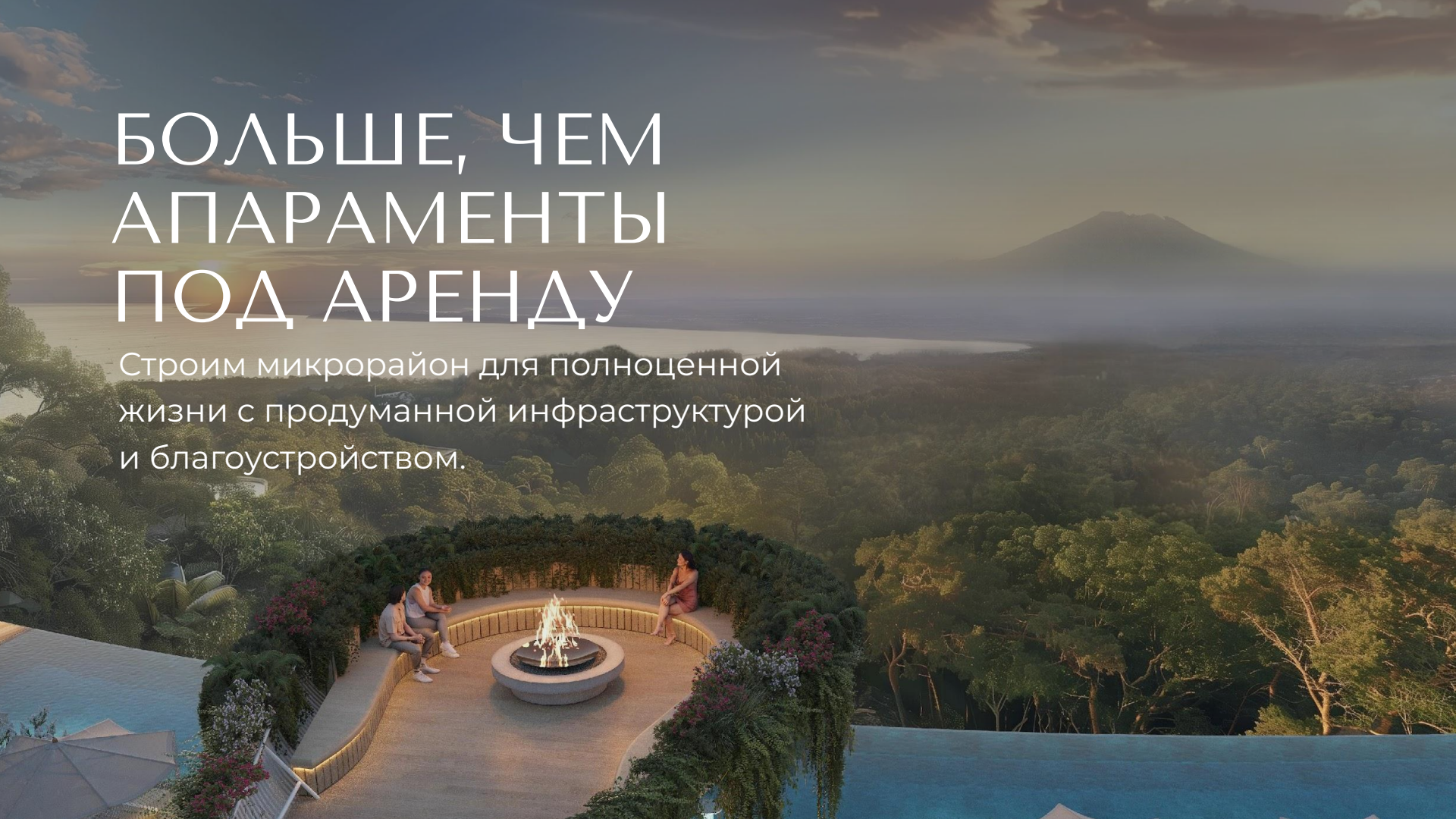
Однако в населенных
пунктах наблюдается
недостаток городского
планирования и базовой
инфраструктуры.



Мы ожидаем рост
стоимости недвижимости
в районах с продуманной
территориальной
планировкой.

БОЛЬШЕ, ЧЕМ АПАРАМЕНТЫ ПОД АРЕНДУ

Строим микрорайон для полноценной жизни с продуманной инфраструктурой и благоустройством.



КОМАНДА ПРОЕКТА



ГЛЕБ ФЕДОРЕНКО

- Московский девелопер
- С нуля построил 4 ТЦ формата «у дома» площадью 6+ тыс. м² для Магнита, Ленты и Перекрестка.



АЛЕКСЕЙ КОМАРОВ

- Сооснователь Фонд Бридж.
- Проинвестировал >\$2 млн на Бали. Партнер проекта Soho Surfside совместно с Parq Development.



АЛЕНА МИЛЛЕР

- Сооснователь и CVO в horovod.space – агентства пространственных изменений.



МИХАИЛ ГИНЗБУРГ

- Управлял ремонтными и отделочными процессами в знаменитом стартапе Сделано.
- Был заместителем генерального директора в крупнейшего российского застройщика ПИК.
- Построил 9-этажный дом за 20 дней

