



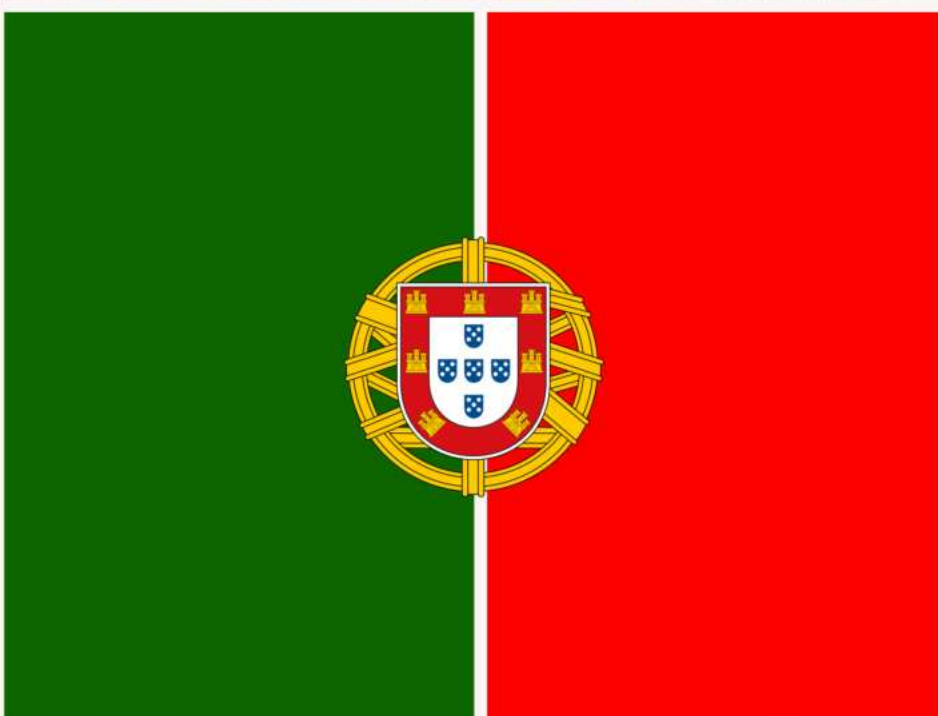
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

Туристический комплекс

Португалия, регион Алгарве



CHALÉ DE SOL



Основные данные проекта

Что для инвестора?

Земельный участок в собственности - 140 800 EUR

Планируемая застройка - 8 домов по 55 м2 - 203 872 €

Доход инвестора за 4 года 20% годовых - 153 123 €

Срок полного возврата инвестиций - 3,5 года

Совокупный доход инвестора за 4 года - 423 123 €

Что требуется?

Требуемый объем инвестиций - 265 000 EUR

Срок полной окупаемости проекта - 3,5 года

Срок запуска проекта - 4 месяца

IRR 32,01%

NPV 154 906,13 €

После запуска проекта оценка недвижимости по данным Idealista будет составлять более 650 000 EUR



ПОРТУГАЛИЯ - ТУРИЗМ

Алгарве – регион на юге Португалии, известный своими средиземноморскими пляжами и полями для гольфа.

В 2023 году туристический сектор южного региона Португалии отчитался о более чем 6 млн туристов, 21 млн ночевок и 1,5 млрд евро выручки отелей. Заполняемость отелей Алгарве более 60%. 2023 год принес рекордное количество раундов в гольфе – 1,4 млн.

Согласно данным поисковой системы перелетов и отелей Jetcost, приведенным TNEWS, число запросов на размещение в Португалии на июль 2024 года выросло на 10% по сравнению с июлем 2023 года.

Инициатива правительства - уменьшение краткосрочной аренды частной недвижимости. Прогнозируемый рост заполняемости коммерческих объектов недвижимости в 2025 году более 26%.

