



ПРЕПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ДЕВЕЛОПМЕНТ ЧАСТНОГО КЛУБНОГО КОМПЛЕКСА АПАРТАМЕНТОВ

«RAY WELIGAMA» LLC
ВЕЛИГАМА, ШРИ ЛАНКА



**НИКИТА
ЛЕВЧУК**

RAY WELIGAMA (PVT) LTD
CEO, директор

2000 - 2005 высшее образование, Брестский государственный технический университет по специальности «Архитектура». Профессиональный бейсболист, мастер спорта, на протяжении 12 лет, выступал в составе сборной Беларуси по бейсболу. Занимается деятельностью в области архитектуры, дизайна и строительства с 2004 года. Эксперт проектирования, дизайна, инженерии программного обеспечения для проектирования, 3D моделирования и визуализации.

2004 - 2006 работа в архитектурных бюро, разработка проектов частных и многоэтажных домов. Брест, Беларусь.

2006 - 2007 архитектор в международной российско-немецкой инвестиционно-девелоперской компании «Строинрос» в качестве архитектора. Москва, Россия.

2008 - 2009 год был назначен на должность главного архитектора \ руководителя проектов в той же компании. В обязанности входил технический, архитектурный, финансовый и юридический анализ площадок для строительства торговых и бизнес-центров площадью до 250 000 м2 в Москве и крупных городах России. Разработка концепции, сопровождение разработки проектной документации, подбор и контроль подрядчиков, сроков строительства, реализация проекта. Москва, Россия.

2009 - 2014 Частная архитектурная практика. Жилые и коммерческие здания, дизайн интерьеров. Москва, Россия.

2014 - 2016 Главный архитектор ООО «Жукоффка Плаза». Полный цикл проектирования и реализации частных резиденций площадью до 9 000 м2. Москва, Россия.

2016 - 2019 генеральный директор \ главный архитектор в архитектурном бюро «Архитекс». Разработка и реализация частных и коммерческих проектов. Взаимодействие и сотрудничество с международными архитекторами и декораторами, поставщиками и производителями для реализации проектов, адаптации проектов для российского рынка. Координация и контроль работы более 20 сотрудников в офисе, более 50 подрядных организаций в различных сферах строительства. Москва, Россия.

2019 - 2021 CEO \ руководитель компании «City Apartments». Поиск и подбор участков для строительства, зданий для дальнейшего редевелопмента. Финансовый анализ рентабельности проекта, юридический и технический анализ, контроль маркетинговой стратегии. Полный цикл проектирования и строительства, участие в продажах. Регулярная отчетность перед инвесторами о ходе реализации проекта.

2022 - по настоящее время. Приехал на Шри-Ланку в 3-й раз, полюбил и изучив страну, рынок земли, недвижимость, строительные материалы, законы и налоговую систему - увидел большой потенциал, имея эти достижения, принял решение применить полученные знания в реализации инвестиционных и строительных проектов в сфере девелопмента на Шри-Ланке.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Руководитель проектов;
- Управление финансами и бухгалтерия;
- Юридическое и правовое управление;
- Управление командой;
- Полный цикл проектирования и реализации строительных проектов;
- Архитектурное проектирование;
- Дизайн интерьеров;



Покупателям наших
апартаментов мы
предлагаем:

