

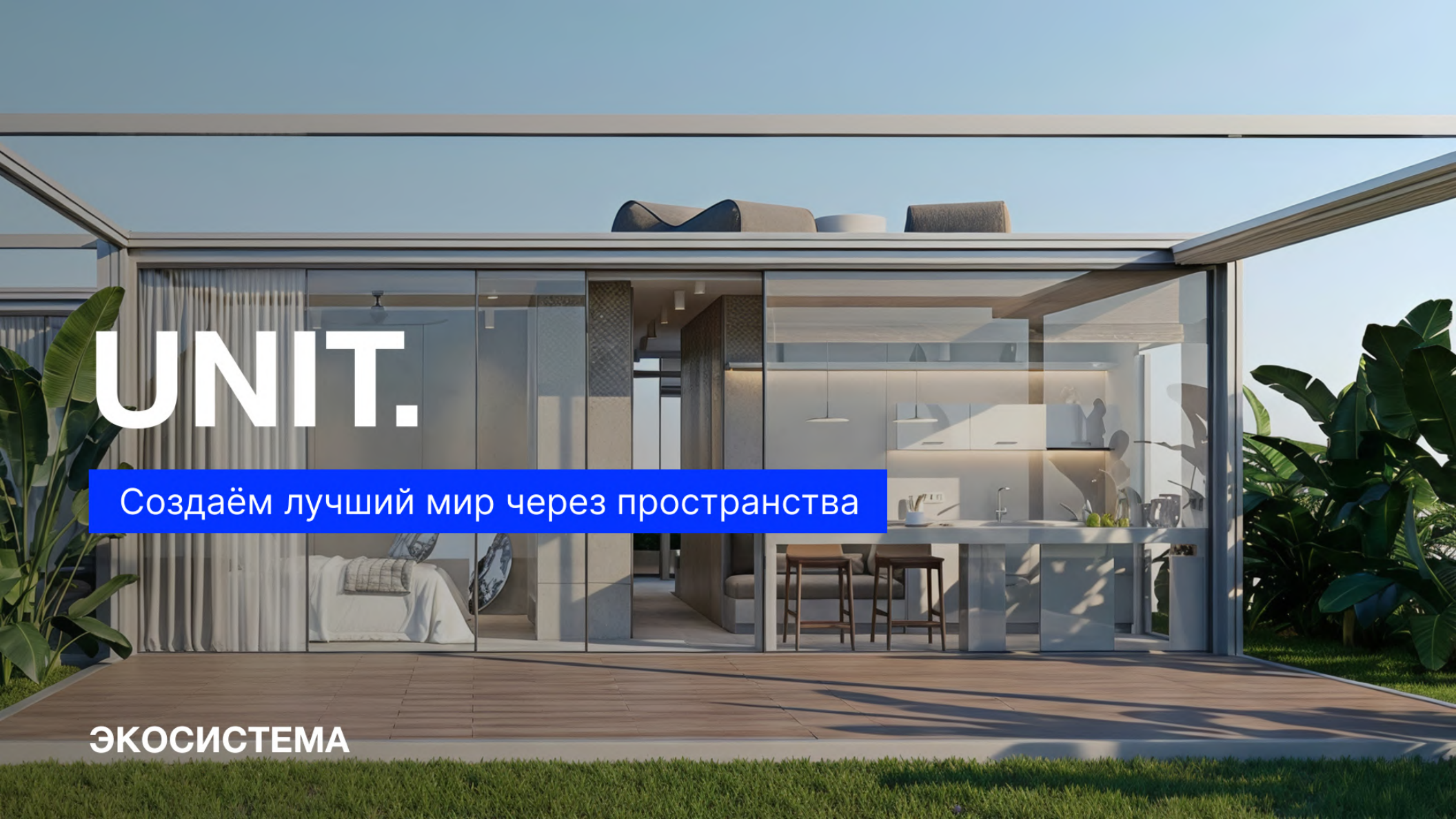
BY UNIT.
BLACK SANDS OASIS

ПРЕМИАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ

напрямую от строительной компании

Nuanu, Бали.

Уникальный стиль Desert Modernism • Свой сад и бассейн
6-метровые потолки

A modern, single-story house with a glass facade, revealing a bright interior with a kitchen, living area, and bedroom. The house is surrounded by lush greenery, including large tropical plants and a well-manicured lawn. The scene is set during the day with soft, warm lighting.

UNIT.

Создаём лучший мир через пространства

ЭКОСИСТЕМА

НАША МИССИЯ



Создаем **экосистему будущего:**
для жизни, инвестирования и творчества.

Мир, где всё: от инфраструктуры у дома до мельчайших
деталей интерьера — объединено духом
эффективности, минимализма, развития и комьюнити.

UNIT. ЦЕННОСТИ



U — UNITY (ЕДИНСТВО)

Созидание сообщества единомышленников и гармония между архитектурой и человеком.



**N — NEXT-GEN
(МЫШЛЕНИЕ БУДУЩИМ)**

Опережение времени через инновации и долговечные решения.



**I — INTEGRITY
(ЭРГОНОМИЧНОСТЬ И ДЕТАЛИ)**

Целостность дизайна, где каждая деталь функциональна и продумана.



**T — TERRA
(ЭКОЛОГИЧНОСТЬ)**

Минимальный след на планете и уважение к экосистеме.

UNIT. ОСНОВАТЕЛИ



СТЕПАН ФЕДОСЕЕВ

Основатель

Основатель компании UNIT и строительного завода UNIT BUILD. Эксперт по системному управлению и внедрению новых технологий в строительстве.



АННА ОРЛОВА

Со-владелец

Опытный архитектор и дизайнер с 10-летним международным опытом и портфелем жилых и коммерческих проектов в Индонезии, России и Франции.

UNIT. КЛЮЧЕВЫЕ КЛИЕНТЫ И ИНВЕСТОРЫ



СЕРГЕЙ СОЛОНИН

Якорный инвестор

Предприниматель с 15+ лет опыта в сфере финансовых технологий и банковского дела. Основатель и вдохновитель города-будущего Nuanu.



ИНВЕСТ ФОНДЫ

Инвестировали в UNIT.



МИХАИЛ ДАШКИЕВ

Клиент

Основатель Бизнес Молодость, Нечто. Строит элитные виллы вместе с UNIT BUILD.



БАНКИ

Строят банкоматы с UNIT BUILD.

UNIT.

Master brand

unit.now

UNIT.BUILD

Строительная компания

unit.build

UNIT.FRAMES

Завод по производству стальных
каркасных модульных домов

unit.build

UNIT.FURNITURE

Мебельная фабрика

unit.furniture

ULA.ZONE

IT-сервис, аналитика
по локациям и парсер цен

unit.zone

**UNIT SPACE
MANAGEMENT**

Управление
недвижимостью и F&B

unitspacevillage.com

ЭКОСИСТЕМА ДЕВЕЛОПМЕНТА И ЛАЙФСТАЙЛА

ЗАБОТИМСЯ ОБ ЭКОЛОГИИ

Экологичный подход
во всём: стройматериалах,
общении с командой, работе
с партнерами.

