

BY UNIT.
BLACK SANDS OASIS

PREMIUM VILLALAR

doğrudan inşaat firmasından

Nuanu, Bali.

Eşsiz Desert Modernism tarzı • Özel bahçe ve havuz
6 metrelik tavanlar

UNIT.

Mekanlar aracılığıyla daha iyi bir dünya yaratıyoruz

EKOSİSTEM

MİSYONUMUZ



Geleceğin **ekosistemini yaratıyoruz:**
yaşam, yatırım ve yaratıcılık için.

Konut altyapısından iç mekanın en ince detaylarına kadar
her şeyin — **verimlilik, minimalizm, gelişim ve topluluk**
ruhuyla bütünleştiği bir dünya.

UNIT. DEĞERLER



U — UNITY (BİRLİK)

Aynı vizyonu paylaşan bir topluluk yaratmak ve mimari ile insan arasındaki uyum.



**N — NEXT-GEN
(GELECEK ODAKLI DÜŞÜNCE)**

İnovasyon ve kalıcı çözümlerle zamanın ötesinde olmak.



**I — INTEGRITY
(ERGONOMİ VE DETAYLAR)**

Her detayın işlevsel ve özenle düşünüldüğü tasarım bütünlüğü.



**T — TERRA
(ÇEVREYE DUYARLILIK)**

Gezegende minimum ayak izi ve ekosisteme saygı.

UNIT. KURUCU



STEPAN FEDOSEEV

Kurucu

UNIT şirketinin ve UNIT BUILD inşaat fabrikasının kurucusu. Sistem yönetimi ve inşaatta yeni teknolojilerin uygulanması konusunda uzman.

UNIT.

Master brand

unit.now

UNIT.BUILD

İnşaat şirketi

unit.build

UNIT.FRAMES

Çelik iskeletli modüler
ev üretim fabrikası

unit.build

UNIT.FURNITURE

Mobilya fabrikası

unit.furniture

ULA.ZONE

IT hizmeti, lokasyon analitiği
ve fiyat ayrıştırıcı

unit.zone

**UNIT SPACE
MANAGEMENT**

Gayrimenkul yönetimi ve
F&B (Yiyecek ve İçecek)

unitspacevillage.com

GELİŞTİRME VE YAŞAM TARZI EKOSİSTEMİ

ÇEVREYİ ÖNEMSIYORUZ

Her şeyde çevre dostu
yaklaşım: inşaat malzemeleri,
ekiple iletişim ve ortaklarla
çalışma.

PASİF GELİR ELDE ETMENİZE YARDIMCI OLUYORUZ

Bali'de 10+ yıllık UNIT Space
Management tecrübesi — siz
yokken villanızın "anahtar teslim"
kiralınması.

HER ŞEYİ KENDİMİZ ÜRETİYORUZ

İskelet ve betondan mobilyaya
kadar — tüm üretim döngüsünü
kendi UNIT fabrikalarımızda
tamamlıyoruz.

KONFORU DÜŞÜNÜYORUZ

Evin her işlevinin gerekli ve anlaşılır
olması için akıllı ve basit çözümler.



UNIT.BUILD

İnşaat ve ruhsatlandırma
(PBG/SLF) lisansına sahip
inşaat şirketi.



UNIT.FURNITURE

UNIT evleri için modüler ve döşemeli
mobilya, dayanıklı kapılar ve
panoramik pencere üretimi.



UNIT.FRAMES

Yüksek teknoloji, otomasyonlu
ev yapı sistemleri üretimi.



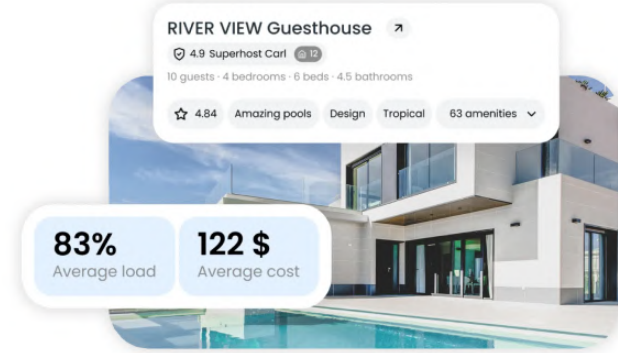
MODERN GAYRİMENKUL YÖNETİMİ MODELİ



UNIT SPACE MANAGEMENT

Kompleksin düzeni ve işleyişi, Bali pazarında **10+ yıl** deneyime sahip şirketimiz tarafından sağlanmaktadır.

Kiralama ve gayrimenkul yönetimiyle ilgili tüm süreçler, yatırımcının katılımı gerekmeksizin **anahtar teslim** olarak yürütülmektedir.



ULA ZONE

Yatırımcılara özel kendi IT uygulamamız yardımıyla Bali'deki rakipleri **7/24** analiz ediyoruz.

Nüfus yoğunluğunu, farklı lokasyonlardaki ortalama kira bedellerini, pazar hacmini ve talebinize göre diğer verileri inceleyebilirsiniz.