15 - 20% годовых
высокая доходность

65 - 75%

стабильная заполняемость
круглый год

7 лет

средний срок окупаемости
инвестиций

20%

первоначальный взнос

10 - 20%

в год рост стоимости

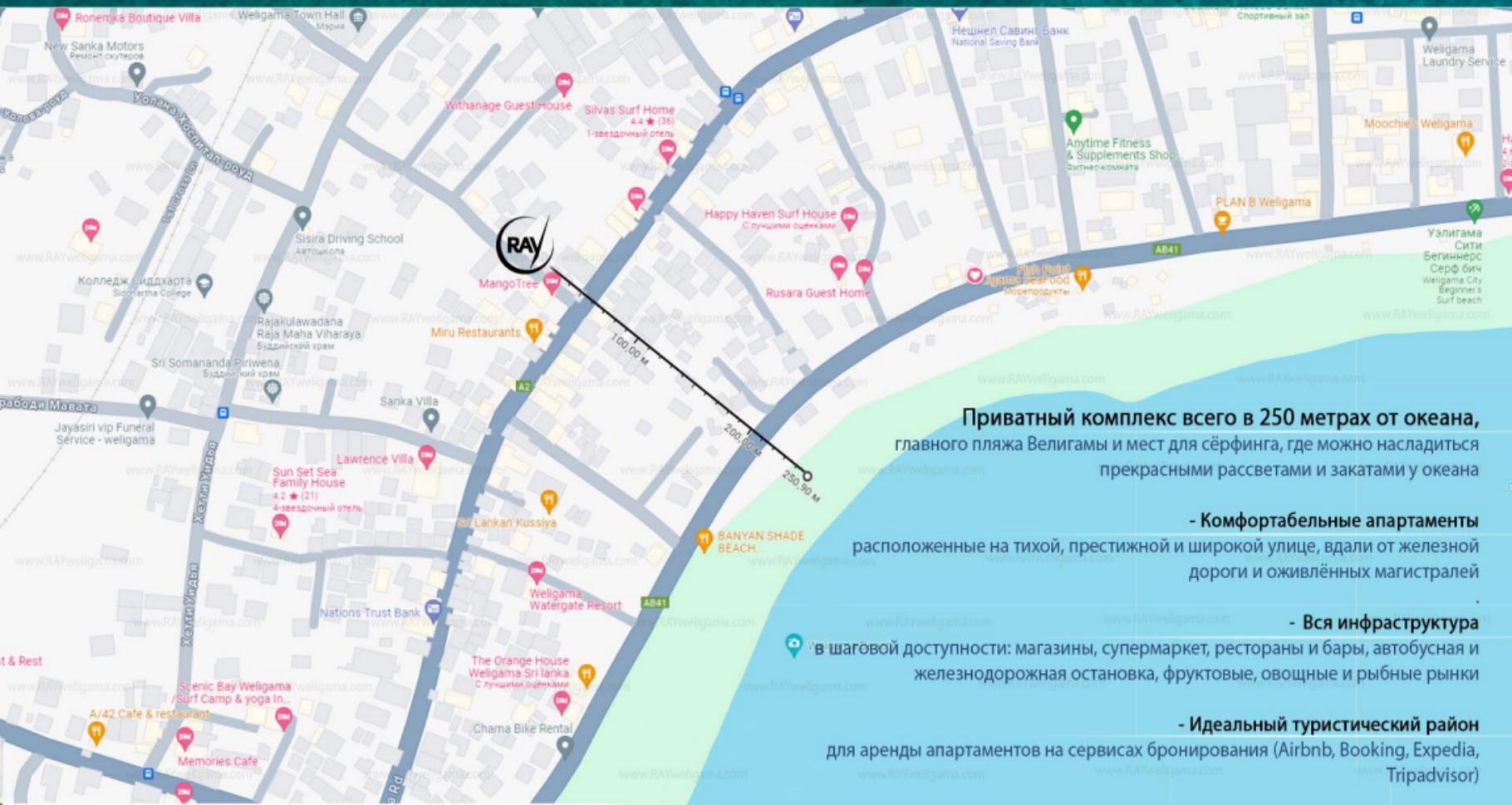
30 - 40%

рост стоимости после
окончания строительства

При разработке концепции
проекта апартаментов
«RAY WELIGAMA»
мы руководствовались и
вдохновлялись следующими
принципами:

- Уникальность проекта
- Комфорт и современный дизайн
- Доступная цена для покупателей
- Высокая рентабельность проекта





Приватный комплекс всего в 250 метрах от океана,
 главного пляжа Велигамы и мест для сёрфинга, где можно насладиться
 прекрасными рассветами и закатами у океана

- Комфортабельные апартаменты
 расположенные на тихой, престижной и широкой улице, вдали от железной
 дороги и оживлённых магистралей

- Вся инфраструктура
 в шаговой доступности: магазины, супермаркет, рестораны и бары, автобусная и
 железнодорожная остановка, фруктовые, овощные и рыбные рынки

- Идеальный туристический район
 для аренды апартаментов на сервисах бронирования (Airbnb, Booking, Expedia,
 Tripadvisor)

УЧАСТОК И КОМПАНИЯ

Участок под строительство уже находится в 100% собственности компании RAY WELIGAMA (PVT) LTD без участия местных партнёров.

Перед покупкой проведена полная нотариальная проверка истории более, чем за 30-летний срок владения предыдущими собственниками.

* Все необходимые учредительные документы о праве собственности и другие будут предоставлены по дополнительному запросу.

Компанией RAY WELIGAMA (PVT) LTD проведены исследования рынка, тендеры и заключены контракты на обслуживание и сопровождение с ведущими в Шри Ланке компаниями:

- Юристы и право;
- Бухгалтерия;
- Проектирование и управление строительством;

- Формируется штат сотрудников компании для управления строительством и собственный отдел продаж, офис и шоу-рум;

- Обсуждаются условия рассрочки с ведущими банками Шри Ланки для будущих покупателей, варианты кредитования (около 10% годовых в рупиях);

- Наша компания является официальным членом «Палаты строительной индустрии Шри-Ланки» (Chambers of construction industry of Sri Lanka) и имеет прямой доступ к основным участникам строительной индустрии Шри Ланки, их государственным рейтингам, финансовым показателям, специальным условиям для будущего сотрудничества и реализации нашего проекта;



23,55 перча (1 перч = 25м2)

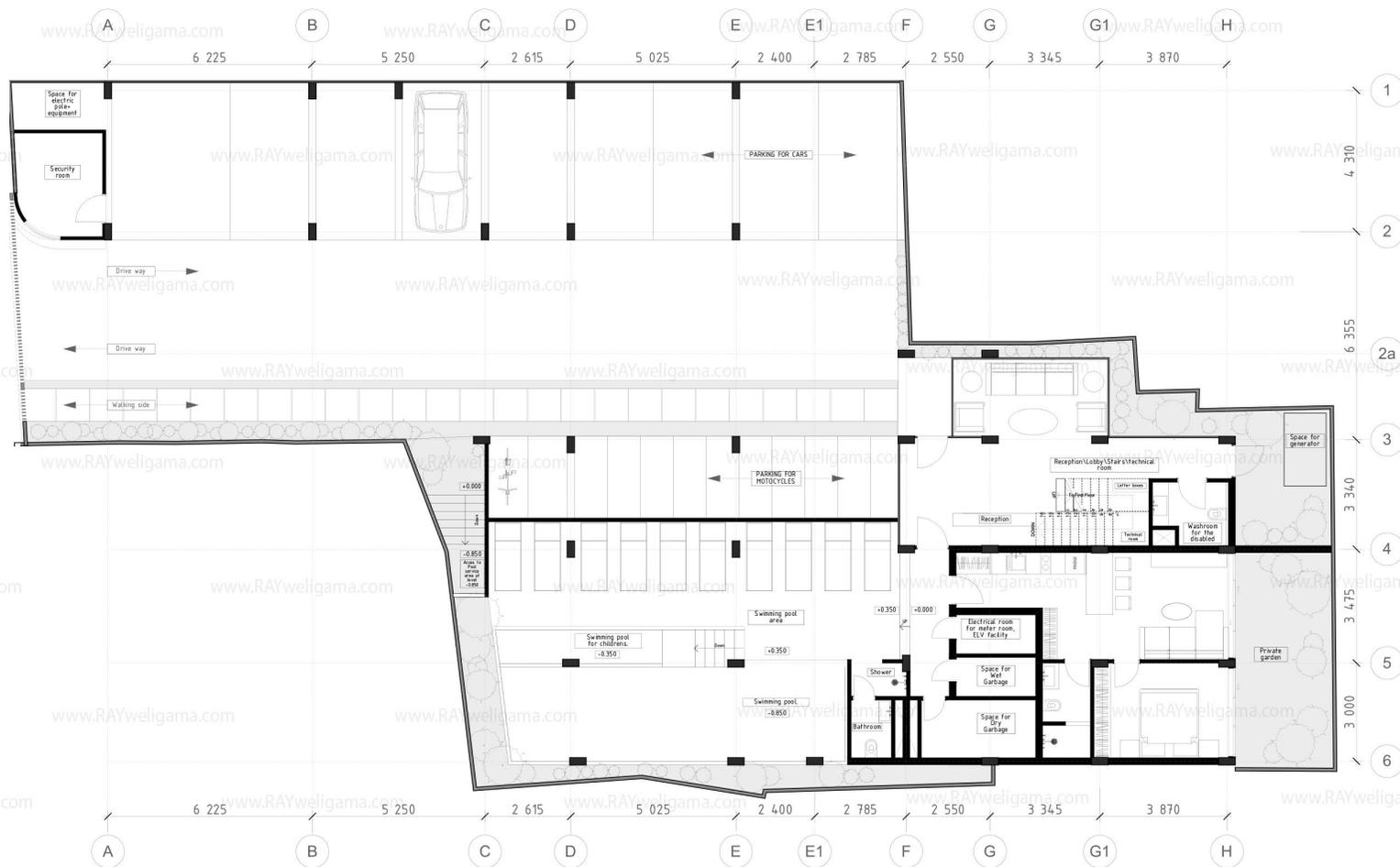
Разработана проектная документация для строительства:

