

# Проект LOMA CHIARA





Срок реализации 3-4 года, ориентировочная разница между затратами и выручкой с учетом запланированных операционных и расходов на продвижение (336 000 \$ за 4 года, не требующие дополнительных инвестиций) – 4 421 800 \$ или 348%.

Финансовые показатели:

Затраты на запуск проекта:

№	Статьи затрат	Период	Сумма
1	Залог. Подготовка контракта	01.08.2019-01.09.2019	49 500 \$
2	Оформление участка	01.09.2019-01.10.2019	44 550 \$
3	Покупка участка	01.10.2019	895 950 \$
4	Раздел участка	01.10.2019-01.02.2020	15 000 \$
5	Развитие инфраструктуры (внутренние дороги, электричество, водопровод, канализация)	01.02.2020-01.08.2020	95 700 \$
6	Строительство виллы-образца	01.04.2020-01.04.2021	170 000 \$
	ИТОГО		1 270 700 \$

Постоянные затраты после запуска проекта ежемесячные:

№	Статьи затрат	Сумма
1	Заработная плата	3 000 \$
2	Маркетинг, реклама, офис	4 000 \$
	ИТОГО	7 000 \$ x 48 месяцев = 336 000 \$

При расчетах приняты следующие допущения:

- скидка, полученная при окончательном торге за участок, целиком компенсирует ежемесячные затраты до выхода проекта в прибыль
- все виллы, кроме образца, будут строиться на взносы покупателей (подробности ниже)
- для двух участков, предназначенных под коммерческое использование, учтена только разница между ценой покупки и продажи участков

Все объекты в процессе реализации проекта до полного возврата инвестиции оформляются в собственность инвестора и служат залогом безопасности инвестиции.

Условия привлечения инвестиций обсуждаются индивидуально.

## Коллективные покупки и housesharing

Редко кто отдыхает в одном месте больше 2-3 недель в году. Поэтому мы решили дать возможность потенциальным клиентам не только покупать виллу целиком, но и приобретать лоты, равные праву использования 1 спальни на вилле 1 неделю в году или (для виллы на 3 спальни) - 1/156 часть виллы. Такой лот стоит 2 600 \$. Возможно приобретение любого количества лотов, исходя из собственной потребности в спальнях и сроках отдыха.

Подобные покупки доступны практически любому гражданину развитой страны и расширяют аудиторию проекта в десятки раз.

После покупки лота, хозяин получает право использовать 1 спальню на вилле в течение 1 недели один раз в год по согласованному графику. При этом в момент отдыха оплачивая только коммунальные и дополнительные сервисы (обычно не более 50 \$ за неделю). Хозяин лота может в любой момент его перепродать, передать право использования/сдать в аренду другому пользователю.

Управляющая компания комплекса при необходимости предоставляет любые отельные услуги + дополнительные сервисы (аренда авто, организация экскурсий, вечеринок на пляже и пр.). Так же по поручению владельца лота может подбирать арендаторов. Обычно, аренда подобной спальни на вилле стоит около 100 \$ в день, за вычетом расходов собственник получит примерно 500 \$ с лота стоимостью 2 600 \$ - это 19,2%... неплохо для такого скромного вложения в недвижимость.

Первые лоты (их всего 156 на виллу) продаются в уже построенной вилле-образце. Себестоимость строительства виллы около 170 000 \$, таким образом продажа 66 лотов полностью покрывает финансовые потребности в строительстве следующей виллы. Остальной денежный поток ( $90 \times 2600 = 234\ 000$  \$) может быть использован для строительства ещё одной виллы + операционные расходы или возврат инвестиций и вывод прибыли.

Архитектурное решение вилл будет адаптировано к удобству использования в режиме housesharing.

Доминикана – оптимальная страна для housesharing – круглый год лето со стабильно высокой температурой воды и воздуха и идеальными параметрами для пляжного отдыха (нет сезонной зависимости), недорогой сервис и продукты, законодательство, позволяющее делить объекты на любое количество лотов и оформлять их в частную собственность гражданам любой страны. Виза не нужна, граждане РФ могут проживать до 3-х месяцев за полгода по загранпаспорту и оформить на него недвижимость в собственность.

Если стоимость вашей доли не превышает 120 000 \$ нет налога на недвижимость.

Мы предполагаем - это пилотный проект нашей сети – в дальнейшем планируем строительство различных объектов (апарт-отели, резиденции) в различных регионах страны, что значительно расширит возможности наших дольщиков.