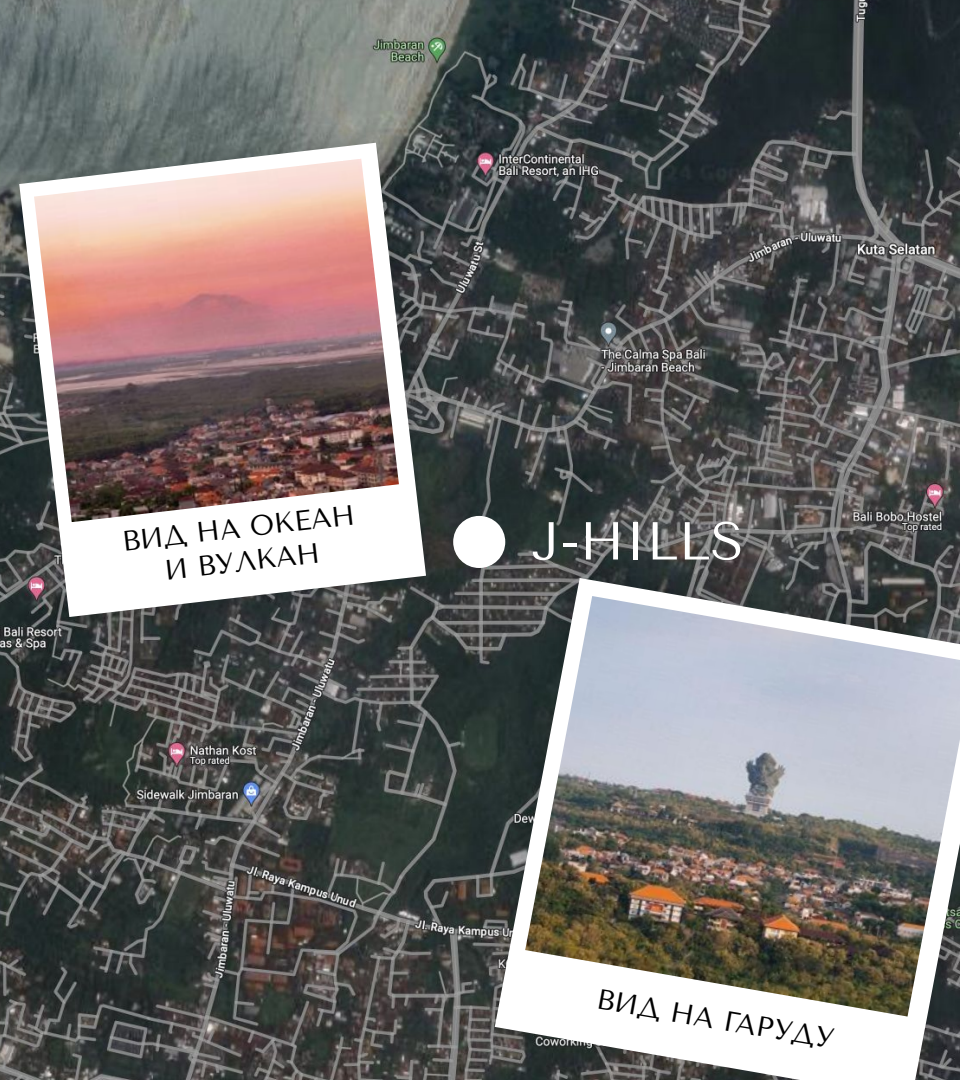


МИХАИЛ ШАТРОВ

- Архитектор
- Разработал городские проекты в 17 городах России (Парки, Улицы, Набережные) на сумму 15 трлн руб. по федеральному конкурсу комфортной городской среды.
- Спроектировали курорт площадью 133 гектара с видом на вулкан на Камчатке.

An aerial photograph of a coastal town during sunset. The sky is a warm, golden-orange color, and the ocean is calm. A large, curved beach is visible, with a small island or peninsula in the distance. The town below is densely packed with buildings, many with red-tiled roofs, and is surrounded by lush greenery. The word 'РАСПОЛОЖЕНИЕ' is written in large, white, sans-serif capital letters across the center of the image.

РАСПОЛОЖЕНИЕ



ВИД НА ОКЕАН
И ВУЛКАН

● J-HILLS



ВИД НА ГАРУДУ

J-HILLS

Резиденция расположена на возвышенности, откуда открывается вид на весь остров – вид на пляж Джимбаран, полуостров Букит, пляж Санур, вулкан Агунг, статую Гаруда Вишну и взлетающие самолеты аэропорта Нгухар Рай.



ДВА ВЪЕЗДА – ЮЖНЫЙ И СЕВЕРНЫЙ

Северный въезд представляет собой великолепную десятиметровую асфальтированную дорогу с собственными воротами. Он обеспечивает быстрый доступ к основным транспортным магистралям Бали – Сансет Роуд и Объездной дороге.

Южный въезд будет использоваться жителями для доступа к пляжам Меласта, Пандава и Улувату с их знаменитыми пляжными клубами и местами для серфинга.



РЕЗКИЙ ПОДЪЕМ
ЕСТЕСТВЕННО
ОТДЕЛЯЕТ ТЕРРИТОРИЮ
КОМПЛЕКСА
ОТ ОКРУЖАЮЩИХ
ДОМОВ.

Приватность и живописные виды
сохранятся независимо от
дальнейшей застройки деревни.

АРХИТЕКТУРА

An architectural rendering of a modern resort complex at dusk. The scene features a large, multi-level building with a prominent, curved, white, ribbed roof structure. The building's interior lights are on, and the sky is a mix of orange and blue. In the foreground, there is a swimming pool with lounge chairs and umbrellas. A central courtyard area has a large, white, Y-shaped structure. The overall atmosphere is serene and modern.

