

# Gardens

Виллы

# ПРЕМИАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

Премиальный девелопер гостиничной недвижимости на Бали с собственной управляющей компанией. Мы создаем бутиковые проекты с архитектурой мирового уровня. Наши комплексы неизменно занимают лидирующие позиции на букинг-платформах среди всех застройщиков Бали.

Мы строим тщательно продуманные комплексы с развитой инфраструктурой и первоклассным сервисом, сочетая эстетику, комфорт и инвестиционную эффективность. Владение виллой или апартаментами в наших проектах — это прозрачный и эффективный путь к прибыльным инвестициям в Индонезии.

Высокие стандарты управления и обслуживания гостей обеспечивают стабильно высокую заполняемость и надежный доход для инвесторов.

САМЫЕ ВЫСОКИЕ РЕЙТИНГИ СРЕДИ ДРУГИХ  
ДЕВЕЛОПЕРОВ НА БАЛИ

Google Maps

4,95



Tripadvisor

5,0



Agoda

9,7



Airbnb

400+ отзывов

★ 4,97

Superhost

Booking.com

9,6

Trip.com

10,0/10



# УПОМИНАНИЯ В МЕДИА

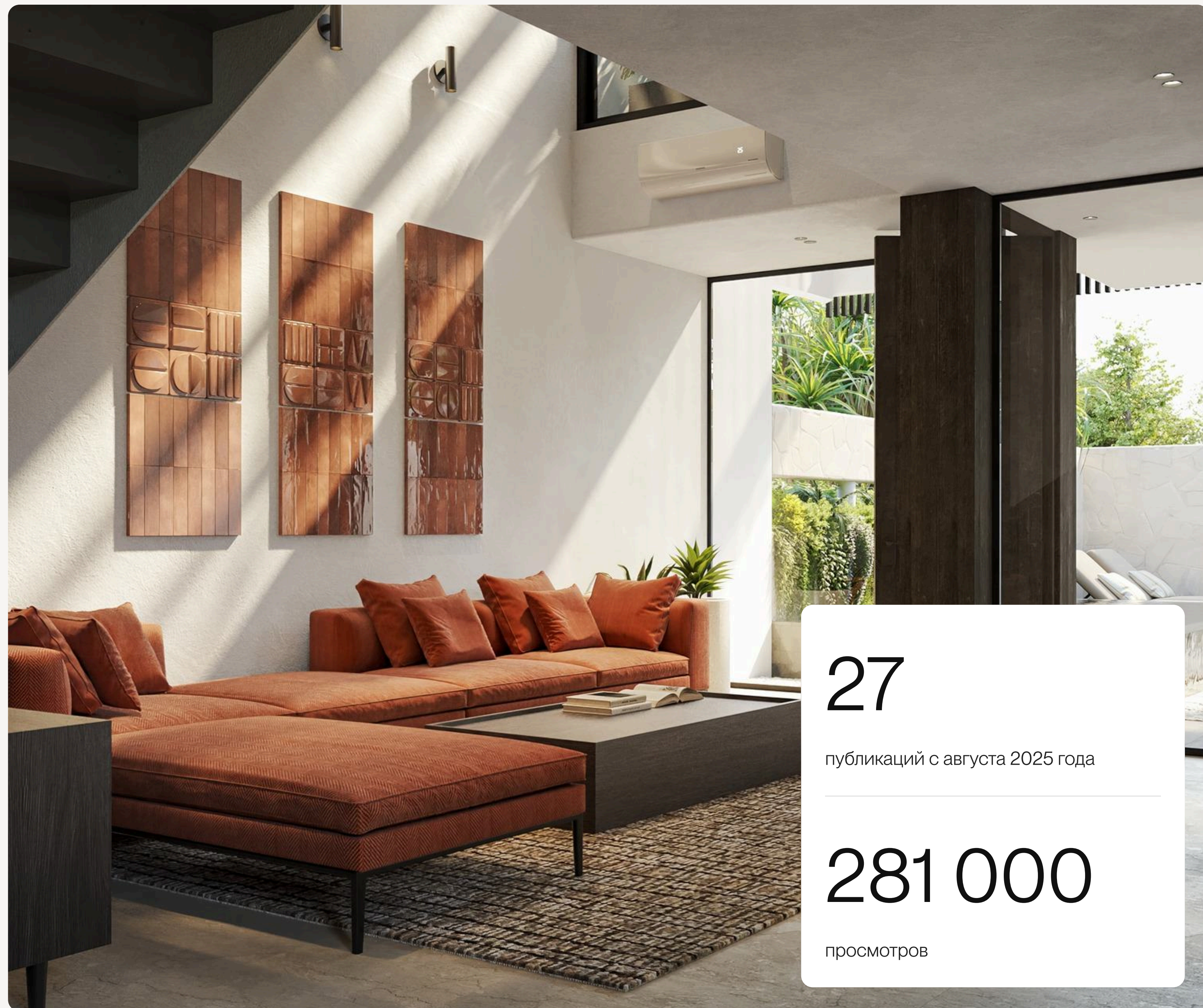
ПУБЛИКАЦИИ В ВЕДУЩИХ ИЗДАНИЯХ  
О ПУТЕШЕСТВИЯХ И СТИЛЕ ЖИЗНИ РОССИИ,  
АВСТРАЛИИ, ИНДОНЕЗИИ