BALİ — BİR MARKA

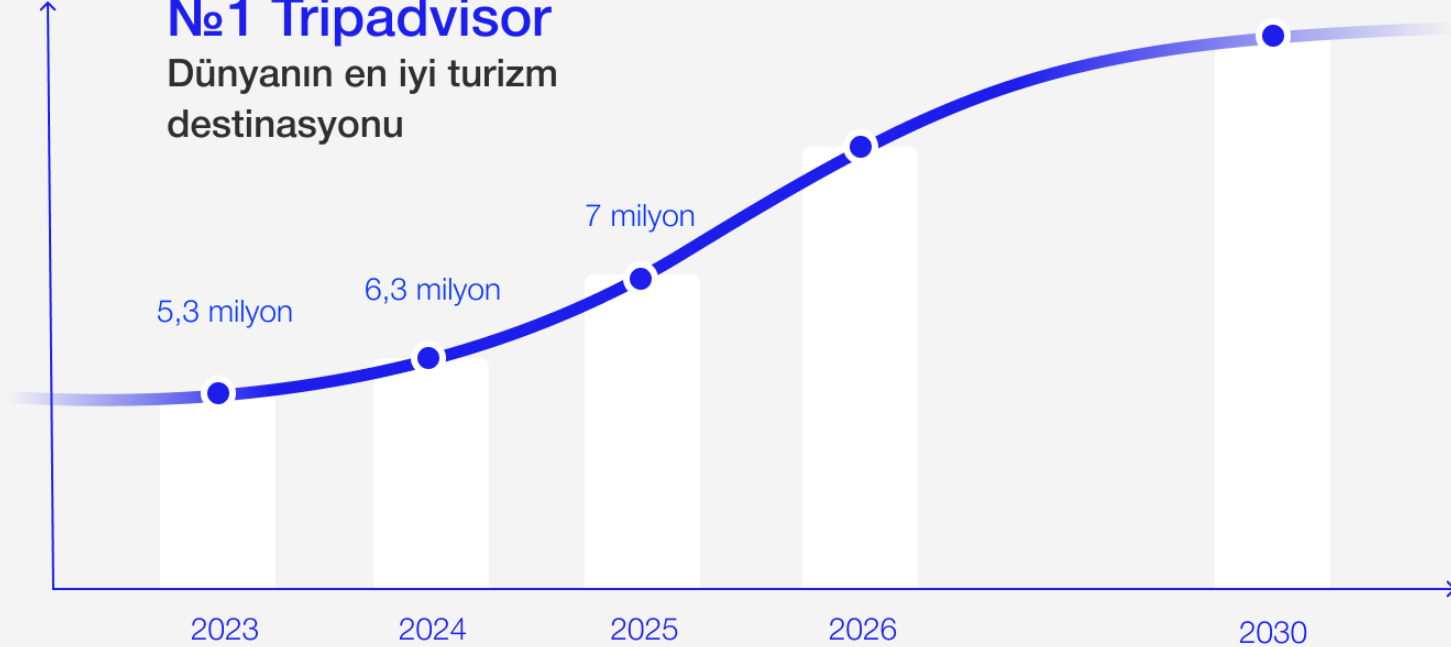


CAZİBE MERKEZİ,

yaratıcıların, girişimcilerin ve gezginlerin buluştuğu yer

Turist sayısı

No1 Tripadvisor
Dünyanın en iyi turizm
destinasyonu



İLK 10'DA YER ALIYOR DÜNYANIN EN GÜÇLÜ EKONOMİLERİ ARASINDA



Yılda +%20

balinin gözde
lokasyonlarında
gayrimenkul fiyat artışı



365 gün

yıl boyu sıcak
okyanus ve yüksek
kiralama talebi



%16'ya varan getiri

bali'de villa kiralamasından elde edilen
bu getiri, dünyanın en popüler tatil
beldelerinin birçoğundan daha yüksektir



TOP-5 ekonomi

McKinsey'nin tahminlerine göre Bali,
2035 yılına kadar Asya'nın en büyük
5 ada ekonomisi arasına girebilir



TOP-5 Forbes

Üst üste 12 yıl boyunca dünyanın
en iyi 5 adası arasında yer alıyor

BALİ'NİN EN İYİ LOKASYONUNDA İNŞA EDİYORUZ

nuanu

Okyanus kıyısında, bütüncül bir mimari plana ve Balı'nın en önemli kültürel mekanlarına sahip 44 hektarlık özel alan

NUANU

Herkesin aradığını bulabileceği, genç
ve modern bir ada şehri



İş fırsatları ve güçlü
ortaklıklar.



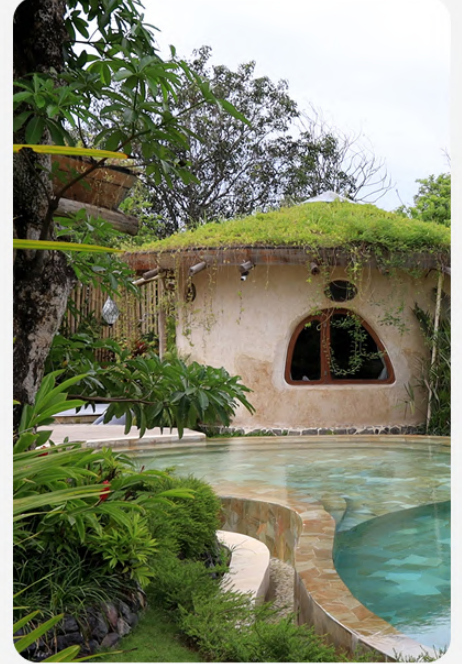
Anaokulu ve okullarda premium
uluslararası eğitim.