ПОМОЖЕМ ЗАРАБАТЫВАТЬ ПАССИВНО

UNIT Space Management 10+ лет
на Бали — сдача вашей виллы
«под ключ» в ваше отсутствие.

ПРОИЗВОДИМ ВСЁ САМИ

От каркаса и бетона до мебели
— закрываем полный цикл
на собственных заводах UNIT.

ДУМАЕМ О КОМФОРТЕ

Умные и простые решения,
чтобы каждая функция дома
была нужной и понятной.



UNIT.BUILD

Строительная компания
с лицензией на строительство
и получение разрешительной
документации (PBG/SLF)



UNIT.FURNITURE

Производство корпусной
и мягкой мебели, прочных дверей
и панорамных окон
для домов UNIT.



UNIT.FRAMES

Высокотехнологичное
автоматизированное
производство домовых
конструкций



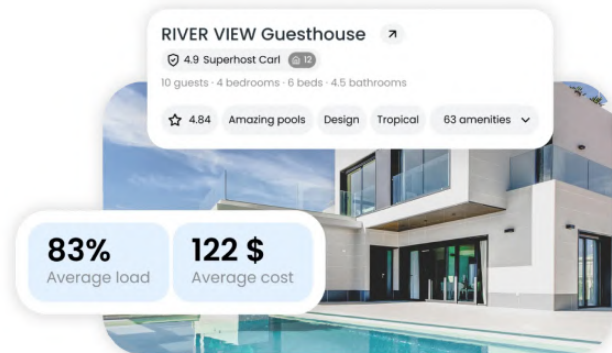
СОВРЕМЕННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



UNIT SPACE MANAGEMENT

За порядком в комплексе следит наша компания с опытом **10+ лет** на рынке Бали.

Все вопросы по сдаче в аренду и управлению недвижимостью закрываются **под ключ** без участия инвестора.

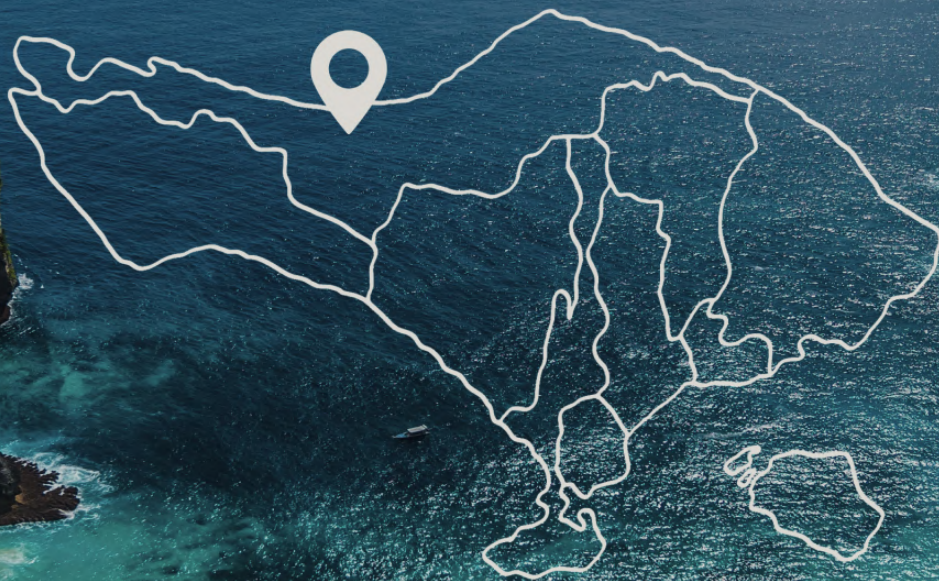


ULA ZONE

Анализируем конкурентов на Бали **24/7** с помощью собственного ИТ **приложения для инвесторов**.

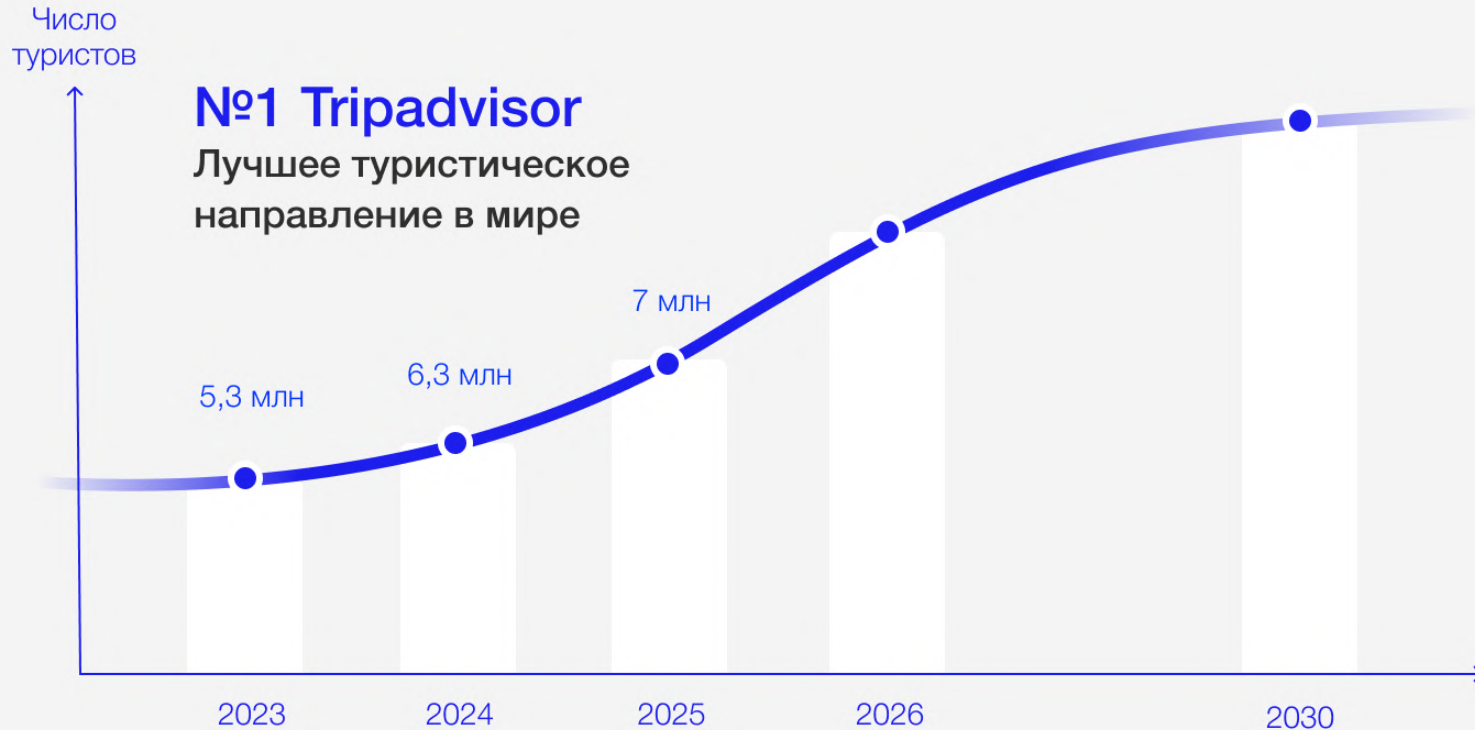
Вы сможете видеть плотность населения, среднюю арендную стоимость в разных локациях, объем рынка и другие данные под ваш запрос.