ГЕНПЛАН

5 354 м²

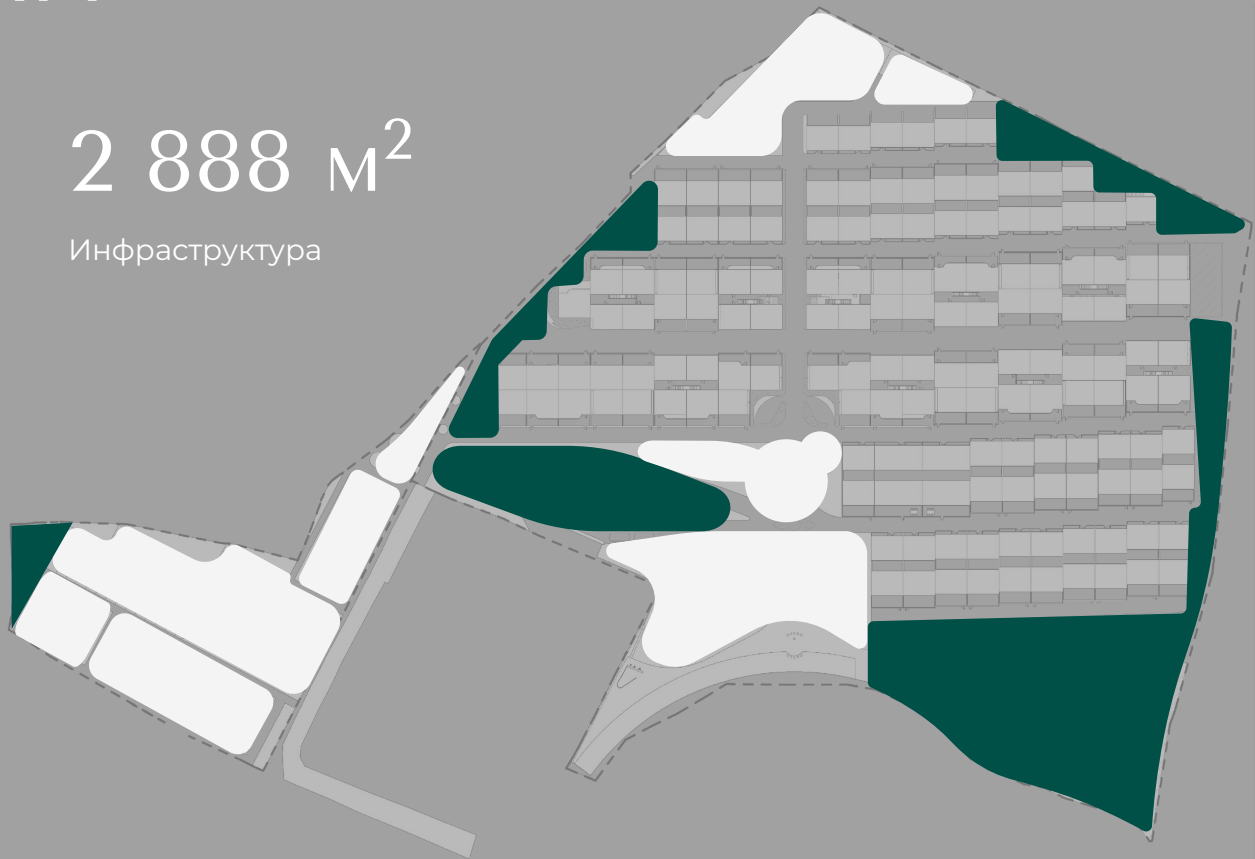
Зеленые насаждения

2 888 м²

Инфраструктура

7 811 м²

Жилая застройка



ЖИЛОЙ РАЙОН С ПОЛНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ



ВИД
НА ГАРУДУ




ВИД НА ОКЕАН

Всю коммерческую
инфраструктуру мы
строим на свои деньги

И МЫ УЖЕ
ПРИСТУПИЛИ!





ЦЕНТРАЛЬНАЯ УЛИЦА
СПРОЕКТИРОВАНА
С ВИДОВОЙ
ПЕРСПЕКТИВОЙ

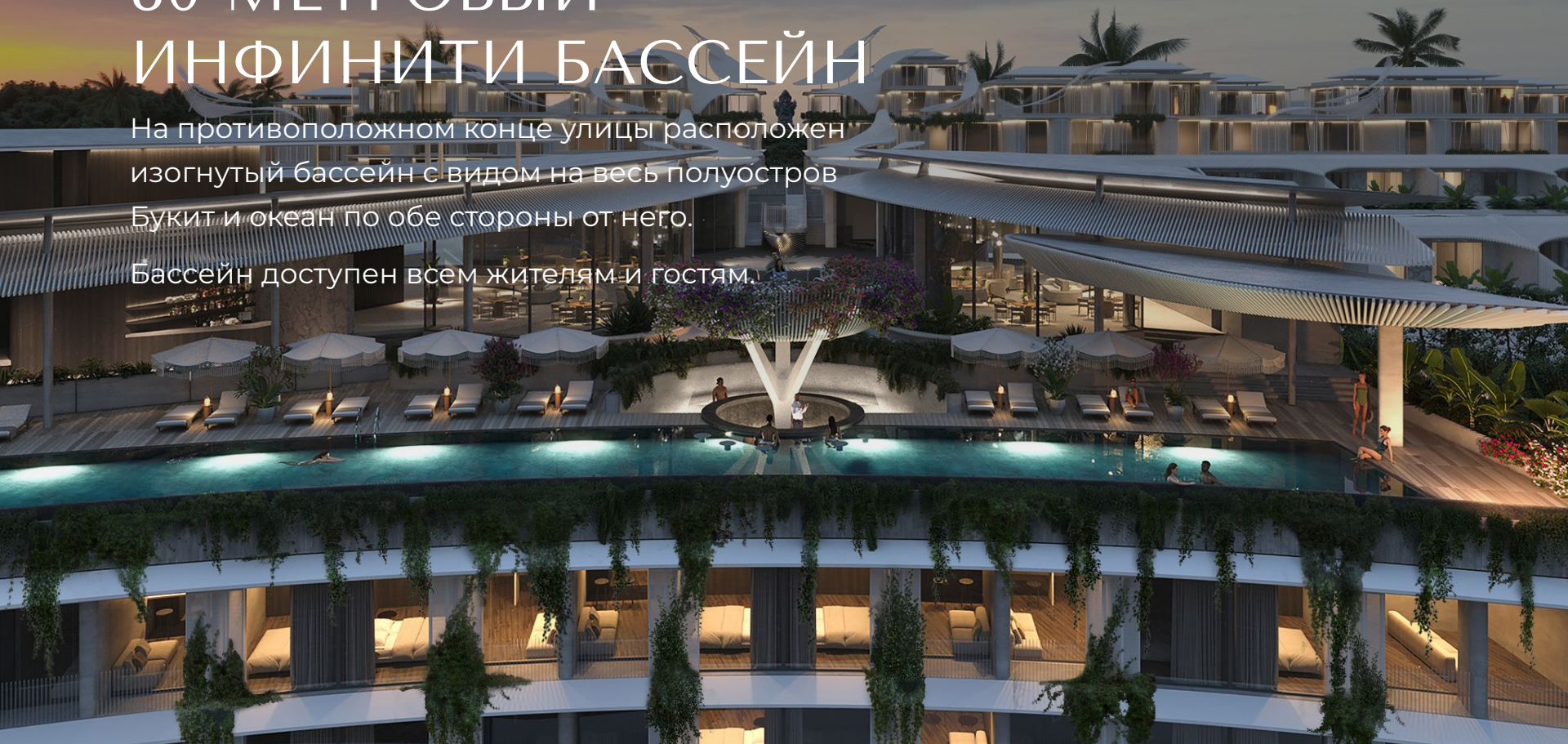
С нее открывается вид на статую Гаруда Вишну – знаменитую достопримечательность Бали.