TimeOut

URBAN  
:LIST

The West  
Australian

 honeycombers



27

публикаций с августа 2025 года

281 000

просмотров

# ОБЛАДАТЕЛЬ ДВУХ МЕЖДУНАРОДНЫХ НАГРАД В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Комплекс Gardens получил награду  
в категории «Строительство и дизайн  
новых небольших отелей в Индонезии».



Комплекс Melasti получил награду  
в категории «Интерьер гостиничных  
номеров в Индонезии».

# КОНЦЕПЦИЯ

“При выборе локации для строительства, мы в первую очередь думаем о том, хотим ли сами здесь жить. Нунгалан — это район в Улувату с сильным европейским комьюнити, где каждый стремится объединить усилия с соседями и создать что-то особенное на острове.

Мы оставили свой выбор на строительстве вилл, чтобы сохранить большую территорию для прогулок в саду, общего места для пикников у реки и при этом соблюсти приватность каждого гостя комплекса.

Проект Gardens — это место для жизни.”



# ЛОКАЦИЯ

## РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Ограниченный объем предложений по свободной земле для строительства;
- По соседству с комплексом Gardens два самых дорогих отеля района Улувату: Six Senses и Bulgari;
- Всего в нескольких минутах от комплекса пляж Нянг Нянг и обзорные площадки на утесах.

## ИНФРАСТРУКТУРА

- Рестораны, концепт-сторы, салоны красоты;
- Концентрация европейского бизнеса;
- Ближайший международный детский сад и школа в 5 минутах езды от комплекса Gardens.

## АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

- Вертолетная площадка, параглайдинг, гольф-поля;
- Бани, сауны;
- Всё в пределах 15 минут езды от комплекса;
- Места для пеших прогулок, что редкость на Бали.



# КОМПЛЕКС

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

2 квартал 2027

Комплекс Gardens расположен на закрытой территории площадью 77 соток, среди тропического парка. Всего в 500 метрах находится спуск на один из живописных диких пляжей Улувату.

Комплекс включает 24 двухспальные виллы с частными бассейнами и парковкой, а также кафе и парк для прогулок.



# ЭКСТЕРЬЕР

Виллы комплекса выполнены из природных материалов, органично вписываясь в окружающий ландшафт.

Улувату— это солнечный район, поэтому мы использовали деревянные рейки в экстерьере, чтобы сохранить дома прохладу, но при этом оставить свет в комнатах. У каждой виллы будет свой бассейн.



# ИНТЕРЬЕР

При проектировании комплекса Gardens мы были вдохновлены новозеландским стилем в интерьере. Нейтральная палитра и большие окна создают идеальное пространство для отдыха после солнечного дня на Бали.

Мы также заботимся о природе острова и минимизируем использование пластика в интерьере.



# ГОСТИНАЯ



Мы сделали гостиную, столовую и кухню одним пространством, чтобы резиденты могли проводить больше времени вместе. Использовали натуральные оттенки в интерьере для создания комфортной атмосферы. Высокие потолки усиливают ощущение простора, а лестница в спальню добавляет эстетический акцент.