БАЛИ — ЭТО БРЕНД



ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ,

где собираются творцы, предприниматели и путешественники



ВХОДИТ В **ТОП-10** СИЛЬНЕЙШИХ ЭКОНОМИК МИРА



+20% за год

рост цен на балийскую
недвижимость
в топовых районах



365 дней

в году тёплый
океан и высокий
спрос на аренду



до 16% доходность

от сдачи виллы на Бали, что выше
большинства популярных мировых
курортов



ТОП-5 экономик

По оценкам McKinsey, к 2035
году Бали может войти в топ-5
островных экономик Азии



ТОП-5 Forbes

Входит в пятёрку лучших
островов мира на протяжении
12 лет подряд

An aerial photograph of a coastal development on Bali. In the foreground, a large building features a prominent, multi-tiered roof made of light-colored, wavy, overlapping panels. To the right, a tall, curved wooden structure, resembling a giant's foot or a stylized tower, stands on a grassy area. The background shows a vast ocean with waves breaking on a sandy beach. The sky is a soft, hazy orange, suggesting sunset or sunrise.

**СТРОИМ В ЛУЧШЕЙ
ЛОКАЦИИ НА БАЛИ**

nuanu

Кластер 44 га на берегу океана с единым архитектурным планом и самыми значимыми культурными пространствами Бали

NUANU

Молодой современный город на острове,
где каждый найдет желаемое



Перспективы для бизнеса
и сильные партнёрства



Премиальное международное
образование в садах и школах



Уникальные статуи,
более 20 арт-инсталляций,
художественные
мастер-классы



Лучший СПА-комплекс:
купольная сауна на дровах
и звуковая релаксация



Пространство, вписанное
в природу: ботаническая
галерея, купол с бабочками,
сад орхидей



nuani

СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЛОКАЦИЯ BLACK SANDS OASIS

0 мин
до территории Nuani

6 мин
до супермаркета

20 мин
до Чангу

3 мин
до океана

15 мин
до Танах Лот

60 мин
до аэропорта

УНИКАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ГОРОДСКОГО ТИПА

UNIT. x NUONU

УБУД 45 МИН

Ваша вилла
в BLACK SANDS OASIS

МЕЖДУНАРОДНАЯ ШКОЛА, ДЕТСКИЙ САД,
ДЕРЕВНЯ ДЕТСКОГО ТВОРЧЕСТВА

UNIT SPACE VILLAGE

МУЗЫКАЛЬНАЯ
СТУДИЯ

АРТ-ГАЛЕРЕЯ

АЛЬПАКА ПАРК

МЕДИА ПАРК AURORA

ТАНАХ ЛОТ
10 МИН

РЕСТОРАНЫ

НОЧНОЙ КЛУБ

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

АРТ ПЛОЩАДКА
ДЛЯ МЕРОПРИЯТИЙ

LUNA ПЛЯЖНЫЙ КЛУБ

РЕСТОРАН BEER
GARDEN

БАССЕЙН
В ПЕЩЕРЕ УТОPIA

РЕТРИТНЫЙ ЦЕНТР

ЧАНГУ
20 МИН

ВЕНЧАЛЬНЫЙ ЗАЛ

THK TOWER

ЖИТЕЛЯМ КОМПЛЕКСА ДОСТУПНЫ 35+ ОБЪЕКТОВ ГОРОДА БУДУЩЕГО

Общая площадь 44 га

ПОСТРОЕНО 104 ЮНИТА

Подтверждённый опыт девелопера в NUANU



UNIT SPACE VILLAGE

20 юнитов под управлением
UNIT Space Management

2024



UNIT NUANU VILLAGE

56 юнитов

Q4 2025



UNIT NYANYI VILLAGE

28 юнитов

Q4 2026

BLACK SANDS OASIS

BY UNIT.

DESERT MODERNISM

современный минимализм и восточная чувственность

Виллы выполнены в едином архитектурном стиле Desert Modernism: большие окна в пол, натуральные материалы, природные оттенки и оригинальные текстурные фасады.

Выбранный стиль отражает дух острова: такой же аутентичный, глубокий и для каждой по-своему особенный.



ПУТЕШЕСТВИЕ
B DESERT MODERNISM



ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА КОМПЛЕКСА BLACK SANDS OASIS



STELLA SOLARIS —

15-метровый арт-объект,
созданный в коллаборации
с известным архитектурным бюро.