- Архитектурный проект;
- Дизайн интерьеров;
- Конструктивные решения;
- Электрика и слаботочные сети;
- Системы кондиционирования и вентиляции;
- Водопровод и канализация;
- Системы пожарной безопасности;
- Система управления твердыми бытовыми отходами;
- Водоотведение и ливневая канализация;

Документация на завершающей стадии разработки:

- Сметы и комплектация;
- Тендерная документация и проведение тендеров;

*срок завершения около 2 мес.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И НИЖНИЙ ЭТАЖ (GROUND FLOOR)

Получены разрешения и согласования на строительство:

- UDA (управление городского развития). Согласованы параметры здания (этажность, высотность, количество апартаментов, ген. план застройки);
- Пожарная служба;
- Центр электроснабжения Цейлона. Получено подтверждение на выделение 100 кВт мощности, размещение трансформатора;
- Департамент береговой охраны;
- Центральное управление по охране окружающей среды;
- NBRO (Национальная организация строительных исследований);
- СМА (Орган по управлению кондоминиумов);
- Центр водоснабжения Цейлона;
- UDA (управление городского развития). Разрешение на строительство;



ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

Building total area				
№	Name	S, sq.m.	Floor	TYPE
01	Reception\Lobby	34	Ground floor	
02	Swimming pool area	81	Ground floor	
03	Commercial only to serve the residents	41	Ground floor	
04	Technical\service zone	13	Ground floor	
05	Apartment 1	79	First floor	TYPE 1
06	Apartment 2	74	First floor	TYPE 2
07	Apartment 3	80	First floor	TYPE 3
08	Apartment 4	76	First floor	TYPE 4
09	Apartment 5	50	First floor	TYPE 5
10	Corridor\Hall\balconys	39	First floor	
11	Apartment 6	71	Second floor	TYPE 1
12	Apartment 7	74	Second floor	TYPE 2
13	Apartment 8	80	Second floor	TYPE 3
14	Apartment 9	77	Second floor	TYPE 4
15	Apartment 10	50	Second floor	TYPE 5
16	Corridor\Hall\balconys	34	Second floor	
17	Meeting room	34	Second floor	
18	Apartment 11	40	Third floor mezzanine	TYPE 6
19	Apartment 11	71	Third floor	
20	Apartment 12	44	Third floor mezzanine	TYPE 7
20	Apartment 12	74	Third floor	
21	Apartment 13	32	Third floor mezzanine	TYPE 8
21	Apartment 13	80	Third floor	
22	Apartment 14	48	Third floor mezzanine	TYPE 9
22	Apartment 14	77	Third floor	
23	Apartment 15	25	Third floor mezzanine	TYPE 10
23	Apartment 15	50	Third floor	
24	Corridor\Hall\balconys	35	Third floor	
24	Hall	7	Third floor mezzanine	
25	Commercial only to serve the residents	34	Third floor mezzanine	
25	Gym	34	Third floor	
26	Common areas (condominium)	34	Roof plan	
26	Hall	8	Roof plan	
		1 680 м ²		