Правоустанавливающие документы

Декрет-Закон № 128/2014 от 29.08.2014 г. - Утверждает правовой режим деятельности местных предприятий размещения.

Закон № 62/2018 – Вносит вторую поправку и повторно публикует Декрет-Закон № 128/2014 от 29 августа.

Декрет-закон № 63/2015 – Вносит первые изменения в декрет-закон № 128/2014 от 29 августа.

Определение объекта инвестирования - Moradia / Жилье : местное предприятие по размещению, жилая единица которого представляет собой автономное односемейное здание.

DL n.º 555/99, 24ª versão - a mais recente (DL n.º 43/2024, de 02/07) - Утверждает правовой режим урбанизации и строительства.

RSA (Regime Simplificado de Atribuição de Licenças Ambientais) Указ-Закон № 11/2023 от 10.02.2023 г. - Устанавливает упрощенную процедуру получения разрешений на строительство для объектов, не представляющих значительной угрозы для окружающей среды, куда входят объекты некапитального строительства.



CHALÉ DE SOL

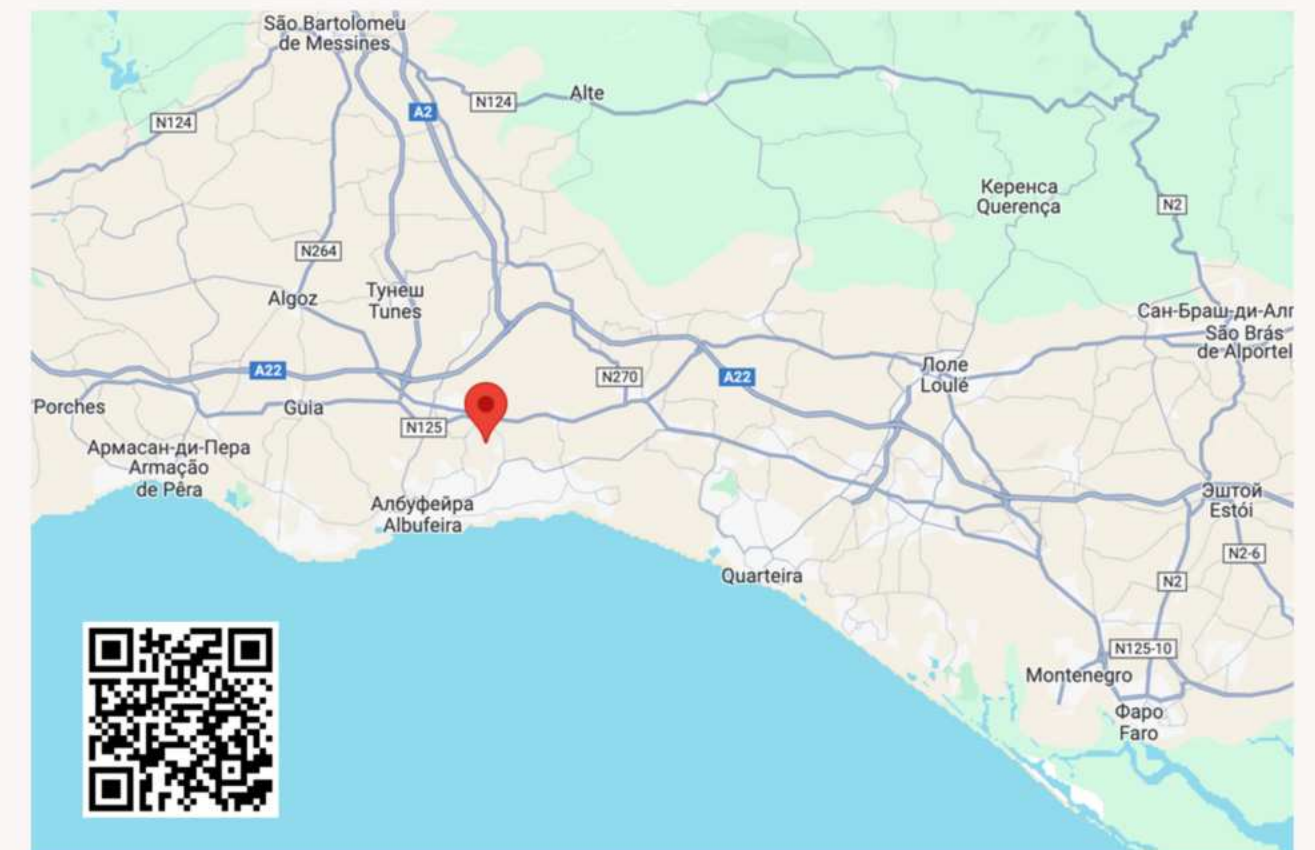


Характеристики ОБЪЕКТА

Местоположение - Португалия, южный регион АЛГАРВЕ, муниципалитет Фару, расстояние до океана 5,8 км.

Площадь земельного участка - 1 500 м²


Планируемая застройка - 8 домов по 55 м²







CHALÉ DE SOL



Пляж Praia da Balaia - 10 мин 

Супермаркет Intermarché- 7 мин 

Магазины и рестораны - 8 мин 

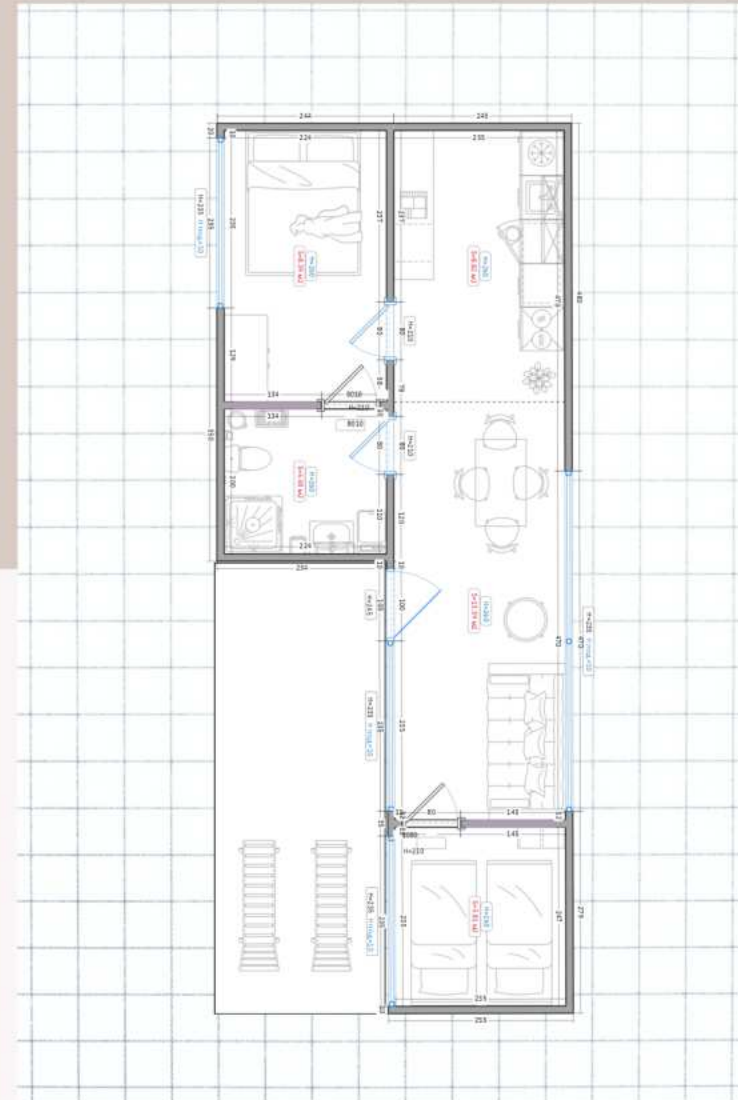
1

ПРИОБРЕТЕНИЕ
ЗЕМЛИ



2

СТРОИТЕЛЬСТВО
КОТТЕДЖЕЙ



3

ОПЕРАЦИОННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ





Покупка участка ЗЕМЛИ

Приобретение участка земли в собственность.