DESERT MODERNISM

АРХИТЕКТУРА, КОТОРАЯ ДРУЖИТ С ПРИРОДОЙ



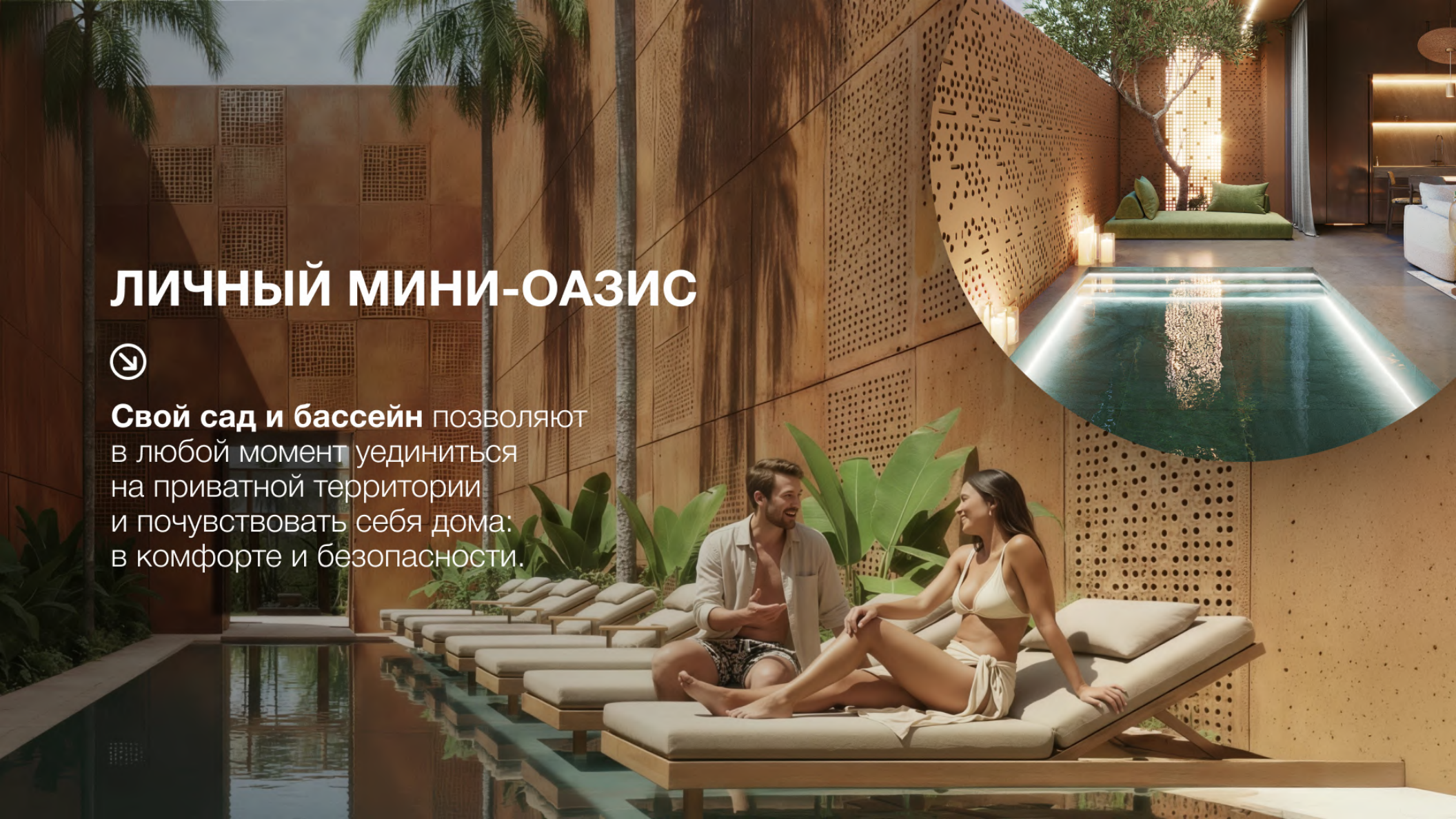
Терракотовые перфорированные панели, натуральный камень и террасы в мокрых зонах в сочетании с песочно-карамельной палитрой помогает виллам мягко слиться с ландшафтом.



ЛИЧНЫЙ МИНИ-ОАЗИС



Свой сад и бассейн позволяют в любой момент уединиться на приватной территории и почувствовать себя дома: в комфорте и безопасности.



ОЩУЩЕНИЕ ПРОХЛАДЫ В ЖАРКОМ КЛИМАТЕ

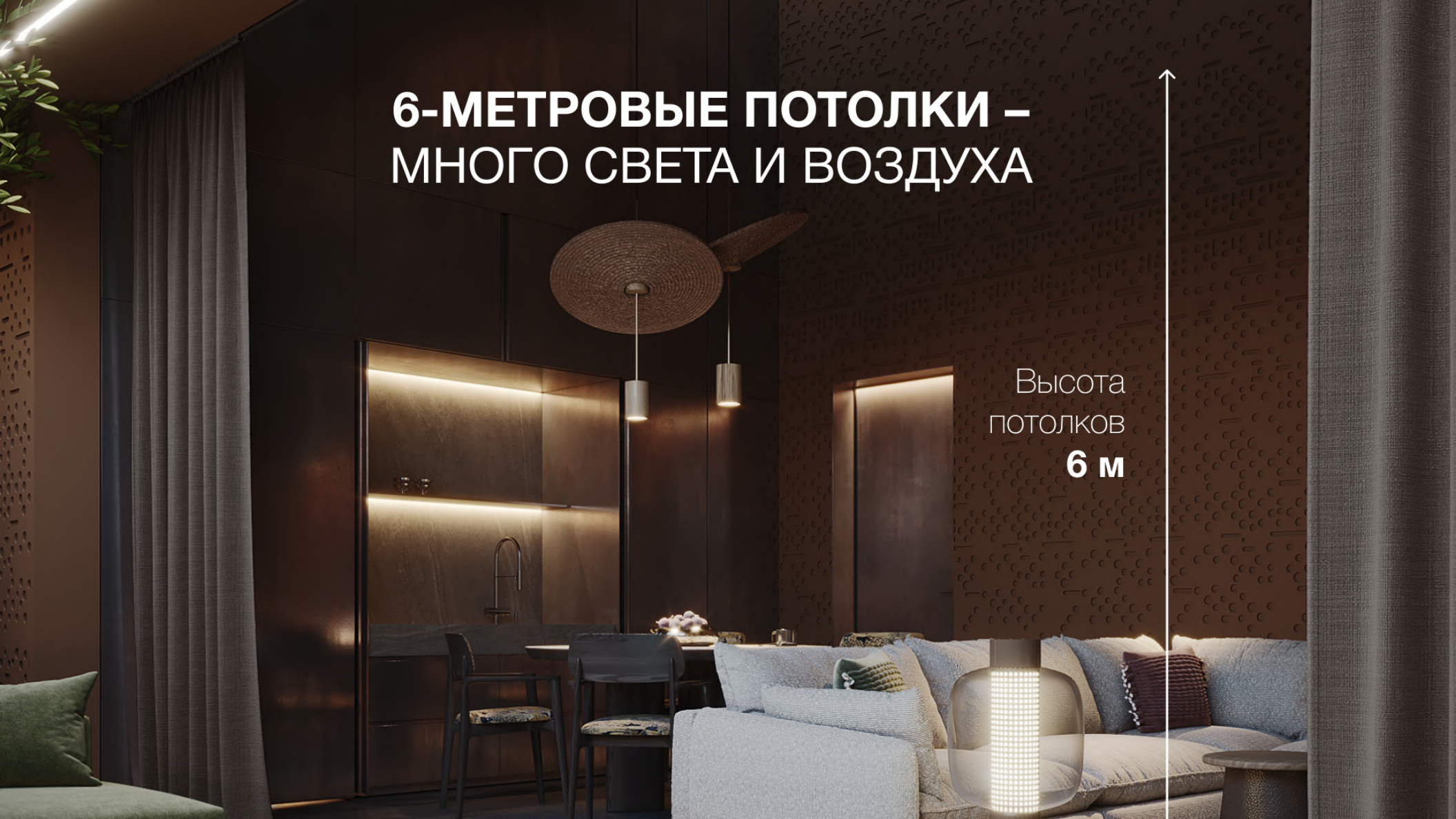


Внутри виллы —
каждая деталь работает
на ваш комфорт



6-МЕТРОВЫЕ ПОТОЛКИ – МНОГО СВЕТА И ВОЗДУХА

Высота
потолков
6 м



СВОЯ ПРИВАТНОСТЬ. СВОЙ БАССЕЙН. СВОЙ РИТМ

В такие дома хочется возвращаться — каждый день!