Eşsiz heykeller, 20'den fazla sanat
enstalasyonu ve sanat atölyeleri.



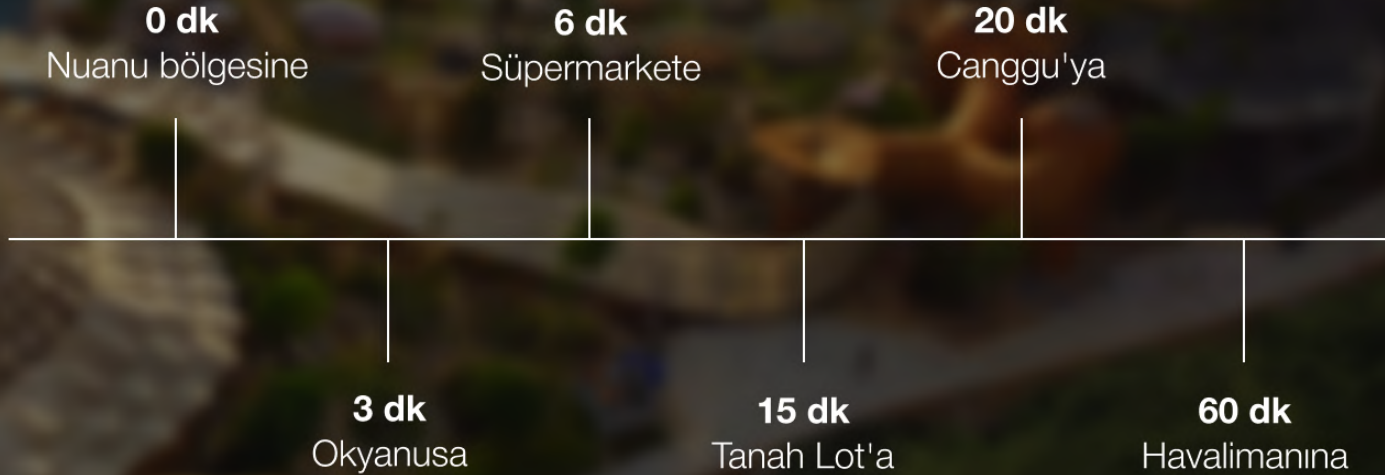
En iyi SPA kompleksi: Odun ateşli
kubbe sauna ve ses terapisi.



Doğayla bütünleşen alanlar:
Botanik galeri, kelebek kubbesi,
orkide bahçesi.