# СПАЛЬНЯ



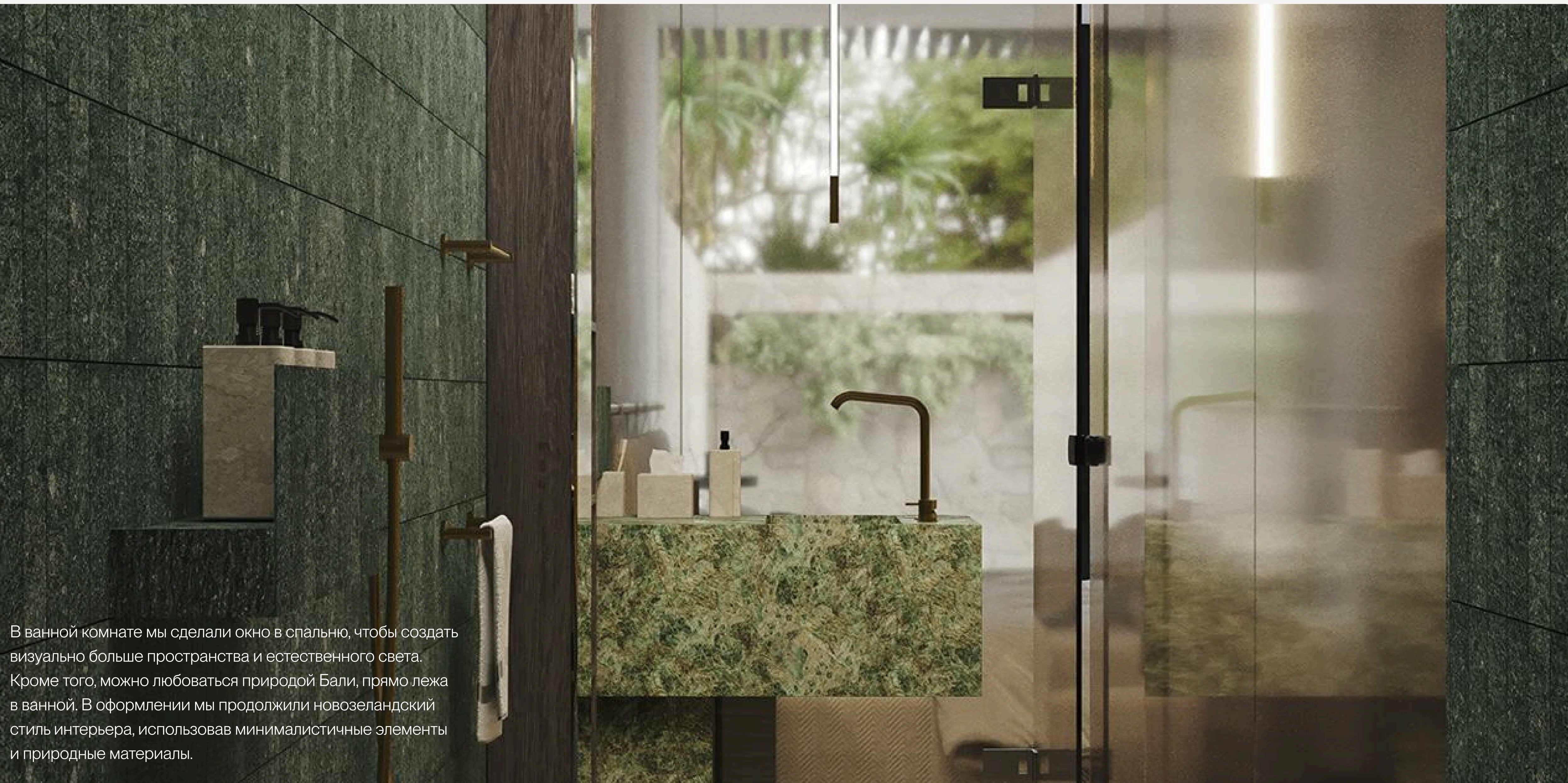
Главная спальня расположена на втором ярусе виллы. Мы сделали два окна: одно выходит на улицу, а второе оборудовали под рабочее место, здесь можно комфортно работать, наслаждаясь видом на гостиную.

Гостевая спальня расположена на первом этаже виллы, у нее есть своя ванная комната с душем.





# ВАННАЯ КОМНАТА



В ванной комнате мы сделали окно в спальню, чтобы создать визуально больше пространства и естественного света. Кроме того, можно любоваться природой Бали, прямо лежа в ванной. В оформлении мы продолжили новозеландский стиль интерьера, используя минималистичные элементы и природные материалы.



# ТЕРРАСА

У каждой виллы есть терраса с зоной для отдыха и личным бассейном. Каменные перегородки из лаймстоуна укрывают террасу с обеих сторон, создавая приватность и гармонично вписываясь в окружающий ландшафт.