Мы предполагаем организацию покупки земельного участка не резидентом Португалии, для дальнейшей оптимизации расходов и доходов от арендной деятельности.

Оформление документов и строительство

Получение разрешения на строительство в Câmara Municipal - 30 дней.

Разработка Архитектурного проекта и Рабочей документации - 30 дней.

Согласование Проектов в Câmara Municipal - 30 дней.

Строительство первой очереди - 60 дней.

Регистрация объектов недвижимости для размещения в Balcão Único Eletrónico и прохождение инспекции в Câmara Municipal - 30 дней.

Регистрация объектов в сервисах Airbnb и Booking и организация тестового периода для установки рейтинга и отзывов - 30 дней.

КТО МЫ И КАК БУДЕМ ДЕЛАТЬ БИЗНЕС?

Наша команда живет в Португалии уже несколько лет. Мы знакомы с местными законами, имеем отличные связи с местными муниципалитетами, а также ориентируемся в налогообложении.

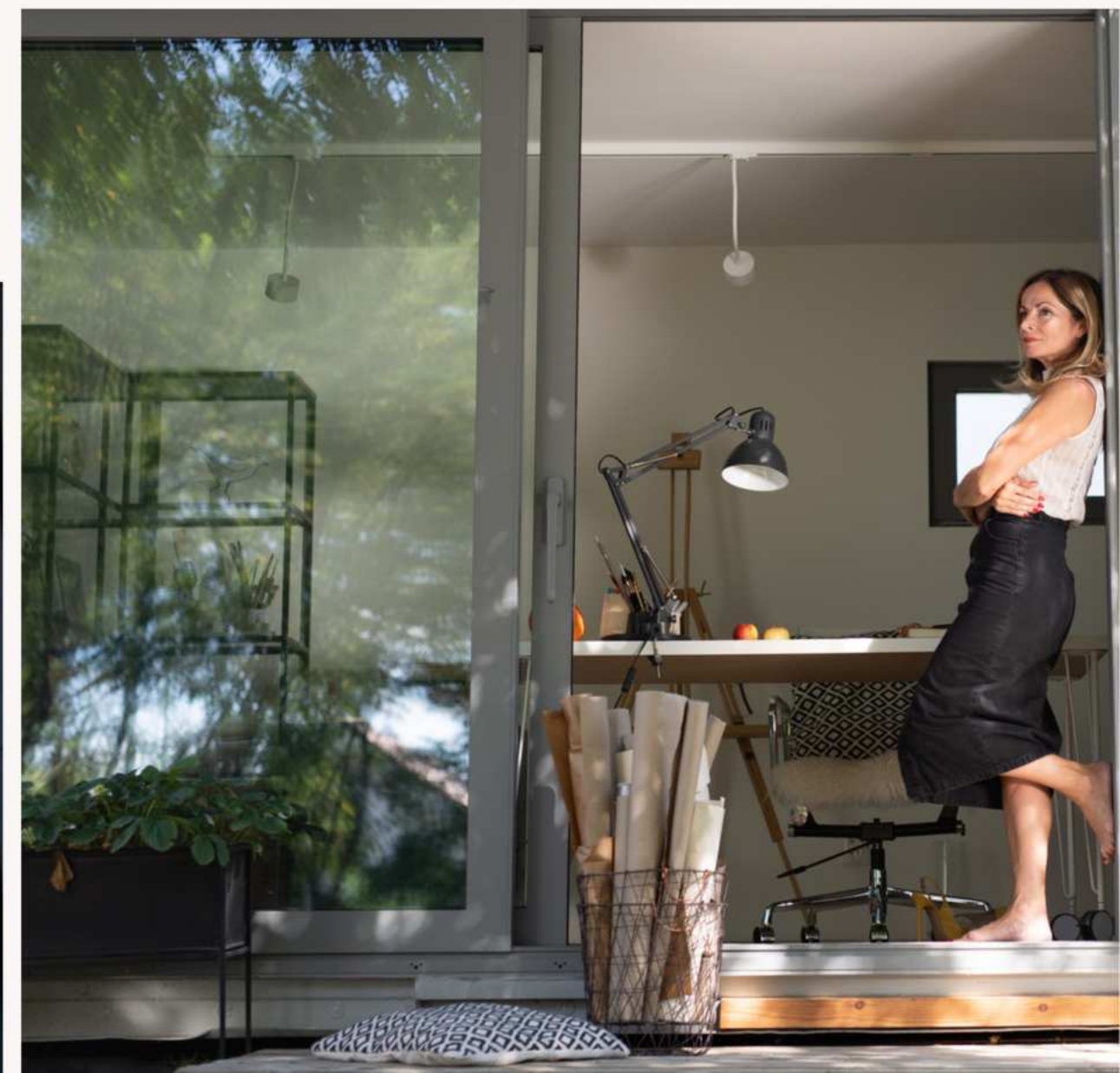
Мы предлагаем инвестору 80% бизнеса, включая землю и дома.