Статуя Гаруда Вишну выше Статуи Свободы и считается третьей по высоте статуй в мире.

80-МЕТРОВЫЙ ИНФИНИТИ БАССЕЙН

На противоположном конце улицы расположен изогнутый бассейн с видом на весь полуостров Букит и океан по обе стороны от него.

Бассейн доступен всем жителям и гостям.



6 РЕСТОРАНОВ И КАФЕ

1 165 м²



ДОСУГ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

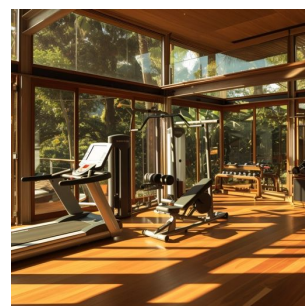
интегрирован в повседневную
деятельность благодаря продуманной
организации территории.



КРАСОТА И ЗДОРОВЬЕ

Все для поддержания физического
и психологического здоровья

Спорт

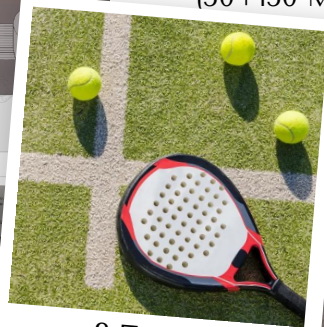


2 СПОРТЗАЛА
(50+150 М²)

СПА

Сад

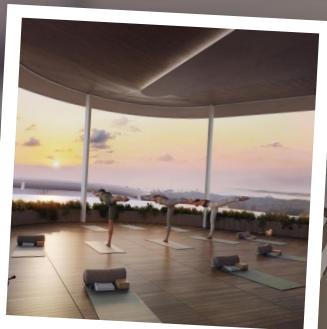
Йога на крыше



2 ПАДЕЛ
КОРТА



350 М²
СПА-ЦЕНТР



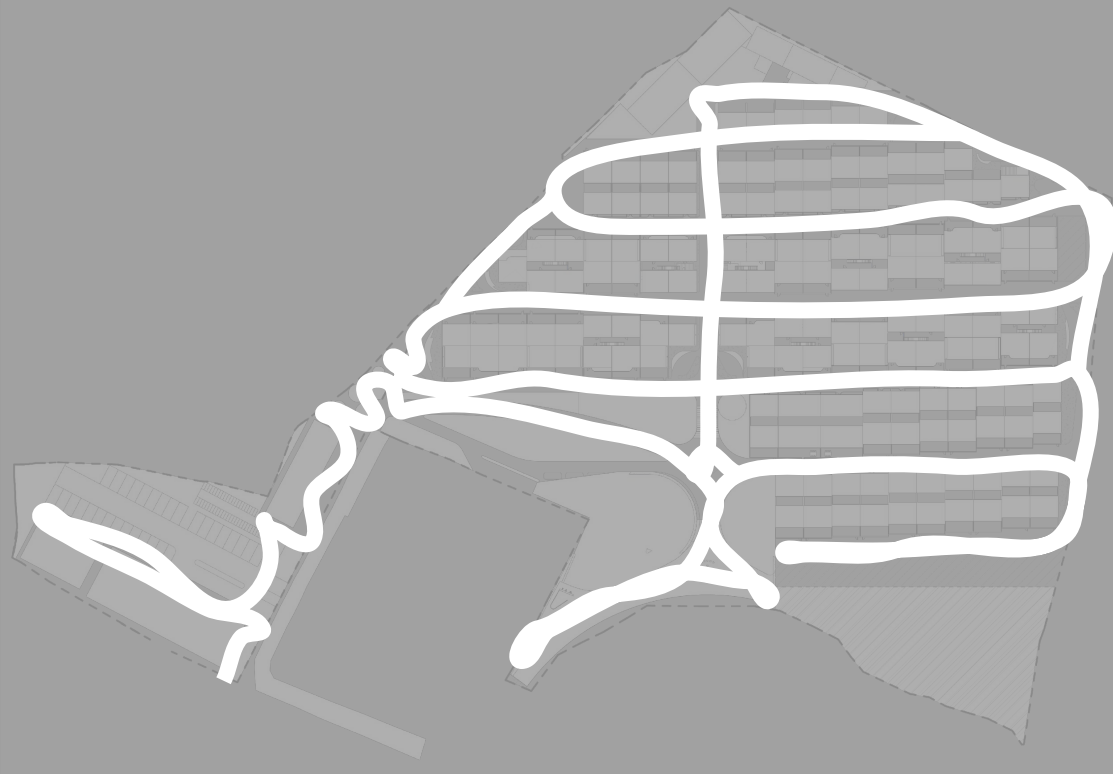
340 М²
ЙОГА-ЦЕНТР

2 KM

ПЕШЕХОДНЫЕ ДОРОЖКИ

Отсутствие мест для
прогулок — боль Бали

Мы строим озелененные
улицы с широкими тротуарами
и прокладываем прогулочные
тропы для создания
комфортной среды
способствующей оздоровлению
резидентов и гостей



ДЛЯ СЕМЕЙ

- Гимнастический зал — социальный проект от основателей по обучению детей
- Это первый подобный проект на Бали.