# 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



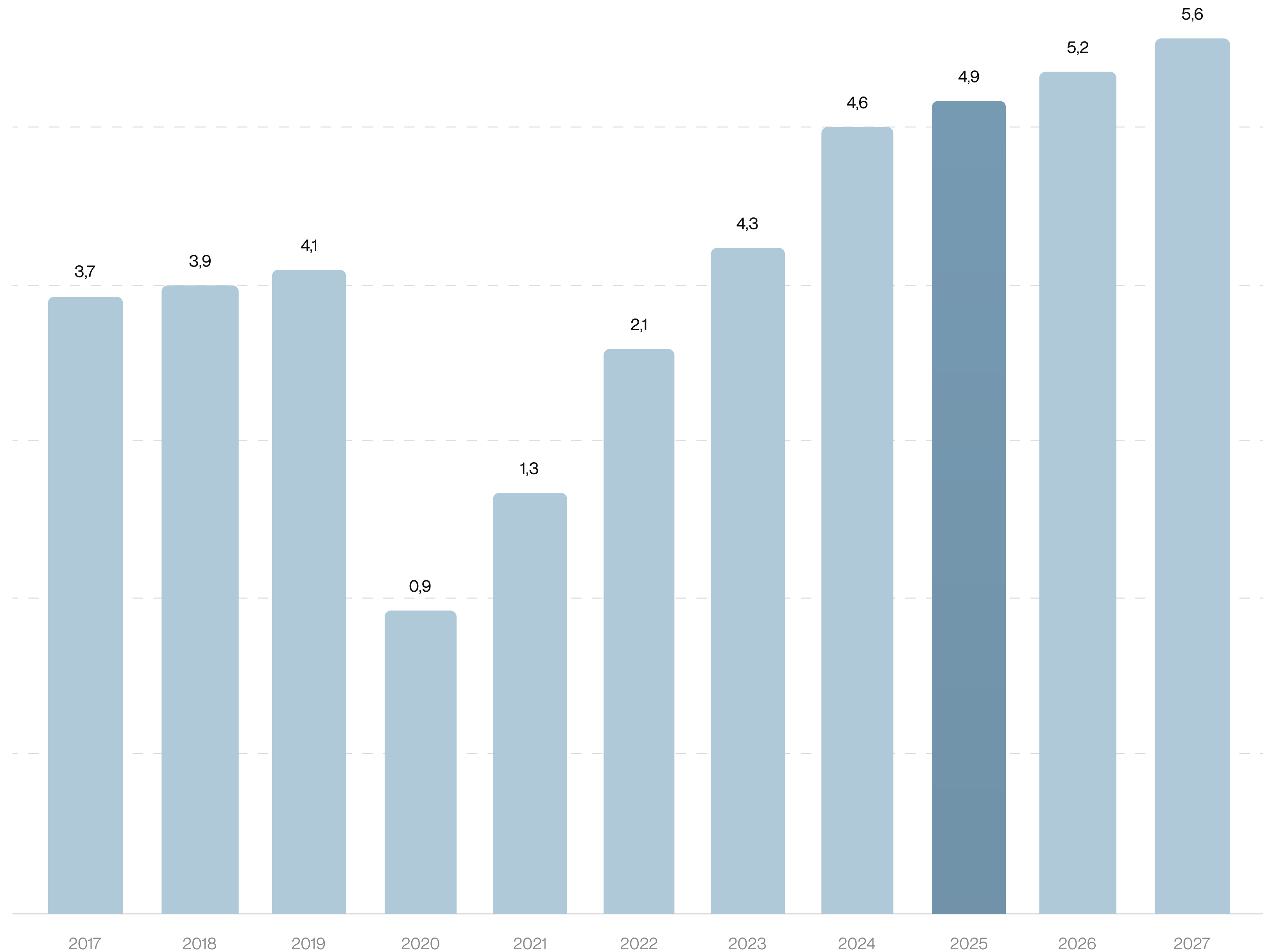
# АНАЛИЗ РЫНКА

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.

- С 2023 по 2027 год ожидается рост годовой выручки на 7,01%, и она достигнет \$5,60 млрд к 2027 году
- По прогнозам, к 2027 году число клиентов в отельной сфере увеличится до 30,05 млн человек

## ПРОГНОЗ ДОХОДОВ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В ИНДОНЕЗИИ



# ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

## КРАТКОСРОЧНЫЕ

инвестиции на 2 года

## В/С ВИЛЛЫ

Прогнозируемая стоимость (сентябрь 2025): 532 000 \$

ЭТАПЫ ПОКУПКИ	СТАРТ ПРОДАЖ	ГОД ОТ СТАРТА СТРОИТЕЛЬСТВА	3 МЕС ДО СДАЧИ ОБЪЕКТА
Начальная стоимость	350 000 \$	403 000 \$	463 000 \$
Доход	182 000 \$	130 000 \$	69 000 \$
Прирост капитала	52%	32%	15%