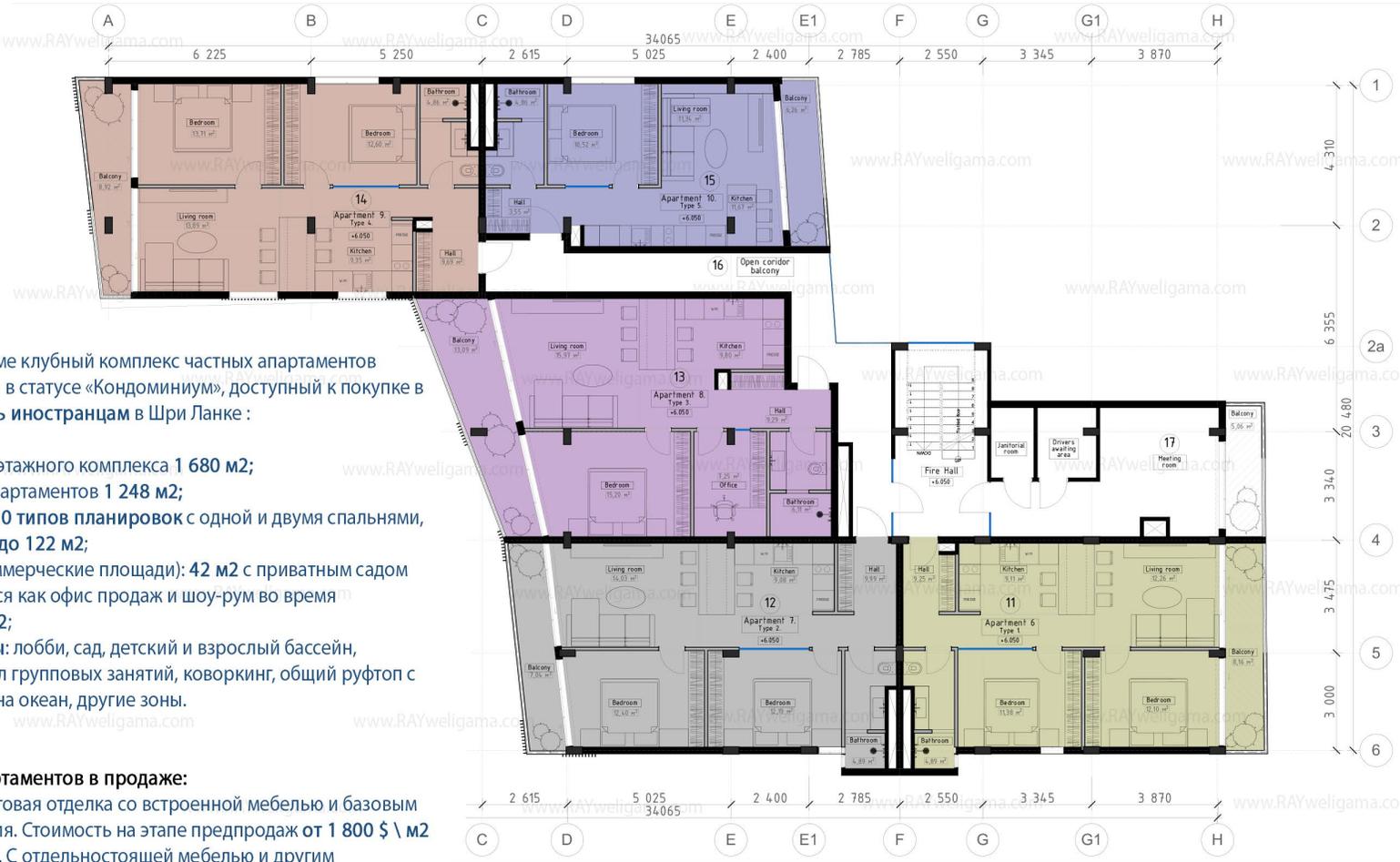
«RAY WELIGAMA»

это первый в Велигаме клубный комплекс частных апартаментов европейского класса в статусе «Кондоминиум», доступный к покупке в 100% собственности иностранцам в Шри Ланке :

- Общая площадь 4-этажного комплекса 1 680 м²;
- Общая площадь апартаментов 1 248 м²;
- 15 апартаментов, 10 типов планировок с одной и двумя спальнями, площадью от 50 м² до 122 м²;
- 2 апартаментов (коммерческие площади): 42 м² с частным садом (будет использоваться как офис продаж и шоу-рум во время строительства), 44 м²;
- 346 м² общие зоны: лобби, сад, детский и взрослый бассейн, тренажерный зал, зал групповых занятий, коворкинг, общий рифтоп с панорамным видом на океан, другие зоны.

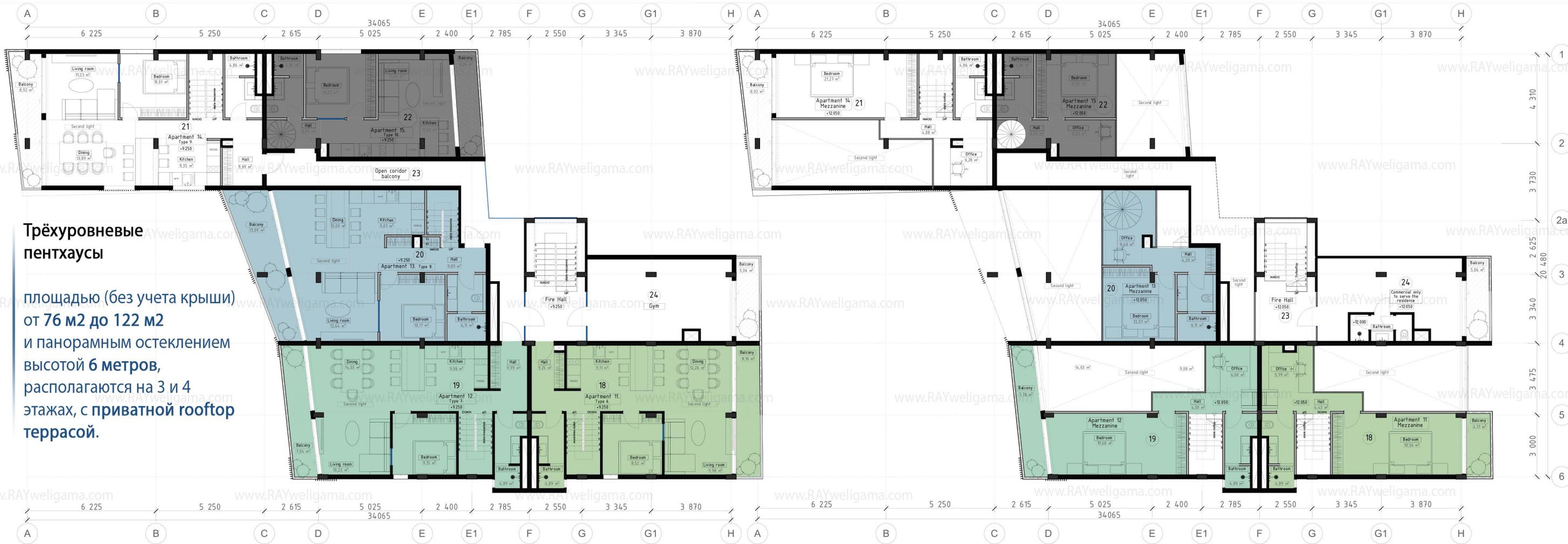
2 типа отделки апартаментов в продаже:

- "Стандартная" чистовая отделка со встроенной мебелью и базовым набором оборудования. Стоимость на этапе предпродаж от 1 800 \$ \ м²
- "Индивидуальная". С отдельной мебелью и другим оборудованием. Рассчитывается индивидуально, в зависимости от комплектации и пожелания покупателя.