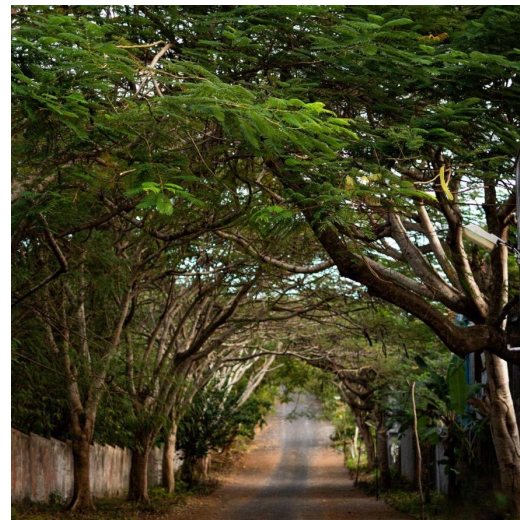
ГИМНАСТИЧЕСКИЙ
ЗАЛ (400 М²)



ДЕТСКИЙ ЦЕНТР И
ИГРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ

БЕЗОПАСНОСТЬ

- Частный тупиковый подъезд к комплексу
- Парковка расположена перед входом на главную территорию.
- Благодаря этому жилая зона свободна от автомобилей.

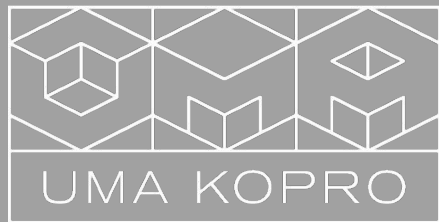


Со всех улиц открывается вид на просторную
территорию под резиденцией.

ЛЕГКИЕ ФАСАДЫ
И БЕСЕДКИ НА КРЫШЕ
УСИЛИВАЮТ
ОЩУЩЕНИЕ ПОЛЕТА



ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПОДРЯДЧИКИ



Расположенная на Бали индонезийско-французская строительная компания с 15-летним опытом строительства конструкций из бетона, стали, дерева и бамбука.



Строительная компания с европейским, австралийским и индонезийским опытом, которая следует лучшим мировым практикам культуры строительства.

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Мы предусматриваем систему очистки воды, а также накопительные tanks, которые обеспечат комплекс водой на случай перебоев с центральным водоснабжением.



Система канализации предусматривает многоступенчатую очистку всех отходов в соответствии с экологическими требованиями острова. Для обеспечения сбора отходов также предусматриваются канализационные насосные станции.



Комплекс обеспечивается необходимым по расчету количеством электроэнергии. В проекте заложены генераторные станции для бесперебойной работы всех систем комплекса.



Для качественной работы центрального бассейна и всех бассейнов вилл комплекс обеспечен системами циркуляции и фильтрации воды с мощными насосными станциями.

ТЕХНОЛОГИИ: СТРОИТЕЛЬСТВО НА СКАЛАХ

Мы предусматриваем все необходимые требования по обеспечению безопасности и прочности конструкций с учетом сейсмической активности района, а также обеспечиваем необходимую устойчивость скальных пород за счет конструктивных решений.

В расчетных схемах здания учитываются возможные динамические нагрузки на конструкции здания при максимально возможном землетрясении.

Таким образом, принятые в ходе разработки типы конструкций обеспечивают необходимую нормативную безопасность здания.

ДЛЯ ЕЩЕ БОЛЬШЕГО УЛУЧШЕНИЯ ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК МЫ ПРОВОДИМ ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

В районе центральной площади мы делаем насыпь для максимального раскрытия вида улиц на статую Гаруда и океан



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ



Раздельный сбор мусора
на всей территории



Ресайклинг-материалы
в покрытиях



Установки по
переработке органики



Сбор дождевой воды



Ресайклинг-материалы
в отделке фасадов



Очистка воды и повторное
использование для полива
озеленения

СРОКИ ПРОЕКТА



завершение
строительства

При сдаче очереди проекта инвесторам предоставляется право управлять недвижимым имуществом.

Строительные работы будут организованы таким образом, чтобы минимизировать возможные неудобства для уже переданных объектов.



БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ДО 2029 ГОДА

Чем раньше приобретен
объект, тем рассрочка
дольше.

РАССРОЧКА



РАССРОЧКА: \$175 ТЫС.

ПРИМЕР

При подписании контракта (2024)	\$61,250
Готовые стены и крыша (+9 месяцев)	\$53,500
Завершение строительства (+6 месяцев)	\$26,250
При получении ключей (+3 месяца)	\$17,500
2026	\$5,200
2027	\$5,200
2028	\$3,500
2029	\$3,500