nuanu

BLACK SANDS OASIS'İN STRATEJİK KONUMU



EŞSİZ KENTSEL ALTYAPI

UNIT. x NUANU

UBUD 45 DK

BLACK SANDS
OASIS'teki villanız

ULUSLARARASI OKUL, ANAOKULU,
ÇOCUK YARATICILIK KÖYÜ

UNIT SPACE VILLAGE

MÜZİK STÜDYOSU

SANAT GALERİSİ

ALPAKA PARKI

AURORA MEDYA PARKI

RESTORANLAR

GECE KULÜBÜ

ALİŞVERİŞ MERKEZİ

SANAT ETKİNLİK ALANI

LUNA BEACH CLUB

BEER GARDEN
RESTORAN

DÜĞÜN SALONU

UTOPIA MAĞARA HAVUZU

THK TOWER

RETREAT MERKEZİ

CANGGU
20 DK

TANAH LOT
10 DK

KOMPLEKS SAKİNLERİ GELECEĞİN ŞEHRİNDEKİ 35+ TESİSE ERIŞİM SAĞLAYABİLİR

Toplam alan 44 hektar

104 ÜNİTE İNŞA EDİLDİ

NUANU'da kanıtlanmış geliştirici deneyimi



UNIT SPACE VILLAGE

UNIT Space Management
yönetiminde 20 ünite

2024



UNIT NUANU VILLAGE

55 ünite

4. Çeyrek 2025



UNIT NYANYI VILLAGE

28 ünite

4. Çeyrek 2026

BLACK SANDS OASIS

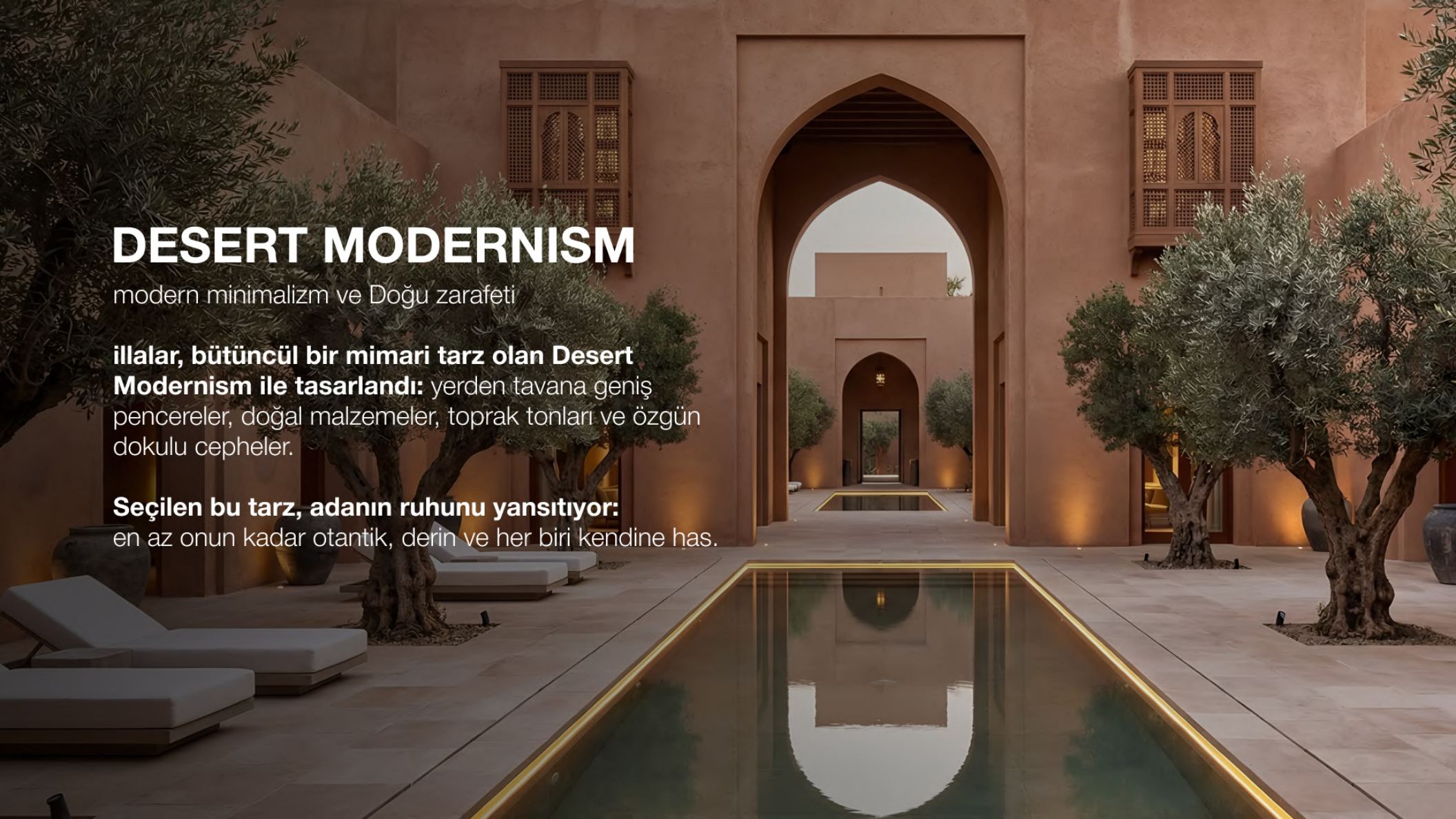
BY UNIT.

DESERT MODERNISM

modern minimalizm ve Doğu zarafeti

illalar, bütüncül bir mimari tarz olan Desert Modernism ile tasarlandı: yerden tavana geniş pencereler, doğal malzemeler, toprak tonları ve özgün dokulu cepheler.

Seçilen bu tarz, adanın ruhunu yansıtıyor:
en az onun kadar otantik, derin ve her biri kendine has.



DESERT MODERNISM'E
YOLCULUK



BLACK SANDS OASIS KOMPLEKSİNİN İMZASI



STELLA SOLARIS —

Ünlü bir mimarlık ofisi iş birliğiyle
tasarlanan 15 metrelik sanat eseri.



DESERT MODERNISM

DOĞAYLA BÜTÜNLEŞEN MİMARİ



Delikli terakota paneller, doğal taş ve ıslak hacimlerdeki terrazzo detaylar, kum ve karamel tonlarındaki renk paletiyle harmanlanarak villaların peyzajla zarifçe bütünleşmesini sağlıyor.



KİŞİSEL MİNİ VAHANIZ



Özel bahçe ve havuz, dilediğiniz an kendi özel alanınıza çekilmenizi ve kendinizi evinizde hissetmenizi sağlar: konfor ve güven içinde.



SERİNLİK HİSSİ SICAK İKLİMDE



Villanın içinde —
her detay konforunuz
için tasarlandı.



6 METRELİK TAVANLAR – BOL IŞIK VE FERAHLIK

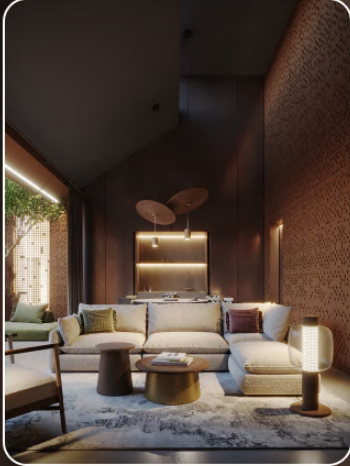
Tavan
yüksekliği
6 m

SIZE ÖZEL MAHREMIYET. SIZE ÖZEL HAVUZ. KENDİ RITMINİZ.

Bu tür evlere her gün geri dönmek isteyeceksiniz!