Покупка земли инвестором - 100% контроль счета и операционного управления инвестором.

Для строительства домов и ведения арендной деятельности мы организуем компанию-арендатора, которая будет арендовать землю у собственника земли, для разделения денежных потоков и оптимизации.



ВИЛЛА



Мобильная конструкция на пространственной раме

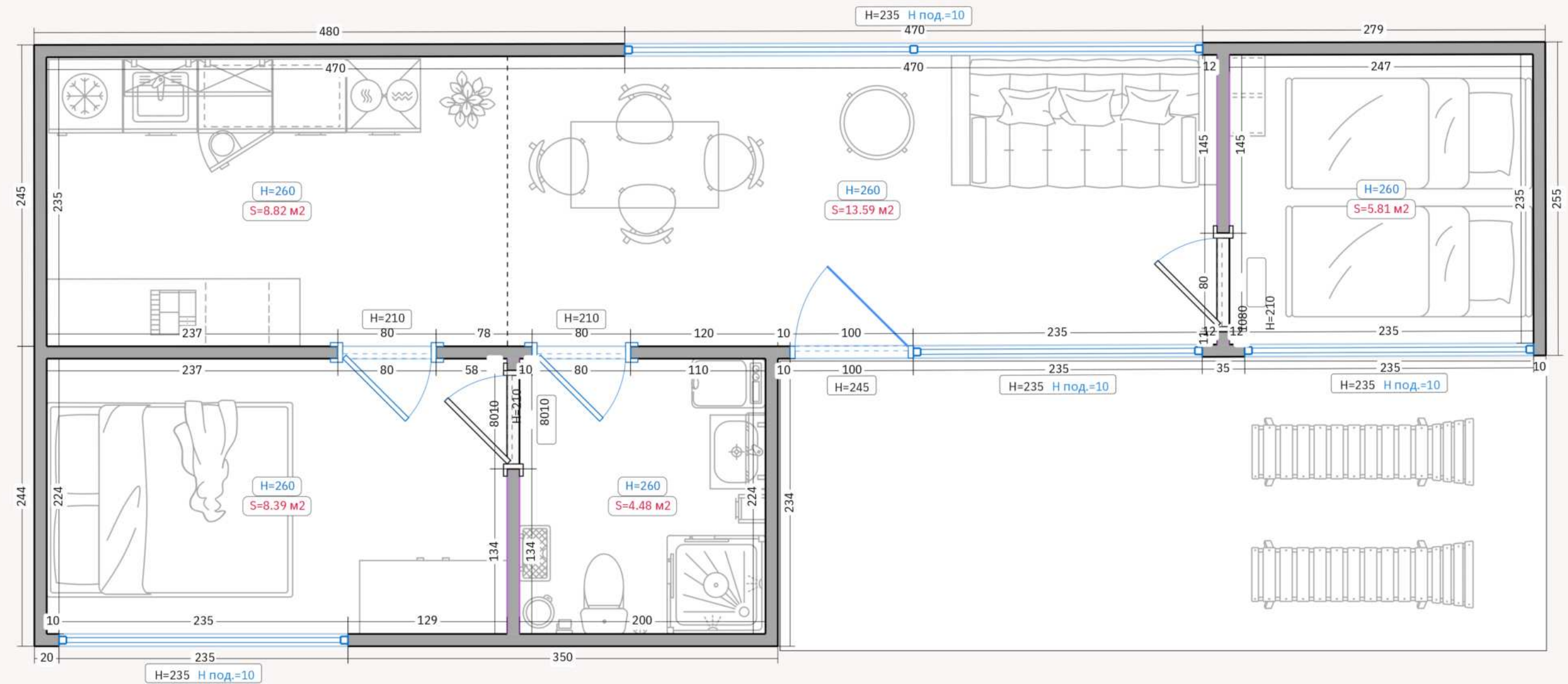
Электроснабжение - солнечные панели

Водоснабжение - центральное

Канализация - септик

Электроскутеры

ВИЛЛА Т2



Строительство и монтаж зданий силами партнера в Португалии - компания JG INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS, LDA

Контейнерные дома, два контейнера 20 и 40 футов + терраса. Материалы приобретаются на территории ЕС.

	ИТОГО 2025	ИТОГО 2026	ИТОГО 2027	ИТОГО 2028	ИТОГО ЗА 4 ГОДА
КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ	5	7	8	8	8
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА НАЧАЛО ПЕРИОДА	270 000	9708	27177	28 484	270 000
ОПЕРАЦИОННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ					
ВЫРУЧКА	197 616	258 168	379 176	384 000	1 218 960
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	(63 416)	(73 698)	(105 494)	(106 694)	(349 301)
КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	(43 400)	(43 200)	(43 200)	(43 200)	(173 000)