ВТОРОЙ ЭТАЖ

ПРИВАТНЫЙ РУФТОП/ТЕРРАСА ПЕНТХАУСА
(см. следующий слайд)



Трёхуровневые пентхаусы

площадь (без учета крыши) от 76 м² до 122 м² и панорамным остеклением высотой 6 метров, располагаются на 3 и 4 этажах, с частной rooftop террасой.

ТРЕТИЙ ЭТАЖ ПЕНТХАУСА

МЕЗАНИН ПЕНТХАУСА

(4 ЭТАЖ)





РУФТОПЫ \ ТЕРРАСЫ (ЗОНЫ ОТДЫХА)

- на крыше находится оборудованная зона отдыха (lounge) для доступа всех жителей и гостей комплекса.

- Каждый из 5 пентхаусов имеет свою приватную зону, с индивидуальным входом (из пентхауса) и отдельный вход для гостей. Управляющая компания предоставит подключение на крыше всех необходимых коммуникаций (водопровод, канализация, электричество).

- Будущие собственники апартаментов имеют возможность обустройства террас для своих нужд, за свой счет.

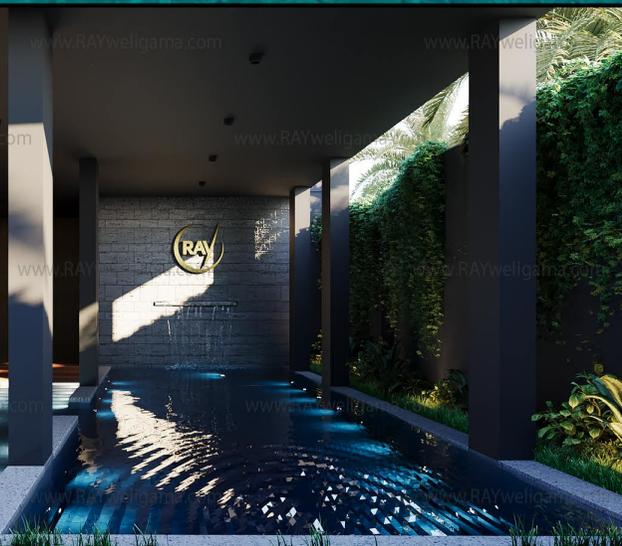
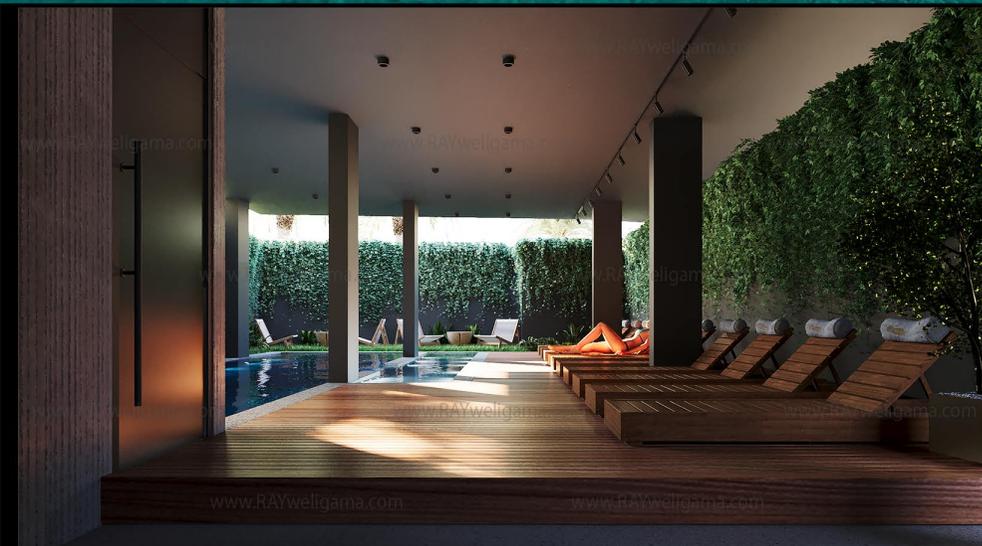