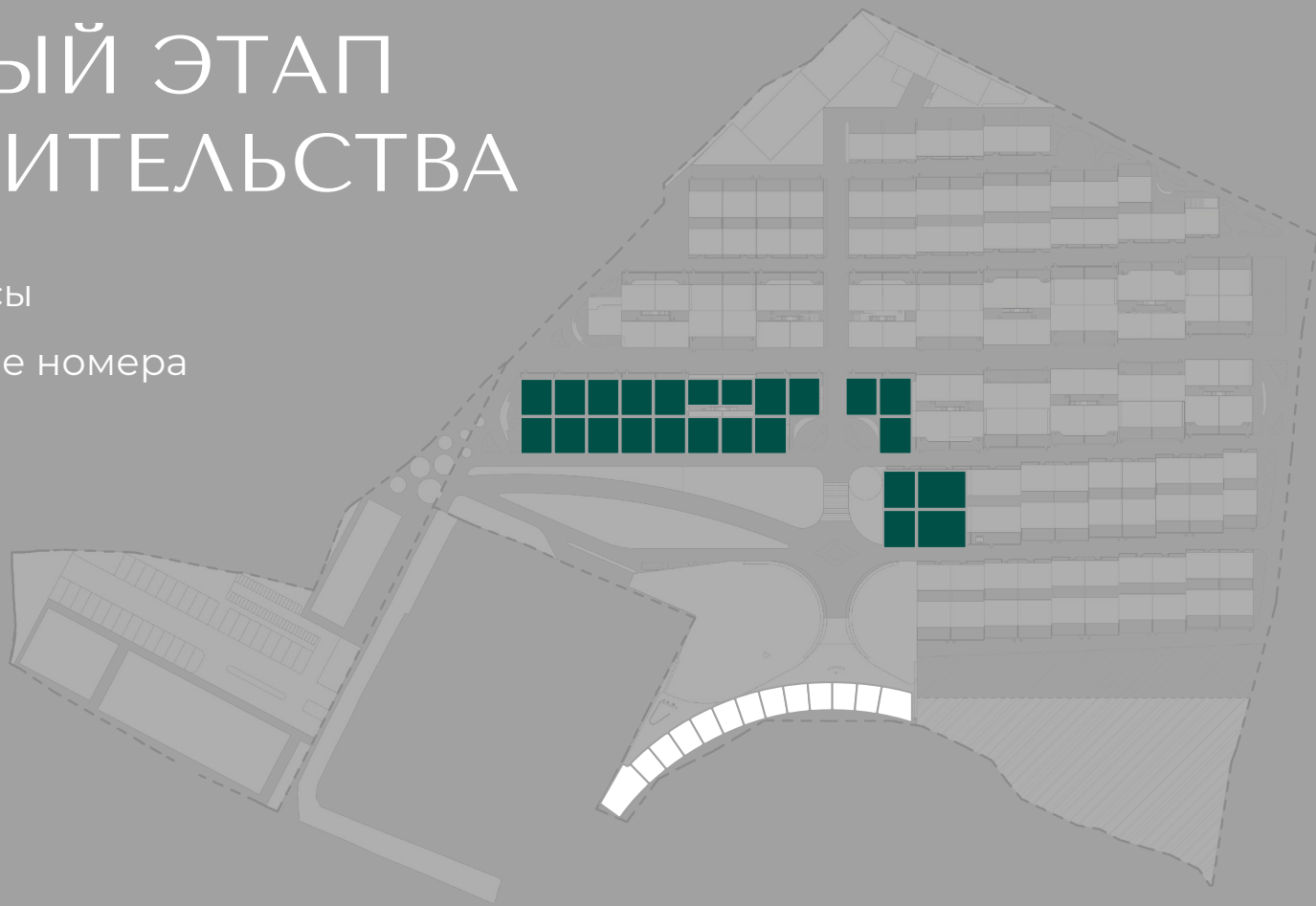
ДО 100%

ROI за 5 лет

Спросите расчет у менеджера

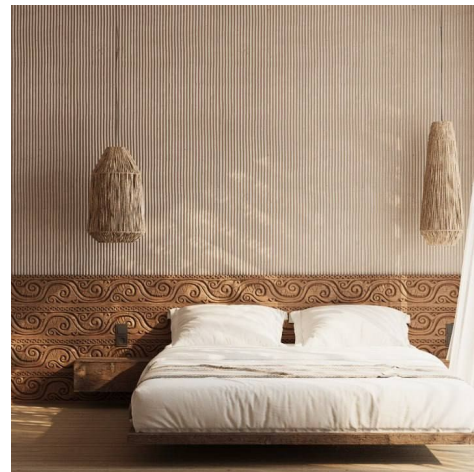
ПЕРВЫЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

- Таунхаусы
- Отелиные номера



ОТЕЛЬНЫЕ НОМЕРА

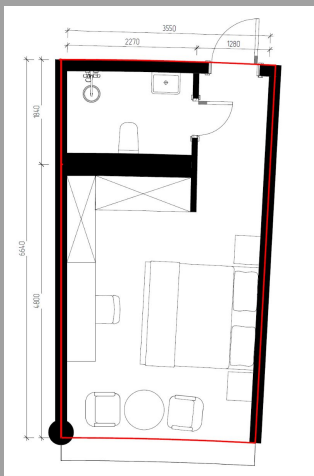
Расположены под бассейном. С лучшим видом на залив



ОТЕЛЬНЫЕ НОМЕРА

Пример планировки

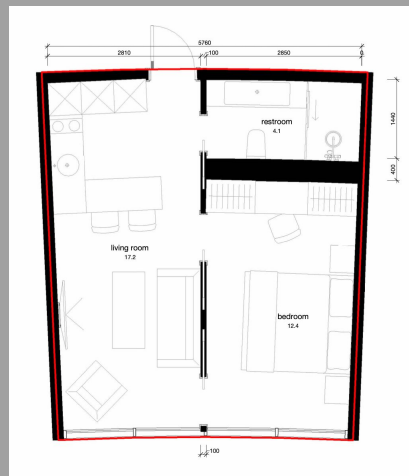
22 М² УЮТНЫЙ НОМЕР С 1 СПАЛЬНЕЙ



Предусмотрены вместительные системы хранения и комфортное рабочее место.

Из окон открывается волнующий вид на остров и океан.

38 М² АПАРТАМЕНТЫ С 1 СПАЛЬНЕЙ, ГОСТИНОЙ И НЕБОЛЬШОЙ КУХНЕЙ



Предусмотрено комфортное рабочее место.

Из окон открывается волнующий вид на остров и океан.

ОТЕЛЬНЫЕ НОМЕРА

22 м² \$99 900

38 м² \$169 900

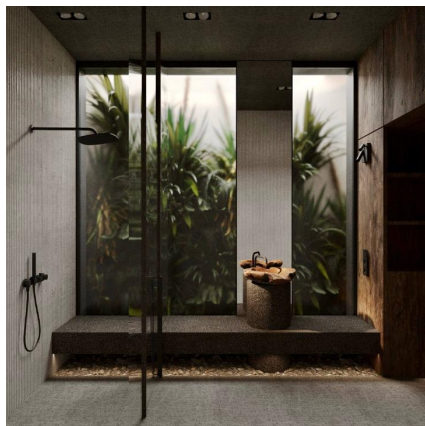
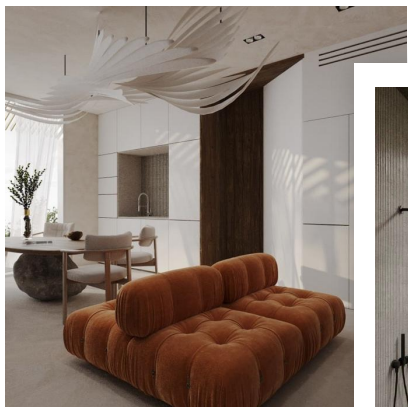