Приватная
территория



Чистые линии
и много света



Тёплые натуральные
оттенки



6-метровые
потолки



Фактуры, вдохновленные
природой



К 2028 ГОДУ ЗДЕСЬ БУДЕТ 111 НОВЫХ ДОМОВ

Идеально для инвестиций и жизни

- **83 семейных виллы** с личными бассейнами, **20 студий** и **8 пентхаусов**.
- **В шаговой доступности** SPA и тренажерный зал, рестораны, школа и детский центр.
- **3 минуты** до океана.

ПЛАНИРОВКИ ПОД РАЗНЫЕ СЦЕНАРИИ ЖИЗНИ

Соло-жизнь, пара, семья, friends & workcation

STUDIO

31,2 м²

PENTHOUSE

32,04 м²

1BD

71,3 м²

1BD SKY

83,3 м²

2BD

104,61 м²

3BD

127,85 м²

3BD SKY

136,51 м²

4BD SKY

159,8 м²

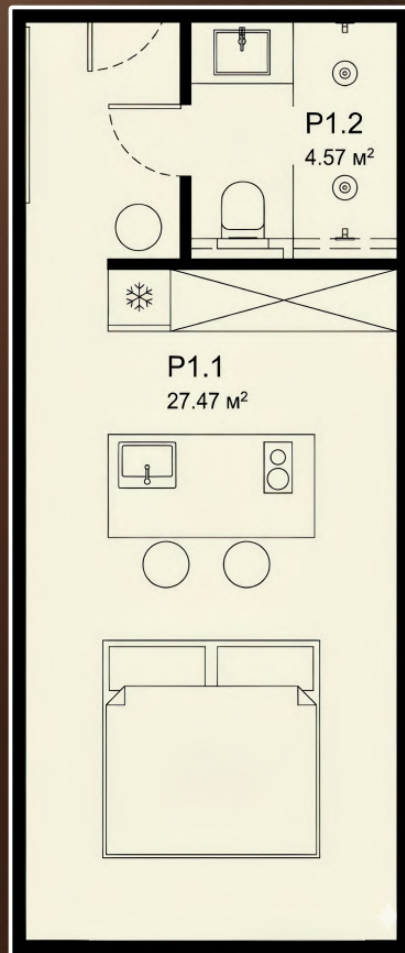
4BD RIVER

159,8 м²

PENTHOUSE

- Ocean view
- Volcano view

32,04 m²



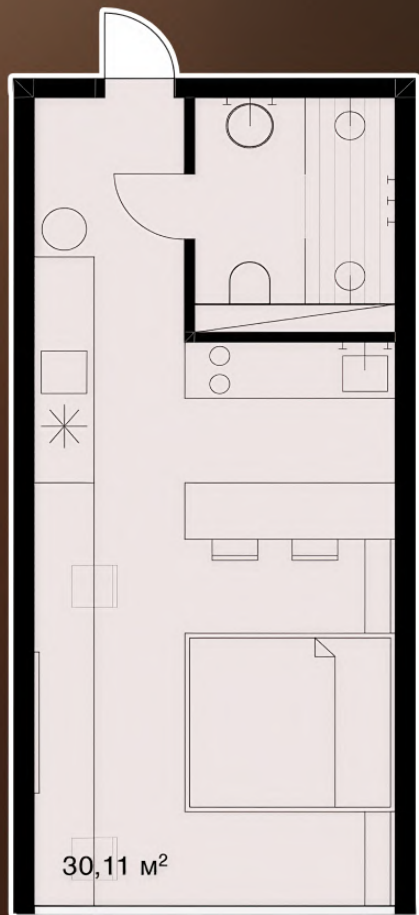




STUDIO

- Garden
- Palms + ocean
- Sunset
- Ocean
- Ocean sunset

31,2 m²

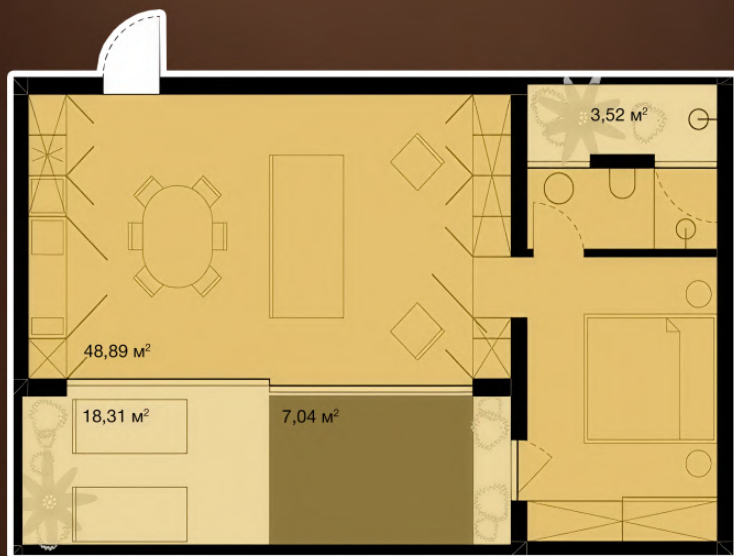




1BD VILLA

с бассейном, 1 этаж

71,3 м²





1BD VILLA SKY

с бассейном, 2 этажа

83,3 м²



2 этаж



1 этаж



2BD VILLA

с бассейном, 2 этажа

104,61 м²



2 этаж



1 этаж



3BD VILLA

с бассейном, 2 этажа

127,85 м²



2 этаж



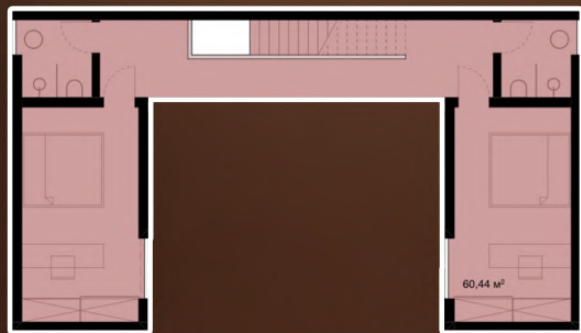
1 этаж



3BD VILLA SKY

с бассейном, 2 этажа

136,51 м²



2 этаж



1 этаж

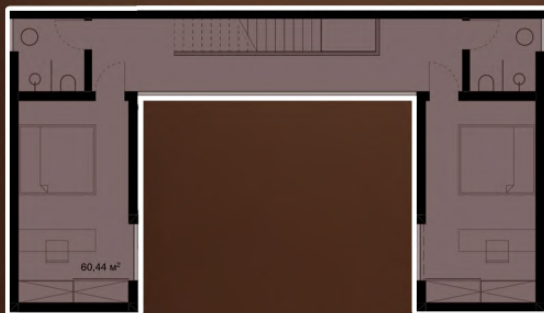




4BD VILLA

с бассейном, 2 этажа

159,8 м²



2 этаж



1 этаж









АРХИТЕКТУРА В СТИЛЕ
DESERT MODERNISM





ГЕНПЛАН ВІЛЛ BLACK SANDS OASIS



1 - 20, P1 - P9, OS1

**STUDIO, PENTHOUSE,
OBSERVATORY**

23, 26, 29,
30, 33, 34, 37, 38,
41, 42, 45, 48,
51, 54, 57,
60, 61, 64, 65, 68

1BD VILLA

22, 25, 28,
31, 32, 35, 36, 39,
40, 43, 46, 49,
52, 53, 58, 59,
62, 63, 66, 67

1BD SKY

21, 24, 27,
44, 47, 50,
77, 78, 79, 80,
81, 82, 83, 84,
90, 91, 92, 93

2BD VILLA

69,
71, 73, 75,
85, 87,
94, 96, 98,
100

3BD VILLA

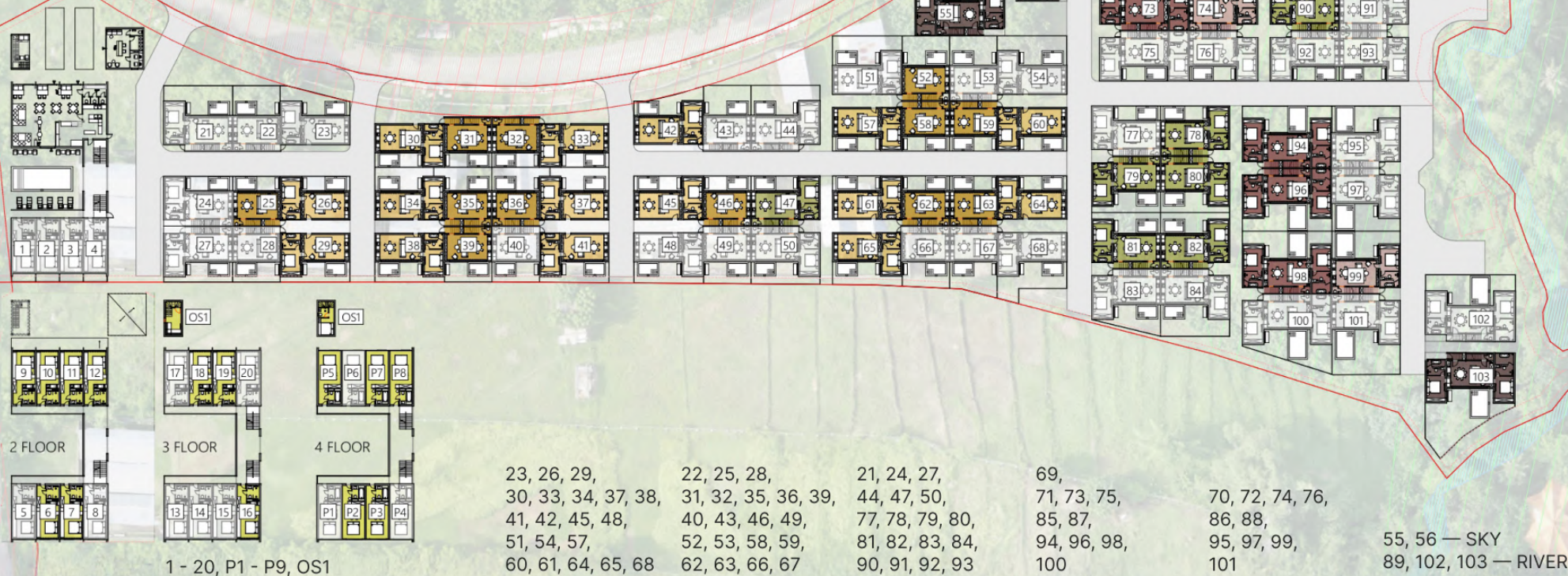
70, 72, 74, 76,
86, 88,
95, 97, 99,