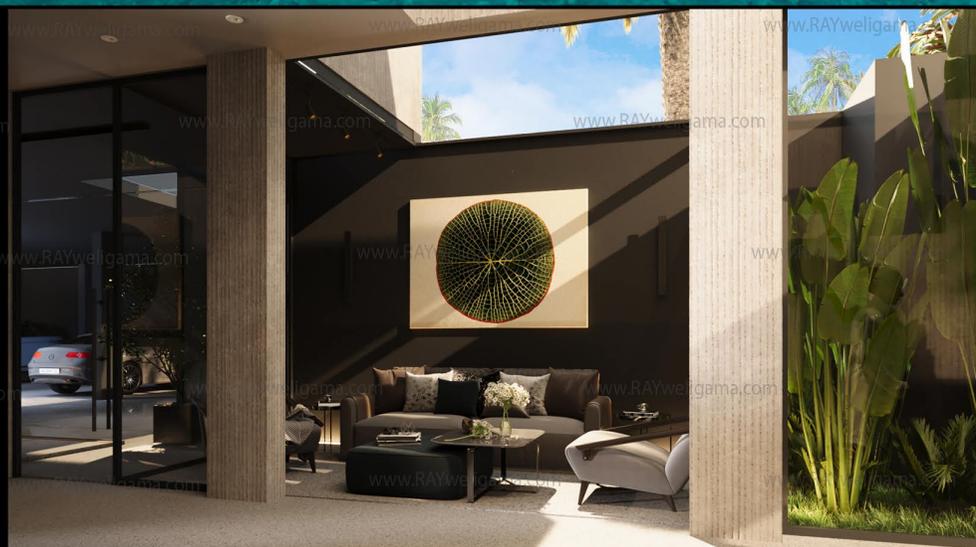


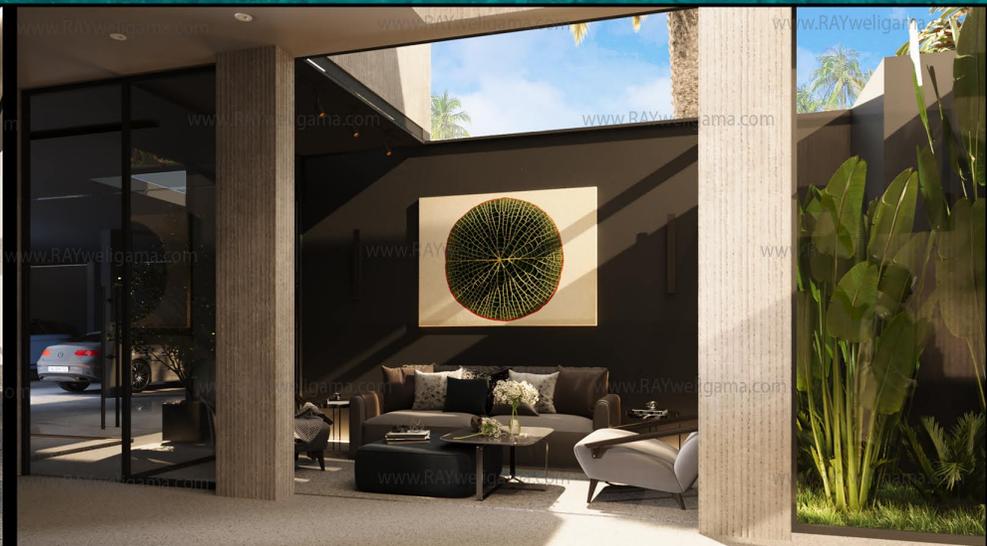












Покупателям наших апартаментов будут доступны услуги управляющей компании:

- Клининг
- Химчистка
- Управление сдачей в аренду
- Консьерж-сервис
- Генератор
- Круглосуточная охрана
- Ремонт и обслуживание

ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ

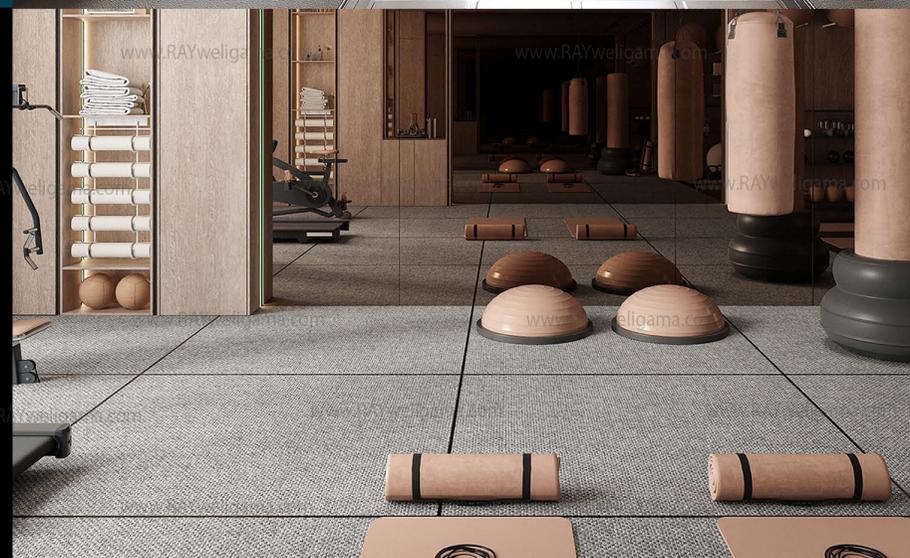


ПАРКОВКА



ЗАЛ ГРУППОВЫХ ЗАНЯТИЙ

- ЙОГА
- ПИЛАТЕС
- МЕДИТАЦИЯ
- ТАНЦЫ
- СТРЕТЧИНГ
- СИЛОВЫЕ ТРЕНИРОВКИ



Количество прибывших туристов.

Month	2018	2023	2024	Percentage Change (24/23)
January	238,924	102,545	208,253	103.1
February	235,618	107,639	218,350	102.8
March	233,382	125,495	209,181	66.7
April	180,429	105,498	148,867	
May	129,466	83,309	112,128	
June	146,828	100,388	113,470	
July	217,829	143,039		
August	200,359	136,405		
September	149,087	111,938		
October	153,123	109,199		
November	195,582	151,496		
December	253,169	210,352		
TOTAL	2,333,796	1,487,303	1,010,249	

Двадцать крупнейших стран из которых прибыли туристы

Rank	Country of Residence	Tourist Arrivals (Jan - June 2024)	Tourist Arrivals (Jan - June 2023)
1	India	184,468	116,193
2	Russian Federation	114,104	110,275
3	United Kingdom	89,352	50,822
4	Germany	70,070	45,197
5	China	63,816	19,862
6	France	49,340	27,588
7	Australia	40,746	26,899
8	United States	32,717	21,766
9	Poland	23,896	6,341
10	Maldives	23,803	13,909
11	Other	317,937	438,851
	Total	1,010,249	624,874

Прогнозы роста туристического потока являются положительными (по данным от «Tourist Board»).

- Конкуренция в сегменте жилых комплексов бизнес и люкс класса в районе Велигамы практически отсутствует. В радиусе 10 км в стадии строительства находятся 2 здания, общее количество квартир в которых составляет 140 шт., большая часть из которых уже продана. В связи с этим, а также за счёт того, что спрос в разы превышает предложение, доход от посуточной сдачи недвижимости может достичь **15-25% годовых**, что значительно превышает показатели по соседним странам.

- Рост ВВП на 1 января 2024 года составил 5,3%, будущие прогнозы МВФ и Всемирного Банка положительные;
- Инфляция на 1 мая 2024 года находилась на уровне в 0,9%;
- Ключевая ставка снижается и на 1 июля 2025 составляет 8,25%;

Согласно отчету, Real Estate Market Outlook Report 2024 (REMOR24):

- Ожидается, что к 2025 году спрос на жилые квартиры в Шри-Ланке будет доминировать на рынке, особенно в Западной провинции, где лидирует Коломбо (90,6%).