ТАУНХАУСЫ



ТАУНХАУСЫ

Разработаны специально для длительного проживания одиночек, пар и семей



ВЫБЕРИТЕ ТАУНХАУС С ЖЕЛАЕМОМ НАБОРОМ ОПЦИЙ

ВИД НА ГАРУДУ

ВИД НА ОКЕАН

СВОЯ ТЕРРАСА

СВОЙ БАССЕЙН

ВИД НА ОКЕАН И ГАРУДУ

СВОЙ САД

ВХОД НА УРОВНЕ ЗЕМЛИ

ОДНОЭТАЖНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

ДВУХЭТАЖНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

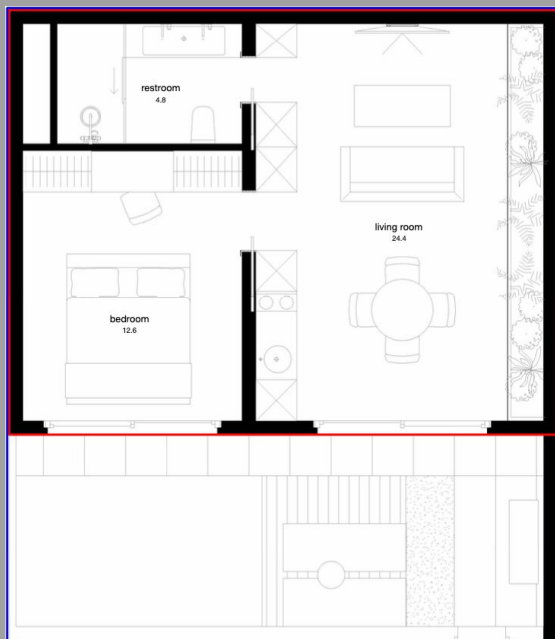
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОКНО В ВАННОЙ

ПЕНТХАУС

ОКНО НА КРЫШЕ

ТАУНХАУС

Пример планировки

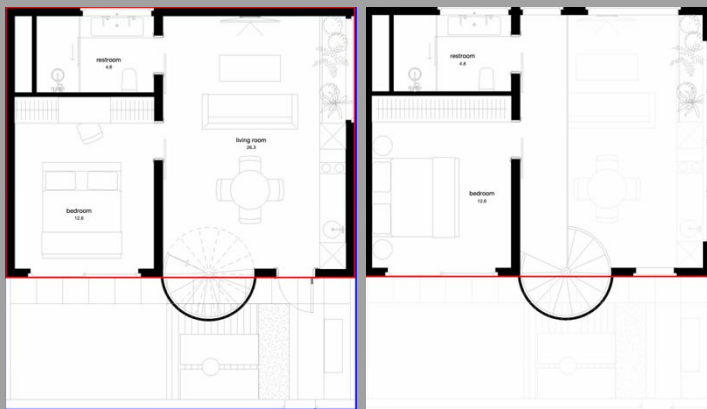


ИЗЫСКАННЫЙ ТАУНХАУС С СОБСТВЕННЫМ БАССЕЙНОМ И УЮТНЫМ САДОМ

Включают в себя спальню, комфортное рабочее место, санузел с душевой кабиной, функциональную кухню, столовую и гостиную зоны. Благодаря уникальному остеклению в апартаменты проникает мягкий дневной свет, а джунгли становятся частью интерьера.

ТАУНХАУС

Пример планировки



ДВУХУРОВНЕВЫЙ ТАУНХАУС
С СОБСТВЕННЫМ САДОМ,
БАССЕЙНОМ И ВИДОМ НА ОКЕАН

Величественные гостиная и столовая зоны со вторым светом, функциональная кухня, две спальни и два санузла. Предусмотрено комфортное рабочее место. Система хранения позволяет аккуратно разместить все вещи.

В гостиной используется уникальный прием остекления, благодаря которому пространство наполняется мягким дневным светом и открывается вид на заросли тропических растений.

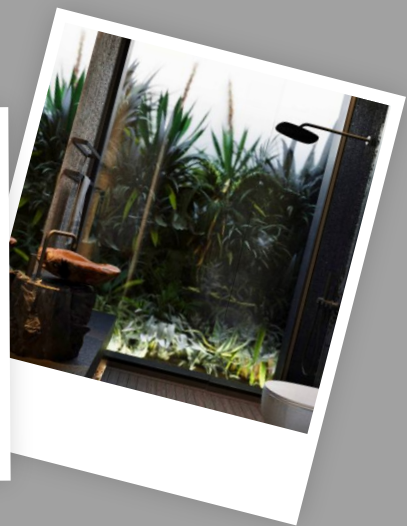
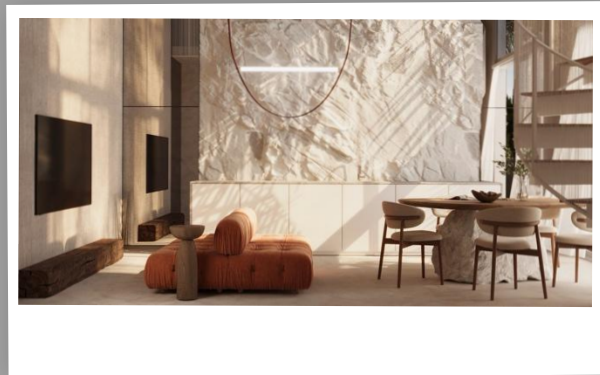


ТАУНХАУС

Пример планировки



ТАУНХАУС С ПЕРСОНАЛЬНЫМ
БАССЕЙНОМ, ТЕРРАСОЙ
И НЕВЕРОЯТНЫМ SEA VIEW



Две уютные спальни, система хранения, гостиная
и функциональная кухня.

Отдельного внимания здесь заслуживает вид из окон
в санузлах: расположенный прямо перед ними
тропический сад выглядит произведением искусства.