Özel alan



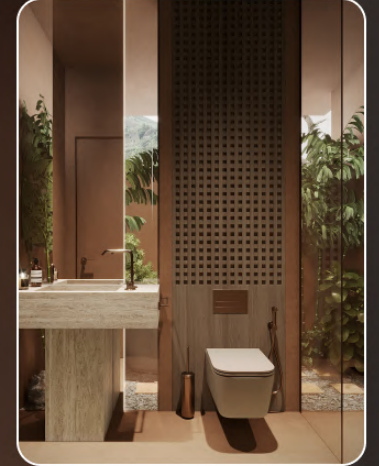
Temiz çizgiler ve bol ışık



Sıcak doğal tonlar



6 metrelik tavanlar



Doğadan ilham alan dokular



2028 YILINA KADAR BURADA 111 YENİ EV OLACAK

Yatırım ve yaşam için ideal

- Özel havuzlu **83 aile villası, 20 stüdyo ve 8 penthouse.**
- SPA, spor salonu, restoranlar, okul ve çocuk merkezine **yürüme mesafesinde.**
- Okyanusa **3 dakika.**

PARKA VE OKYANUSA YAKIN SİTE

Petank oyun alanı · Havuz · Restoran
Fas Hamamı · Stel üzerinde seyir terası



FARKLI YAŞAM SENARYOLARI İÇİN KAT PLANLARI

Tek kişilik yaşam, çift, aile, arkadaşlar ve workcation

STUDIO

31,2 m²

PENTHOUSE

31,2 m²

1BD

71,3 m²

1BD SKY

83,3 m²

2BD

104,61 m²

3BD

127,85 m²

3BD SKY

136,51 m²

4BD SKY

159,8 m²

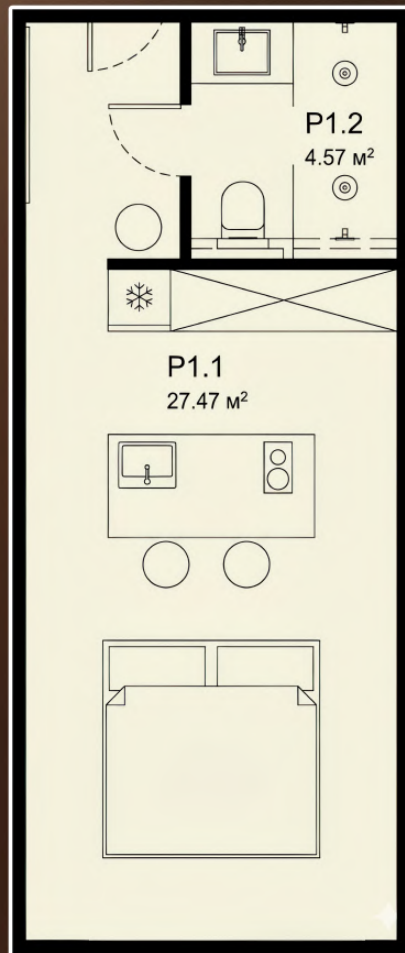
4BD RIVER

159,8 m²

PENTHOUSE

- Ocean view
- Volcano view

31,2 m²



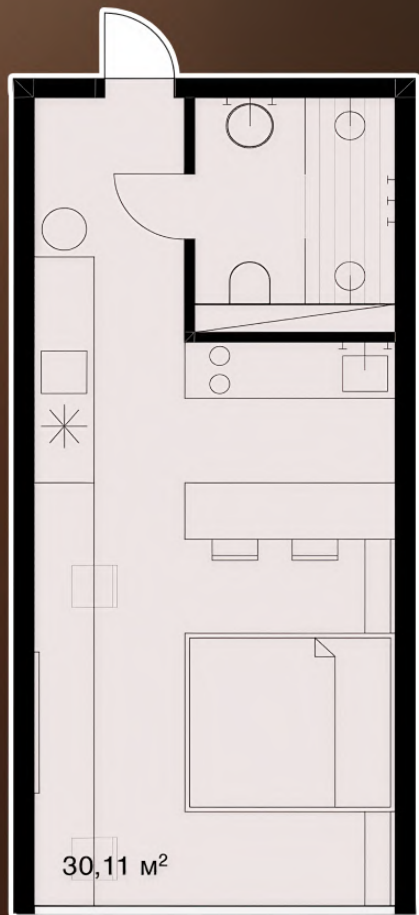




STUDIO

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

31,2 m²





1BD VILLA

Yüzme havuzlu, 1 kat

71,3 m²





1BD VILLA SKY

yüzme havuzlu, 2 katlı