101

3BD SKY

55, 56 — SKY
89, 102, 103 — RIVER

4BD VILLA

ГЕНПЛАН ВИЛЛ BLACK SANDS OASIS



STUDIO, PENTHOUSE, OBSERVATORY

1BD VILLA

1BD SKY

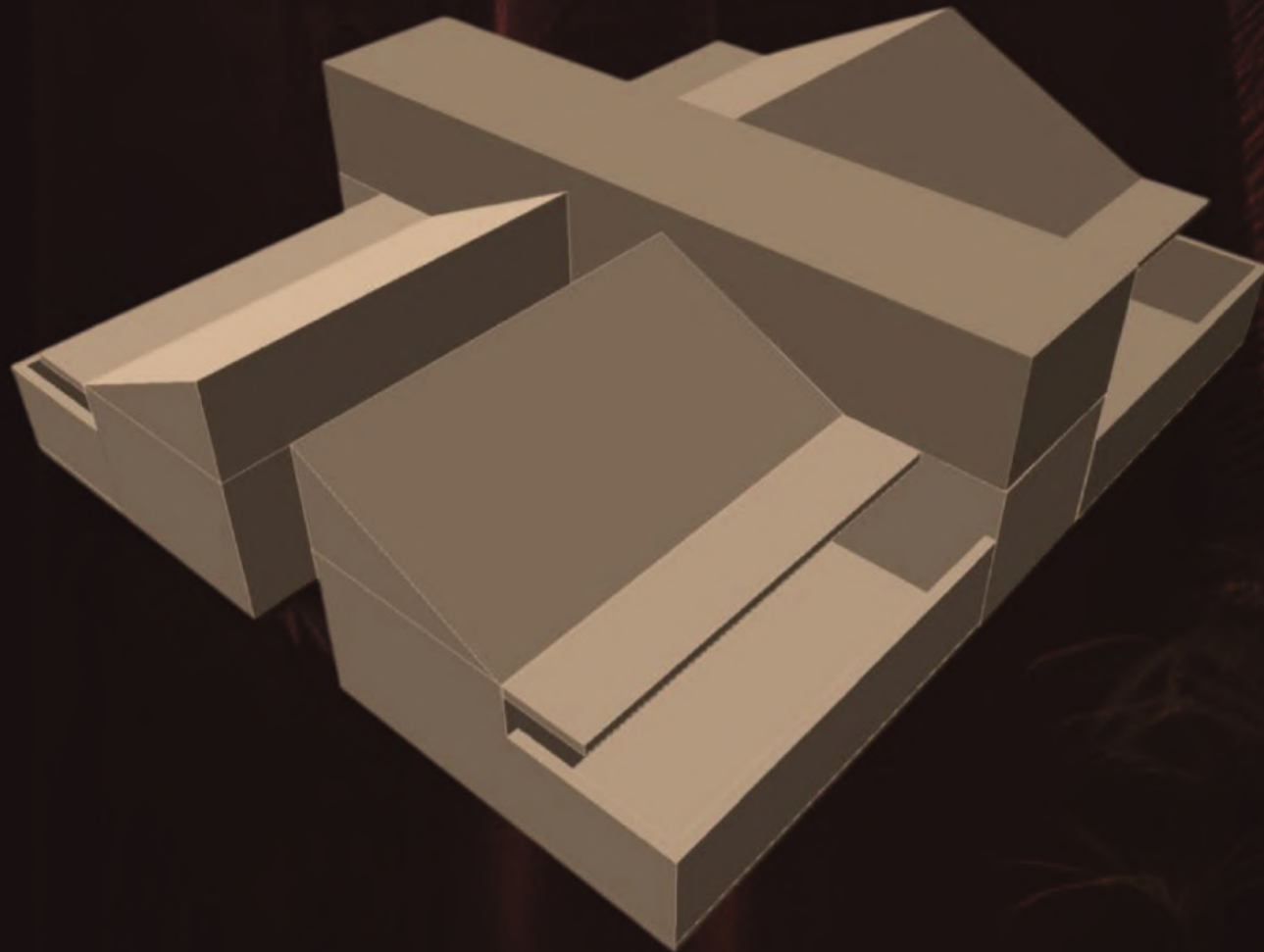
2BD VILLA

3BD VILLA

3BD SKY

4BD VILLA

BLACK
SANDS
OASIS



3D ГЕНПЛАН

Открыть сейчас



click & hold
to rotate

1BD VILLA

ПРЕДНАЗНАЧЕН ДЛЯ ВЫСОКОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА



Финансовые модели

BLACK SANDS OASIS - PAYBACK SCENARIOS

PESSIMISTIC	
\$189,700	Current price
\$242,110	27.6%
Selling price after construction	
\$19,944	10.5%
Rental operating income per year	
9.5 years	
Payback period (rental)	
\$284,164	49.8%
Selling price in 5 years	
\$383,885	102.4%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	85%
Rent per day	\$126
Revenue per year	\$39,092
Personnel and operating costs	\$5,074
Taxes	\$4,300
Platform fees	\$5,864
Management	\$3,909
Rental operating profit	51%
Payments to the investor	\$19,944
Payments to the investor for 10 years	\$199,442

REALISTIC	
\$189,700	Current price
\$245,462	29.4%
Selling price after construction	
\$24,061	12.7%
Rental operating income per year	
7.9 years	
Payback period (rental)	
\$297,009	56.6%
Selling price in 5 years	
\$417,313	120.0%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	90%
Rent per day	\$140
Revenue per year	\$45,990
Personnel and operating costs	\$5,373
Taxes	\$5,059
Platform fees	\$6,899
Management	\$4,599
Rental operating profit	52%
Payments to the investor	\$24,061
Payments to the investor for 10 years	\$240,608

OPTIMISTIC	
\$189,700	Current price
\$248,876	31.2%
Selling price after construction	
\$27,124	14.3%
Rental operating income per year	
7.0 years	
Payback period (rental)	
\$310,175	63.5%
Selling price in 5 years	
\$445,792	135.0%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	95%
Rent per day	\$148
Revenue per year	\$51,242
Personnel and operating costs	\$5,671
Taxes	\$5,637