ТАУНХАУСЫ

50 м² От \$179 900

55 м² От \$199 900

74 м² От \$259 900

83 м² От \$289 900

99 м² От \$299 900





ОТЕЛЬНЫЕ НОМЕРА

Работают по системе
all inclusive

ТАУНХАУСЫ

Предоставляется
консьерж-сервис

Сильный договор аренды

33+27
ЛЕТ

Продление по кадастровой
строимости





УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

В рамках тендера будет выбрана компания с набором сервисов для инвестиционной недвижимости. На объекте будут работать два основных направления: техническое и коммерческое.

ТЕХНИЧЕСКОЕ

обслуживание всех систем комплекса, клинингу, обеспечение безопасности и обслуживание территории.

КОММЕРЧЕСКОЕ

извлечение дохода и предоставление полного клиентского сервиса. Для инвестора есть гарантия достойной маржинальности и исключение необходимости управлять недвижимостью самостоятельно day-to-day.

ЗОНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- Сдача недвижимости в аренду (листинг, размещение на платформах агрегаторов, организация приема и встреча гостей)
- Начисление доходности, предоставление финансовой отчетности, расчет налоговой нагрузки и контроль даты оплат
- Уборка
- Охрана
- Уход за территорией (включая бассейн, если имеется)
- Обеспечение исправной работы всех коммуникационных систем (водоснабжение, электричество, связь)
- Поддержание недвижимости: текущий и капитальный ремонт
- Амортизация

ОПЛАЧИВАЕТСЯ ОТДЕЛЬНО:

- Коммунальные услуги (Электроэнергия, вода)
- Срочный ремонт по вине постояльцев
- Налоги

ФОРМАТЫ ОПЛАТЫ:

- Фиксированный взнос
- Вычет из доходов



МАРКЕТИНГ

Создаем и развиваем полноценный бренд:

ОБРАЗ ЖИЗНИ
В КОМПЛЕКТЕ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Мы формируем
узнаваемость резиденции



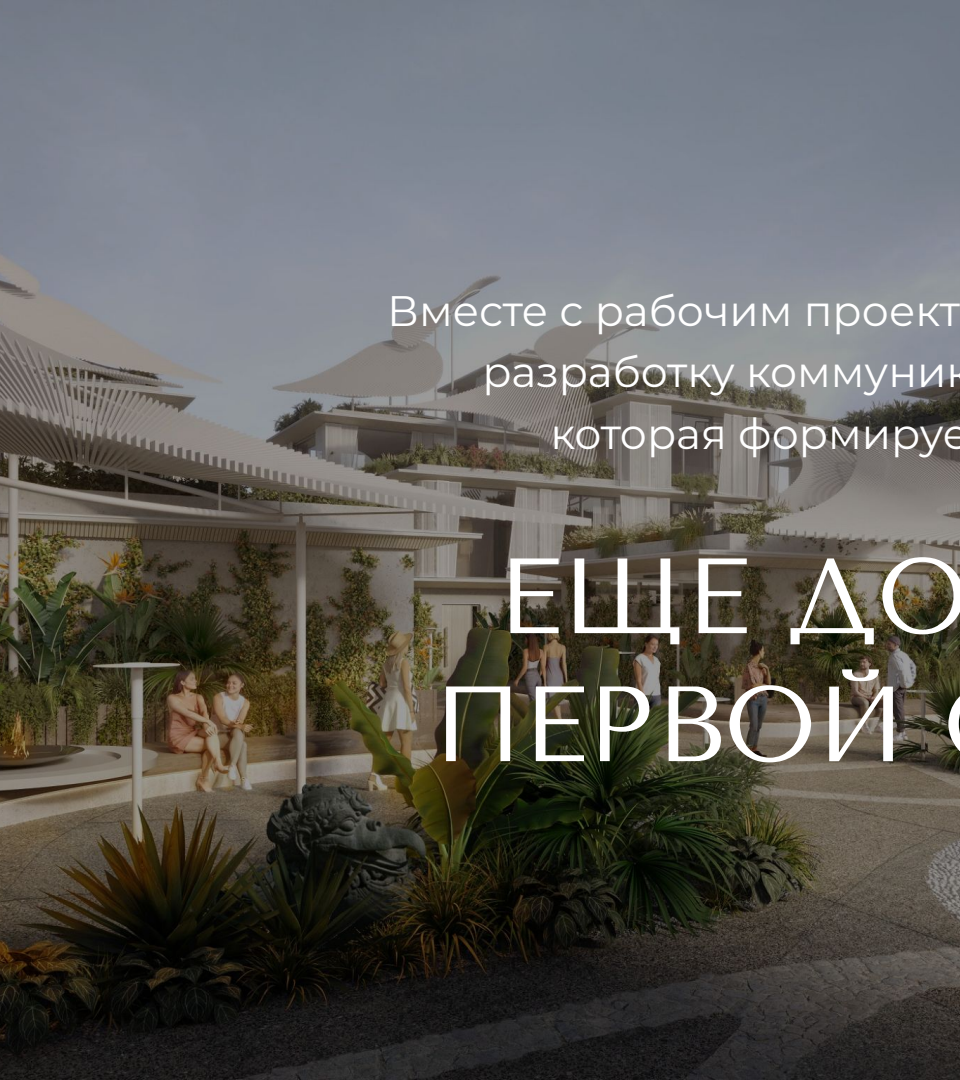
оформляем каналы
коммуникации с аудиторией



обеспечиваем медийную
поддержку

ЗА СЧЕТ ВНУТРЕННИХ
РЕСУРСОВ НА ЭТАПЕ
ЗАСТРОЙКИ И ПОСЛЕ
СДАЧИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a lush, landscaped garden. The building features a white facade with large, curved, cantilevered balconies and a prominent, curved, white architectural element. The garden is filled with various plants, including large green leaves and a stone sculpture of a dragon's head. Several people are shown in the garden, some sitting on a bench and others standing, suggesting a vibrant community space. The sky is a clear, light blue.

Вместе с рабочим проектированием мы запустили
разработку коммуникационной стратегии,
которая формирует спрос на аренду

ЕЩЕ ДО СДАЧИ
ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ



СПАСИБО ВАМ
ЗА ИНВЕСТИЦИИ
В КАЧЕСТВО ЖИЗНИ