83,3 m²



2. kat



1. kat



2BD VILLA

yüzme havuzlu, 2 katlı

104,61 m²



2. kat



1. kat



3BD VILLA

yüzme havuzlu, 2 katlı

127,85 m²



2. kat



1. kat



3BD VILLA SKY

yüzme havuzlu, 2 katlı

136,51 m²



2. kat



1. kat

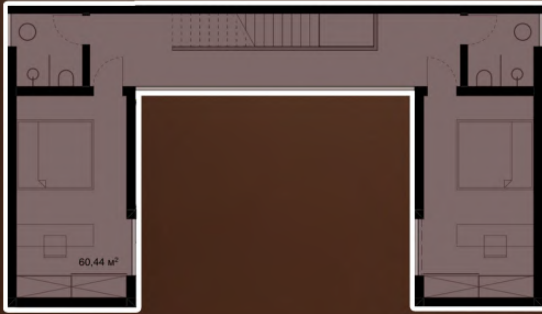




4BD VILLA

yüzme havuzlu, 2 katlı

159,8 m²



2. kat



1. kat









ÇÖL MODERNİZMİ
TARZINDA MİMARİ



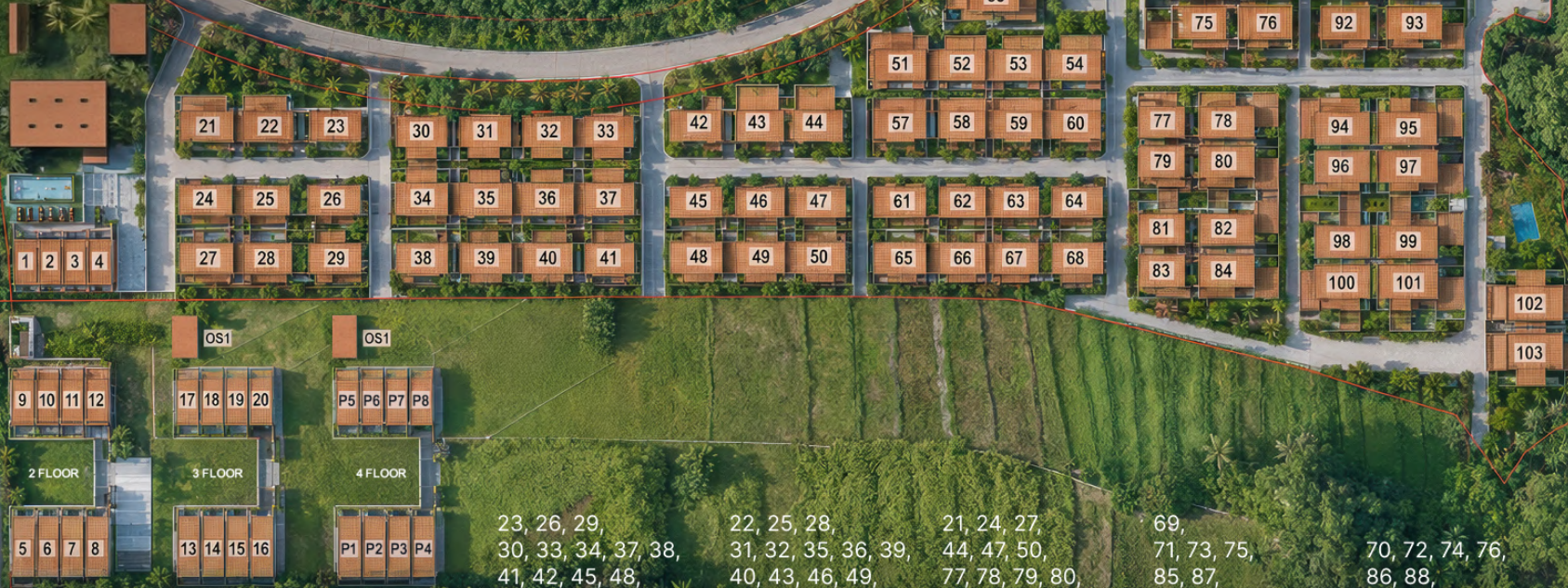


KENDİ MİNİ VAHANIZ

Özel bahçesi, kendine ait havuzu ve çevrili alanıyla müstakil villa —
tam bir mahremiyet ve kendi ritminizde yaşamak için özel bir alan.



BLACK SANDS OASIS VİLLALARI VAZİYET PLANI



STUDIO, PENTHOUSE,
OBSERVATORY

1BD VILLA

1BD SKY

2BD VILLA

3BD VILLA

3BD SKY

4BD VILLA

KANITLANMIŞ TALEP

Projenin %50'den fazlası
ön satış aşamasında
şimdiden SATILMIŞTIR

Üst segment
kategorilerimize yönelik
son derece yüksek talep

İlk yatırımcılar şimdiden
önemli bir değer artışı
elde ediyor

SATILDI/REZERVE EDİLDİ*

* Villaların müsaitlik durumu
değişebilir; temel bilgi kaynağı
müsaitlik tablosudur