Platform fees	\$7,686
Management	\$5,124
Rental operating profit	53%
Payments to the investor	\$27,124
Payments to the investor for 10 years	\$271,236

ВИЛЛА BLACK SANDS OASIS ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ — ЭТО:

- Прогнозируемая доходность в год — **от 10%**.
- Капитализация **до 30-40%** за счет растущей ликвидности района и ограниченности предложений внутри NUANU.

- Стоимость напрямую от девелопера UNIT **без наценок** на старте строительства.
- **Опытная управляющая компания**, которая будет закрывать полный цикл аренды.

ВИЛЛА BLACK SANDS OASIS ДЛЯ СЕБЯ — ЭТО:

➤ **Уединение** на тропическом острове, когда нужна ментальная перезагрузка.

➤ **Жизнь и ведение бизнеса** в одной из самых экономически перспективных азиатских стран мира с сильнейшим международным комьюнити.

➤ **Семейный отдых** у океана без отрыва от привычного городского комфорта.

➤ **Своя управляющая компания**, которая будет следить за недвижимостью в ваше отсутствие.

КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ ПРОЕКТА

BLACK
SANDS
OASIS

LEASEHOLD 35 ЛЕТ +

ПРОДЛЕНИЕ ГАРАНТИРОВАНО
НА 20 ЛЕТ

PBG STATUS ГАРАНТИРОВАН

СТРОИТЕЛЬНАЯ
ЛИЦЕНЗИЯ ЕСТЬ

СТАРТ ПРОДАЖ НОЯБРЬ 2025

PBG ПОЛУЧЕН

СТАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА АПРЕЛЬ 2026

СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА 2 ГОДА

КОНЕЦ СТРОИТЕЛЬСТВА:

СТУДИИ АПРЕЛЬ 2028
ВИЛЛЫ ОКТЯБРЬ 2028

МЕНЕДЖМЕНТ
УПРАВЛЕНИЯ NUANU + UNIT SPACE
MANAGMENT

ПЛАН ОПЛАТЫ
СТУДИИ 24 МЕСЯЦА
ВИЛЛЫ 30 МЕСЯЦЕВ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ МОДЕЛЬ И ГАРАНТИИ

ЦИФРЫ

12–16% ROI
годовых

Срок строительства:

2 года

(старт апрель 2026)

Аренда: **35 лет +**
+ гарантированное продление



ЗАЩИТА ИНВЕСТОРА

Гарантия возврата денег:

Полный возврат средств,
если не получена лицензия **(PBG)**.

Гарантия: 25 лет на конструктив.

Гарантия: 5 лет на инженерные сети,
1 год на отделку.