- Поисковый трафик на жилые квартиры значительно увеличился на ключевых рынках, включая США и Канаду (на 23%), Великобританию (на 20%), Австралию и Новую Зеландию (на 17%) и ОАЭ (на 5%), благодаря экспатриантам, привлеченным инвестиционным потенциалом в условиях заметного роста спроса.

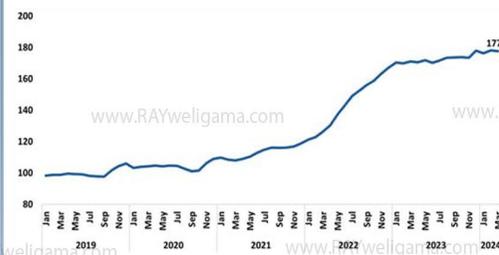
Правительство Шри-Ланки активно проводит структурные реформы для улучшения управления и устойчивого экономического роста. Важными направлениями реформ являются либерализация торговли, улучшение инвестиционного климата, повышение эффективности государственных предприятий и внедрение мер по смягчению климатических рисков. Эти усилия направлены на создание благоприятных условий для долгосрочных инвестиций и устойчивого развития.

Средняя стоимость недвижимости по категориям (LankaPropertyWeb.com report):

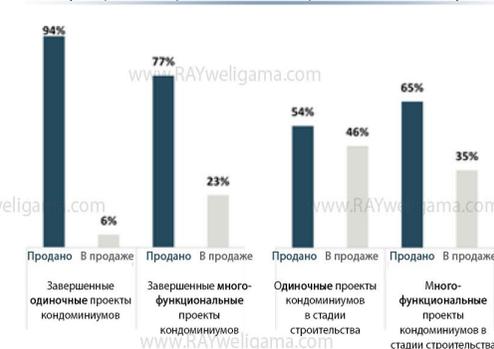


Категория	Средняя рыночная цена покупки, тыс. \$	Изменение цены (по сравнению с 2023)
Цена продажи дома в среднем по Шри Ланке	226	↑ 9.61%
Цена продажи квартиры в среднем по Шри Ланке	270	↑ 13.85%
Цена продажи коммерческого здания в среднем по Шри Ланке	853	↑ 17.42%

Согласно отчёту «Real Estate Market Analysis 2024» от Центрального банка Шри Ланки, рост цены за квадратный метр в комплексах категории «Кондоминиум» составил 77% с 2019 по март 2024 года



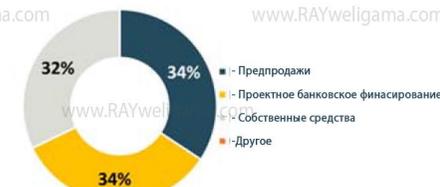
- Статус продаж проектов категории «Кондоминиум»:



Процент продаж по категориям цен:



- Структура финансирования проектов:



Доходность от посуточной аренды	Пессимистичный	Реалистичный	Оптимистичный
Стоимость Апартаментов 71 м2	\$177 500	\$177 500	\$177 500
Аренда за сутки, \$	\$125	\$150	\$175
Заполняемость, %	65%	70%	75%
Эксплуатация (стаф, коммунальные услуги, реновация) в год.	\$4 800	\$4 800	\$4 800
Комиссия УК 20% в год	\$5 931	\$7 118	\$9 581
Выручка в год	\$29 656	\$35 588	\$47 906
Доход инвестора в год	\$18 925	\$23 670	\$33 525
Доходность инвестора в год, %	11%	13%	19%
ОКУПАЕМОСТЬ апартаментов от сдачи в посуточную аренду, лет	9,4	7,5	5,3
Рост стоимости апартаментов после завершения строительства 30%	\$53 250	\$53 250	\$53 250
Итоговая цена апартаментов после завершения строительства	\$230 750	\$230 750	\$230 750
Капитализация апартаментов с учетом роста стоимости +10% в год	\$17 750	\$17 750	\$17 750
Доход инвестора в год, с учетом продажи	\$89 925	\$94 670	\$104 525
Доходность инвестора с учетом продажи апартаментов через год, %	51%	53%	59%

*Представлены усредненные показатели,
 **Без учета срока строительства (около 1 года)



Доходность ежемесячной аренды	Пессимистичный	Реалистичный	Оптимистичный
Стоимость Апартаментов 71 м2	\$177 500	\$177 500	\$177 500
Аренда в месяц, \$	\$1 600	\$1 900	\$2 100
Заполняемость, %	85%	90%	95%
Эксплуатация (стаф, коммунальные услуги, реновация) в год.	\$3 600	\$3 600	\$3 600
Комиссия УК 15% в год	\$2 448	\$3 078	\$3 591
Выручка в год	\$16 320	\$20 520	\$23 940
Доход инвестора в год	\$10 272	\$13 842	\$16 749
Доходность инвестора в год, %	6%	8%	9%
ОКУПАЕМОСТЬ апартаментов от сдачи в ежемесячную аренду, лет	17,3	12,8	10,6
Рост стоимости апартаментов после завершения строительства 30%	\$53 250	\$53 250	\$53 250
Итоговая цена апартаментов после завершения строительства	\$230 750	\$230 750	\$230 750
Капитализация апартаментов с учетом роста стоимости +10% в год	\$17 750	\$17 750	\$17 750
Доход инвестора в год, с учетом продажи	\$81 272	\$84 842	\$87 749
Доходность инвестора с учетом продажи апартаментов через год, %	46%	48%	49%