KONTROL ET

SATIŞA SUNULANLAR*

2, 6, 7, 9-12, 16, 18-20, P1, P2, P5, P7-P8, OS1

26, 29
30, 33, 34, 37, 38
41, 42, 45
57
60, 61

25
31, 32, 36, 39
46
58, 59
62, 63

78, 79
80, 81, 82
90

71, 73
87
94, 96, 98

72, 74
99

55, 56 — SKY
103 — RIVER

STUDIO, PENTHOUSE, OBSERVATORY

1BD VILLA

1BD SKY

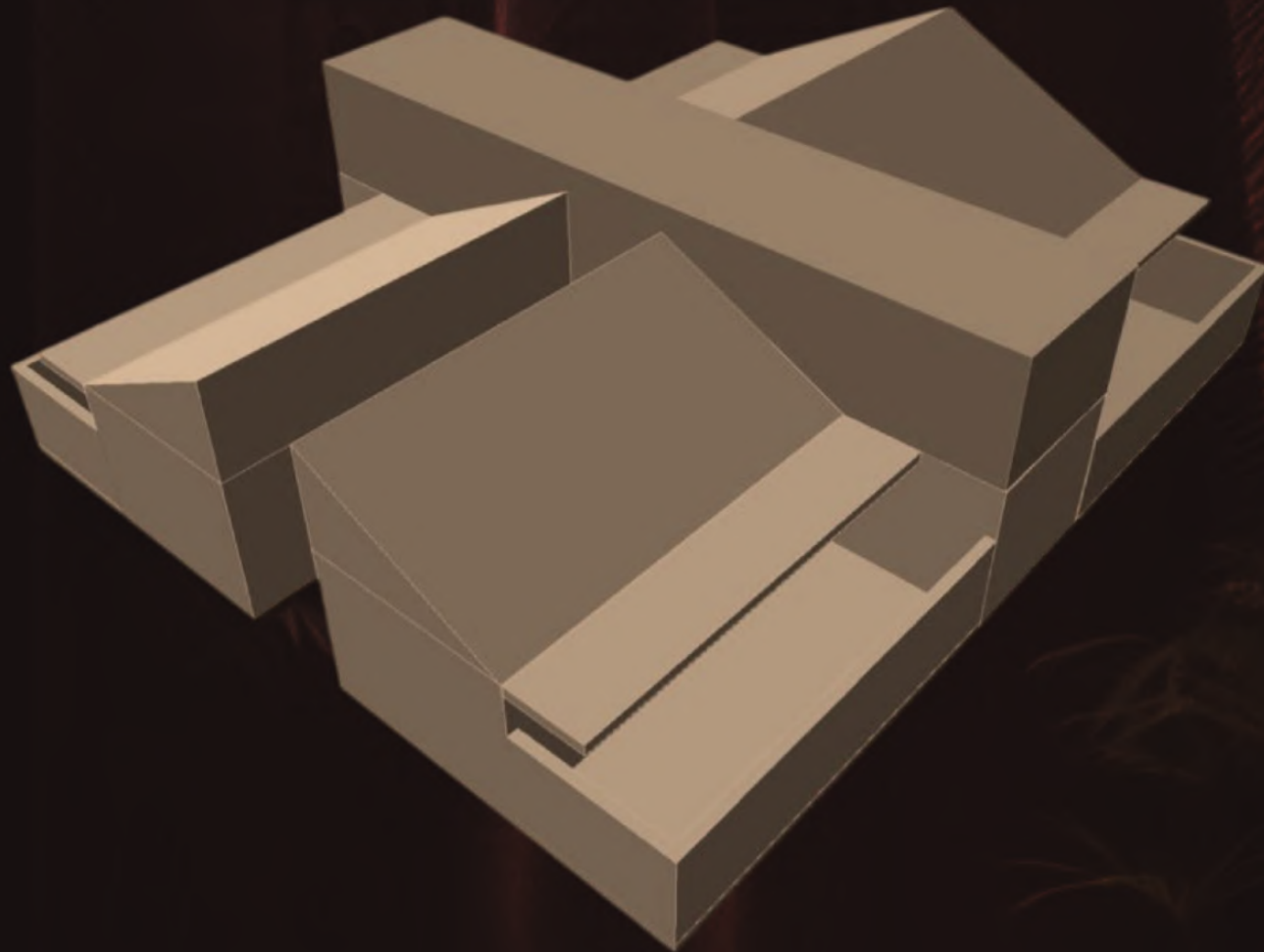
2BD VILLA

3BD VILLA

3BD SKY

4BD VILLA

BLACK
SANDS
OASIS



3D VAZİYET PLANI

Şimdi aç



click & hold
to rotate

1BD VILLA

YÜKSEK YATIRIM POTANSİYELİ İÇİN TASARLANMIŞTIR



Finansal modeller

BLACK SANDS OASIS - PAYBACK SCENARIOS

PESSIMISTIC	
\$199,700	Current price
\$242,110	21.2%
Selling price after construction	
\$19,944	10.0%
Rental operating income per year	
10.0 years	
Payback period (rental)	
\$284,164	42.3%
Selling price in 5 years	
\$383,885	92.2%
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	
\$199,700	Current price
\$245,462	22.9%
Selling price after construction	
\$24,061	12.0%
Rental operating income per year	
8.3 years	
Payback period (rental)	
\$297,009	48.7%
Selling price in 5 years	
\$417,313	109.0%
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	
\$199,700	Current price
\$248,876	24.6%
Selling price after construction	
\$27,124	13.6%
Rental operating income per year	
7.4 years	
Payback period (rental)	
\$310,175	55.3%
Selling price in 5 years	
\$445,792	123.2%
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

YATIRIMCILAR İÇİN BLACK SANDS OASIS VİLLASI ŞUNLARDIR

➤ Yıllık öngörülen getiri —
%10'dan itibaren.

➤ İnşaat başlangıcında komisyonsuz,
doğrudan geliştirici UNIT'ten fiyatlar.

➤ Bölgenin artan likiditesi ve NUANU
içindeki sınırlı arz sayesinde
%30-40'a varan değer artışı.

➤ Tüm kiralama döngüsünü üstlenecek
deneyimli bir yönetim şirketi.

KENDİNİZ İÇİN BLACK SANDS OASIS VİLLASI ŞUNLARDIR

➤ Zihinsel olarak yenilenmeye ihtiyaç duyduğunuzda tropik bir adada inziva.

➤ Dünyanın ekonomik açıdan en umut verici Asya ülkelerinden birinde, güçlü bir uluslararası toplulukla yaşamak ve iş yapmak.

➤ Alışılmış şehir konforundan kopmadan okyanus kıyısında aile tatili.

➤ Siz yokken gayrimenkulünüzle ilgilenecek kendi yönetim şirketiniz.