ВСЕГО	90 800	141 270	230 482	234 106	696 659
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 28%	(8 936)	(13 014)	(21 232)	(21 553)	(64 735)
НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ 6,5%	(8 320)	(8 320)	(8 320)	(8 320)	(33 280)
СТРАХОВАНИЕ	(2 500)	(2 500)	(2 500)	(2 500)	(10 000)
НДС 6%	–	–	–	(11 879)	(11 879)
ИТОГО	(19 756)	(23 834)	(32 052)	(44 253)	(119 894)
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ					
ВЫПЛАТЫ АКЦИОНЕРАМ 20% ГОДОВЫХ	(48 822)	(53 260)	(39 945)	(11 096)	(153 123)
СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРИОБРЕТЕНИЕ	(283 720)	(48 368)	(24 184)	–	(356 272)
ВЫПЛАТЫ АКЦИОНЕРАМ	–	–	(135 000)	(135 000)	(270 000)
ИТОГО	(332 542)	(101 628)	(199 129)	(146 096)	(779 396)
ФИНАНСОВЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ					
% ПО ВКЛАДАМ	1 205	1 662	2 006	2 781	7 653
ИТОГО	1 205	1 662	2 006	2 781	7 653
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	9 708	27 177	28 484	75 022	75 022
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	9 708	27 177	28 484	75 022	75 022

СФ ПРОЕКТА



ЗАПУСК ПРОЕКТА



ДЕКАБРЬ 2024

Oleg

351-921-734107

911-297-9896

ola@smarkt.pt

smarkt@gmail.com

Vladislav

351-921-140170

351-913-981175