*Представлены усредненные показатели,

**Без учета срока строительства (около 1 года)





График платежей для апартаментов 71 м²

ПЛАТЕЖ 1	ПЛАТЕЖ 2	ПЛАТЕЖ 3	ПЛАТЕЖ 4	ПЛАТЕЖ 5	ПЛАТЕЖ 6	ПЛАТЕЖ 7	ПЛАТЕЖ 8
Договор бронирования апартаментов (невозвратный)	После подписания договора покупки-продажи	После завершения фундамента здания	После завершения перекрытия 2 этажа	После завершения каркаса здания	Аванс перед началом чистовой отделки	После окончания чистовой отделки	Передача ключей и ввод здания в эксплуатацию
3 %	20 %	15 %	15 %	15 %	15 %	10 %	7 %
\$ 5 325	\$ 35 500	\$ 26 625	\$ 26 625	\$ 26 625	\$ 26 625	\$ 17 750	\$ 12 425
- Подписывается «Договор бронирования» для выбранного апартаментов.	- Подписывается «Договор купли-продажи» с компанией RAY WELIGAMA (PVT) LTD.	Оплата производится после уведомления о завершении работ.	Оплата производится после уведомления о завершении работ.	Оплата производится после уведомления о завершении работ.	Оплата производится после уведомления о начале работ.	Оплата производится после уведомления о завершении работ.	- Ввод в эксплуатацию здания, получение СОС (Certificate of Conformity).
- Согласовывается комплектация, при необходимости вносятся изменения в проект и фиксируется окончательная стоимость.		100 % - стоимость \$ 177 500					- Регистрация DEED (Свидетельство о собственности) от Condominium Management Authority на основании проведенных замеров.
- Помогаем Вам открыть счет ИА в одном из выбранных банков в Шри Ланке для перевода денежных средств из-за границы.		Комплектация апартаментов:					- Передача ключей собственникам.
		«Стандартная»					
		Стоимость указана в нашем коммерческом предложении.					
		Чистовая отделка "под ключ", встроенная мебель, электрика, сантехника, потолочные вентиляторы, выходы под кондиционеры в каждом помещении и в местах размещения внешних блоков, стандартная комплектация кухонной техники (холодильник, варочная панель, вытяжка). Для другой техники бытовой техники будут предусмотрены подводы для подключения и установки.					
		Движимая мебель и декор (диван, стулья, журнальные столики, картины, посуда, полотенца, др.) не включены в этот вариант комплектации.					
		«Индивидуальная»					
		Стоимость рассчитывается индивидуально.					
		Возможность установки дополнительной бытовой техники, мебели и предметов интерьера. Изменение дизайна помещений и их назначения. Наша компания возьмет на себя разработку и реализацию проекта, включая 3D визуализации.					
Внутренний инвестиционный счет (ИА) - это специальный счет, предназначенный для правомочных инвесторов, проживающих в Шри-Ланке или за ее пределами, для направления средств для инвестирования в разрешенные инвестиции.							Подробнее с процедурой можно ознакомиться на официальном сайте CMA (Condominium Management Authority): www.condominium.lk/en/certificate-procedure.html

Будущим покупателям апартаментов в нашем кондоминиуме, а также их семьям, на сумму более \$ 150 000, будет доступна к получению 5-летняя Резидентская виза в Шри Ланку.

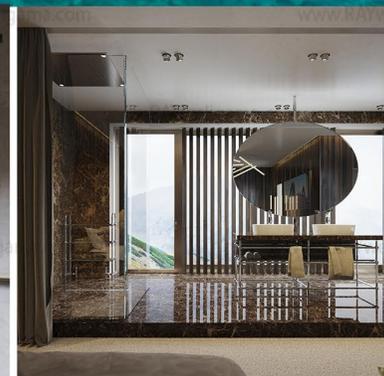
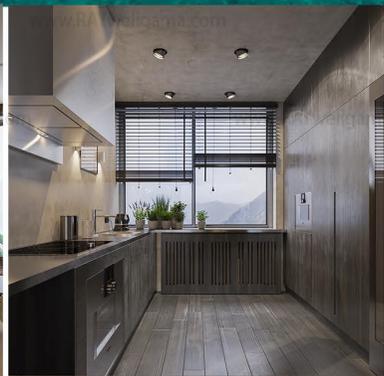


Мы также можем оказать Вам консалтинговые услуги.

В нашу команду входят профессиональные и высококвалифицированные архитекторы, менеджеры, инженеры, строители различных направлений. В портфолио нашей команды имеются многочисленные реализованные проекты за пределами Шри Ланки. На данный момент в начальной стадии находятся несколько девелоперских проектов на острове.

Наша задача обеспечить реализацию вашего проекта «под ключ»:

- Юридическое сопровождение. Открытие юридических лиц, получение необходимых лицензий, подбор оптимальных и возможных схем оформления прав собственности или долгосрочной аренды земельных участков или недвижимости. Оформление договоров и других юридических документов.
- Подбор оптимального для будущего проекта земельного участка или объекта недвижимости, проверка юридической чистоты, истории владения, залогов, арестов и тд., анализ на соответствие строительным нормам и стандартам Шри Ланки, аудит внешних коммуникаций, преимуществ и недостатков. Сопровождение сделок купли-продажи, аренды.
- Разработка архитектурной концепции проекта, с учётом экономических показателей, финансовой модели, основных технико-экономических показателей, анализ рентабельности проекта и его окупаемости.
- Разработка всех стадий проектной документации (архитектурные решения, конструктивные решения, инженерные и внешние коммуникации, ландшафтный дизайн, сметы и спецификации для проведения тендеров, выбор подрядчиков). Геодезические и геологические изыскания.
- Полный пакет согласований в государственных инстанциях, необходимых для реализации проекта и введения его в эксплуатацию.
- Реализация проекта под техническим надзором группой международных инженеров и специалистов до ввода здания в эксплуатацию. Контроль сроков, экономических показателей, качества и стандартов, реализации проекта.
- Ввод в эксплуатацию, дальнейшее управление проектом, создание управляющей компании или привлечение сторонней и контроль над ней.
- Визы, легализация и решение других технических, административных, организационных вопросов связанных с особенностями Шри Ланки.
- Бухгалтерское сопровождение и аудит
- Маркетинг
- Помощь в открытии банковских счетов, переводов денежных средств из-за границы в Шри Ланку.





**ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ БОЛЕЕ
ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ,
ПОЖАЛУЙСТА, СВЯЖИТЕСЬ:**

Никита Левчук
Сео, Директор

+94 72 255 9024 (Шри Ланка)
+7 926 222 49 89 (Россия)
(Whatsapp,Telegram,Viber)
www.RayWeligama.com
info@rayweligama.com

СПАСИБО ЗА ВАШЕ ВНИМАНИЕ !