PROJENİN ÖNEMLİ NOKTALARI

BLACK
SANDS
OASIS

LEASEHOLD 35 YIL +

UZATMA 20 YIL İÇİN GARANTİLİ

PBG DURUMU GARANTİLİ

İNŞAAT RUHSATI VAR

SATIŞ BAŞLANGICI KASIM 2025

PBG ALINDI

İNŞAAT BAŞLANGICI NİSAN 2026

İNŞAAT SÜRESİ 2 YIL

İNŞAAT BİTİŞİ:
STÜDYOLAR NİSAN 2028
VİLLALAR EKİM 2028

YÖNETİM YÖNETİM
NUANU + UNIT SPACE
MANAGMENT

ÖDEME PLANI
STÜDYOLAR 24 AY
VİLLALAR 30 AY

YATIRIM MODELİ VE GARANTİLER

RAKAMLAR

12–16% Yıllık
ROI

İnşaat süresi:

2 yıl

(başlangıç Nisan 2026)

Kiralama: **35 yıl +**
+ garantili uzatma



YATIRIMCI KORUMASI

Para iade garantisi:

Lisans **(PBG)** alınamazsa tam para iadesi

Garanti: Yapısal (taşıyıcı) sistem için **25 yıl**

Garanti: Mühendislik ağları (tesisat) için **5 yıl**,
ince işler (dekorasyon) için **1 yıl**

LANSMAN FİYATLARI

- NUANU CREATIVE CITY ANA KAMPÜSÜ İÇİNDE
- FAS / JONNA TARZINDA PREMIUM TASARIM
- HER VILLADA 6 METRE TAVANLI GENİŞ OTURMA ODASI
- HER VILLADA ÖZEL HAVUZ VE BAHÇE
- BALI OKYANUSUNA 700 METRE
- 30+ RESTORAN, ANAOKULU VE ULUSLARARASI OKULA 1 DAKIKA
- 5 HEKTARLIK PEYZAJ ALANIYLA ÇEVİRİLİ

* IDR ve \$ cinsinden tüm hesaplamalar bilgi amaçlıdır ve bir ödeme aracı/geçerli para birimi değildir

BLACK
SANDS
OASIS

KASIM 2025

VILLA	BAŞLANGIÇ FİYATI *	M2	BİR SONRAKİ ARTIŞ *
4 BD SKY	IDR 8 412 286 800 USD \$ 469 200	159,8	IDR 8 832 901 140 USD \$ 492 660
3 BD SKY	IDR 6 006 215 000 USD \$ 335 000	136,51	IDR 6 306 525 750 USD \$ 351 750
3BD	IDR 5 826 925 000 USD \$ 325 000	127,85	IDR 6 118 271 250 USD \$ 341 250
2BD	IDR 4 763 735 300 USD \$ 265 700	104,61	IDR 5 001 922 065 USD \$ 278 985
1BD SKY	IDR 3 705 924 300 USD \$ 206 700	83,3	IDR 3 891 220 515 USD \$ 217 035
1BD	IDR 3 580 421 300 USD \$ 199 700	71,3	IDR 3 759 442 365 USD \$ 209 685
PENTHOUSE	IDR 2 241 125 000 USD \$ 125 000	31,2	IDR 2 353 181 250 USD \$ 131 250
STUDIO	IDR 2 069 006 600 USD \$ 115 400	31,2	IDR 2 172 456 930 USD \$ 121 170

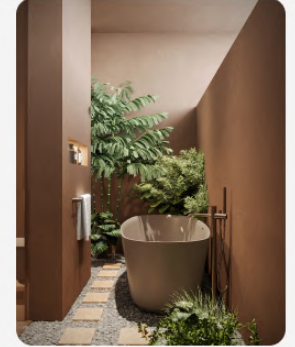
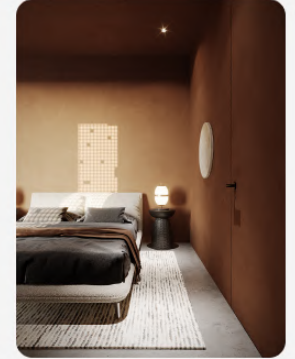


GÜNCEL FİYATLARI KONTROL ET

(linke tıkla)

YATIRIM ŞARTLARI

- Ünite seçimi
- Rezervasyon depozitosu
- %30 peşinat
- İnşaat aşamalarına bağlı üç aylık ödemeler



PROJECT: **BLACK SANDS OASIS**

UNIT.

İLK ADIM — DEPOZİTO

BLACK
SANDS
OASIS

Fiyat (ABD Doları cinsinden)

REZERVASYON
DEPOZİTOSU*

1 500 \$

25 065 000 IDR

Başlangıç: **Kasım 2025**

*Depozito iade edilir
(arazi belgeleri doğrulamadan geçmezse)

UNIT'TEN GAYRİMENKUL — ŞUNLARI SUNAR:

- 10+ yıllık deneyime sahip güvenilir geliştirici
- Kendi fabrikaları ve Bali'de yönetim şirketi
- İnşaat maliyetine eşit fiyatla tamamlanmış ve mobilyalı villalar
İnşaat garanti süreleri:
25 yıl yapı
5 yıl iç sistemler
1 yıl iç tasarım ve ekipman



DESERT MODERNISM YOLCULUĐU



ERKEN REZERVASYONLA BAŐLAR

BLACK
SANDS
OASIS