## ДОЛГОСРОЧНЫЕ

инвестиции на 5 лет

## В/С ВИЛЛЫ

Стартовая стоимость: 350 000 \$

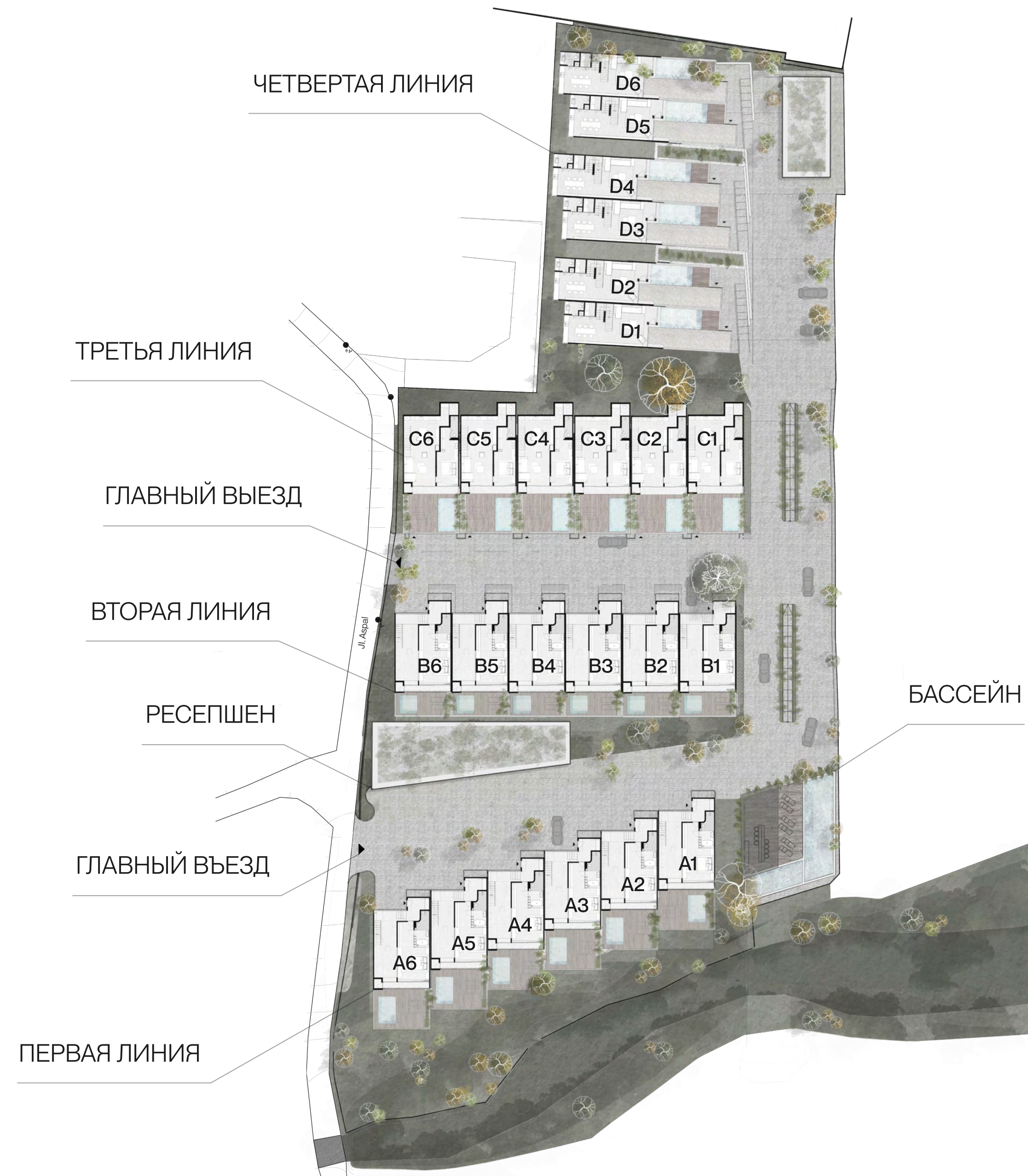
ГОДОВОЙ УРОВЕНЬ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ	75%	85%	95%
NOI Margin (Арендная доходность)	13%	15%	17%
IRR (Внутренняя норма доходности)	19%	22%	26%
PBP (Период окупаемости), лет	7,5	6,6	5,9
NPV (Чистая приведенная стоимость)	167 000 \$	242 000 \$	316 000 \$

Прибыль рассчитывается согласно пуловой системы, более подробную информацию вы сможете узнать из основной финансовой модели.

# МАСТЕР-ПЛАН

На участке в 77 соток для строительства используется 36. Оставшиеся 41 сотка представляет собой общее пространство с садом для прогулок и зоной для отдыха у реки.

Земля в аренде на 37 лет с приоритетным правом продления еще на 50 лет — всего 87 лет.





Gardens