ЦЕНЫ ПЕРЕД ЗАПУСКОМ

- ВНУТРИ ГЛАВНОГО КАМПУСА NUANU CREATIVE CITY
- ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ КАЧЕСТВО ПРЕМИУМ КЛАССА С МАРОККАНСКИМ / ДИЗАЙНОМ В СТИЛЕ ДЮНЫ
- В КАЖДОЙ ВИЛЛЕ ЕСТЬ ПРОСТОРНАЯ ГОСТИНАЯ С 6-МЕТРОВЫМИ ПОТОЛКАМИ
- ЧАСТНЫЙ БАССЕЙН И ПЫШНЫЙ САД ОАЗИС НА КАЖДОЙ ВИЛЛЕ
- ВСЕГО В 700 МЕТРАХ ОТ ИНДИЙСКОГО ОКЕАНА
- ВСЕГО В 1 МИНУТЕ ХОДЬБЫ ОТ 30+ РЕСТОРАНОВ, ДЕТСКОГО САДА И МЕЖДУНАРОДНОЙ ШКОЛЫ
- ОКРУЖЕН 5 ГЕКТАРАМИ ЛАНДШАФТНЫХ ПРОГУЛОК

* все расчеты в IDR и \$ является справочной информацией и не является расчетным денежным знаком

BLACK
SANDS
OASIS

НОЯБРЬ 2025

VILLA	ОТ *	M2	СЛЕДУЮЩЕЕ ПОВЫШЕНИЕ *
4 BD SKY	IDR 7 840 332 000 USD \$ 469 200	159,8	IDR 8 232 348 600 USD \$ 492 660
3 BD SKY	IDR 5 347 200 000 USD \$ 325 000	136,51	IDR 5 702 287 500 USD \$ 341 250
3BD	IDR 5 263 650 000 USD \$ 315 000	127,85	IDR 5 526 832 500 USD \$ 330 750
2BD	IDR 4 239 327 000 USD \$ 253 700	104,61	IDR 4 451 293 350 USD \$ 266 385
1BD SKY	IDR 3 286 857 000 USD \$ 196 700	83,3	IDR 3 451 199 850 USD \$ 206 535
1BD	IDR 3 169 887 000 USD \$ 189 700	71,3	IDR 3 328 381 350 USD \$ 199 185
PENTHOUSE	IDR 2 000 187 000 USD \$ 119 700	32,04	IDR 2 100 196 350 USD \$ 125 685
STUDIO	IDR 1 833 087 000 USD \$ 109 700	31,2	IDR 1 924 741 350 USD \$ 115 185

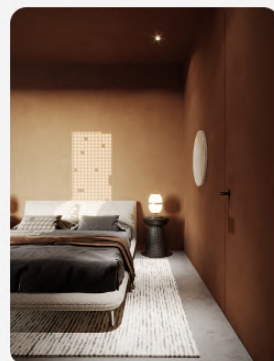


[ПРОВЕРИТЬ АКТУАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ](#)

(жми на ссылку)

УСЛОВИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

- Выбор юнита
- Депозит для бронирования
- Первоначальный взнос 30%
- Ежеквартальные платежи, привязанные к этапам строительства



PROJECT: **BLACK SANDS OASIS**

UNIT.

ПЕРВЫЙ ШАГ — ДЕПОЗИТ

BLACK
SANDS
OASIS

Цена в USD

BOOKING DEPOSIT*

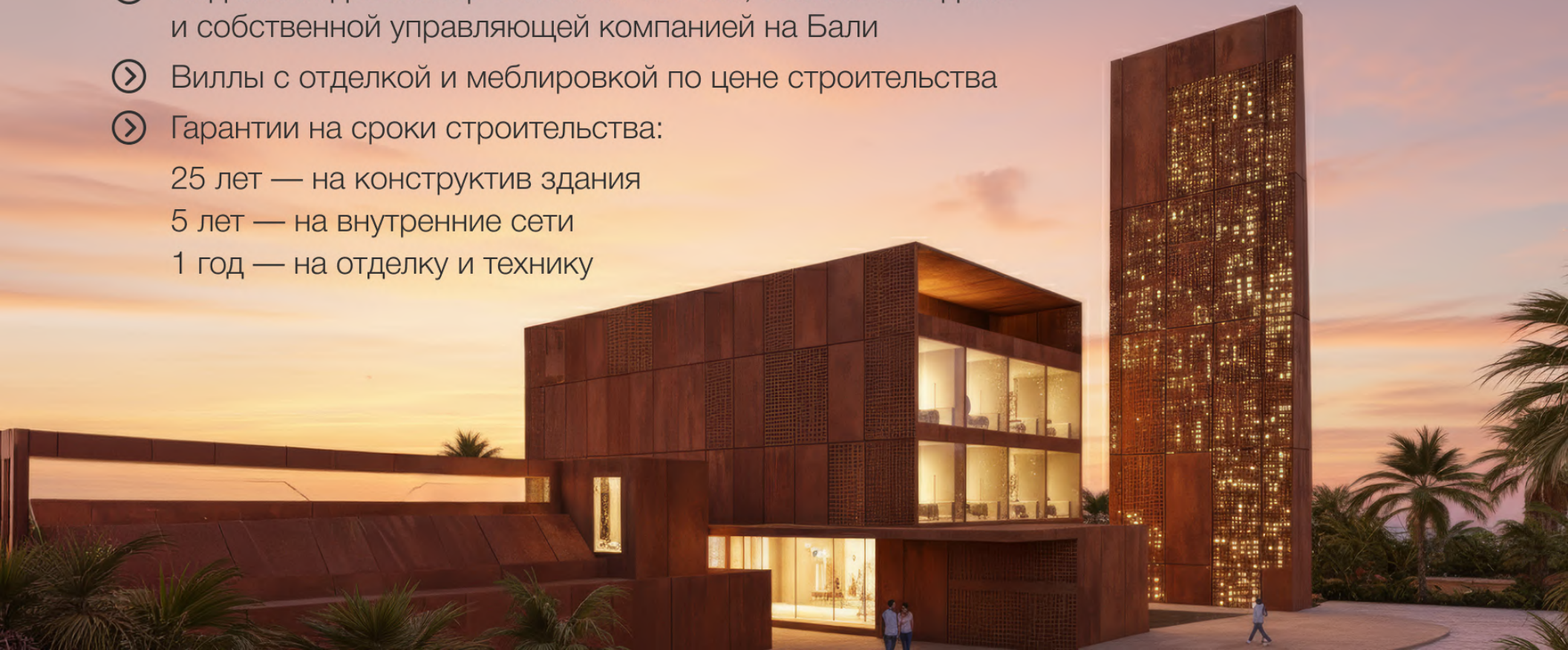
25 065 000 IDR

1 500 \$

* Депозит возвратный, если земельные документы не пройдут проверку

НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ UNIT. — ЭТО:

- Надежный девелопер с опытом 10+ лет, своими заводами и собственной управляющей компанией на Бали
- Виллы с отделкой и меблировкой по цене строительства
- Гарантии на сроки строительства:
 - 25 лет — на конструктив здания
 - 5 лет — на внутренние сети
 - 1 год — на отделку и технику



ПУТЕШЕСТВИЕ В **DESERT MODERNISM**



НАЧИНАЕТСЯ С РАННЕГО
БРОНИРОВАНИЯ

BLACK
SANDS
OASIS

