

# LUMIER BOULEVARD

г. Хошимин, вьетнам

Сдача — апрель 2024

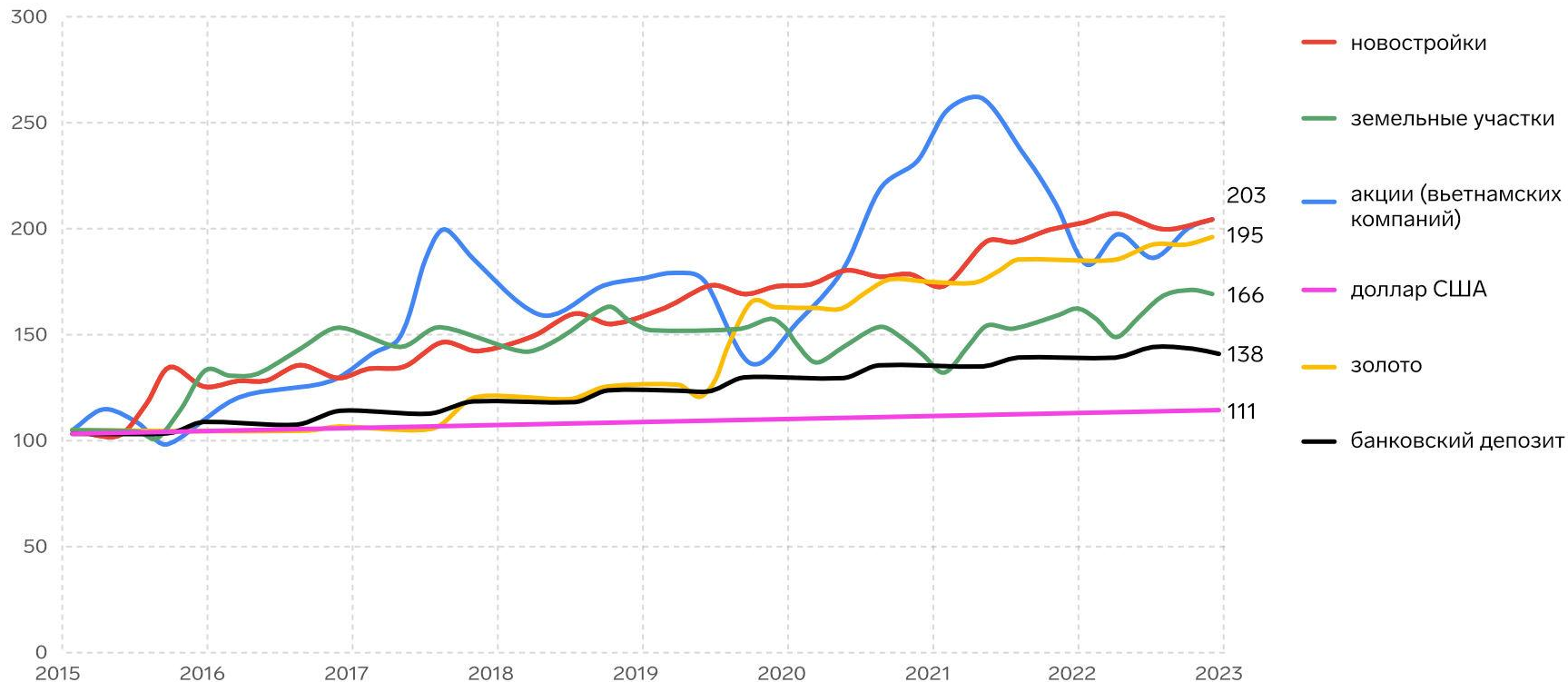


# Вьетнам — стремительно развивающаяся экономика

- Рост платежеспособного спроса за счет следующих факторов:
  - низкий % урбанизации — **38%** при темпах роста **2,1%** в год;
  - молодое население — средний возраст — **32,5** года.
- Вьетнам — один из главных бенефициаров «торговой войны» между Китаем и США, а также стратегии «Китай +1».
- Рост Прямых иностранных инвестиций (ПИИ) — **+58%** за 6 лет.



# Индекс маржинальности некоторых инвестиционных инструментов во Вьетнаме в период 2015-2023

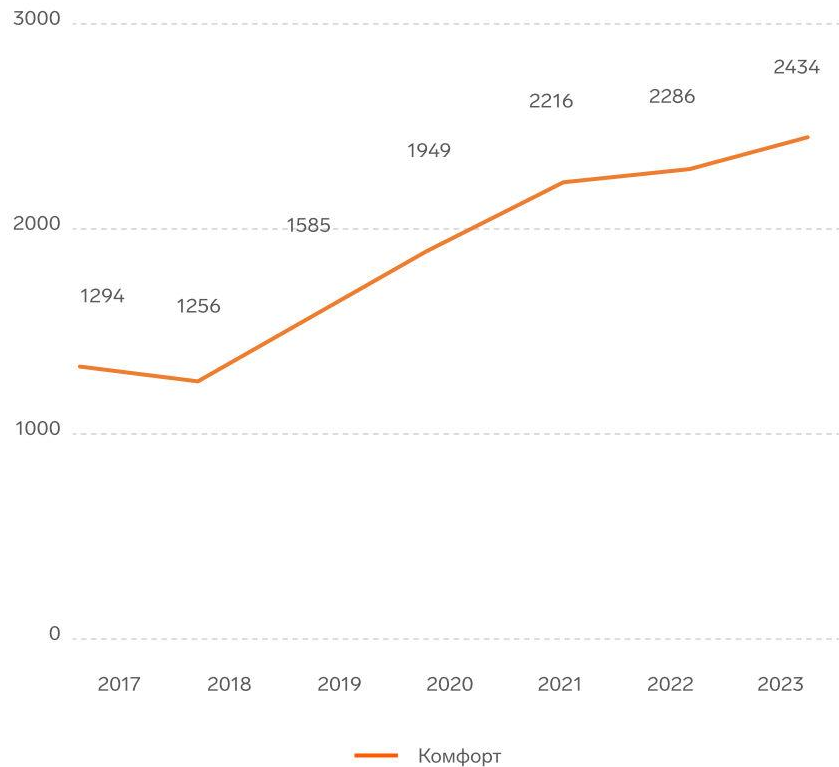


# Хошимин — в погоне за Сингапуром

- Население Хошимина — **9,3 млн**, агломерации Хошимина (Хошимин, Биньзюнг, Донгнай, Лонган) — **21 млн** человек.
- ВВП Хошимина — **23%** от общего по Вьетнаму, агломерации Хошимина — **35%**.
- Хошимин входит в топ 10 городов мира по темпам роста численности HNWI (**+82%** за последние **10 лет**).
- **4,2%** от объема прямых иностранных инвестиций приходится на Хошимин (1 место среди всех регионов Вьетнама), агломерация Хошимина — **27%**.



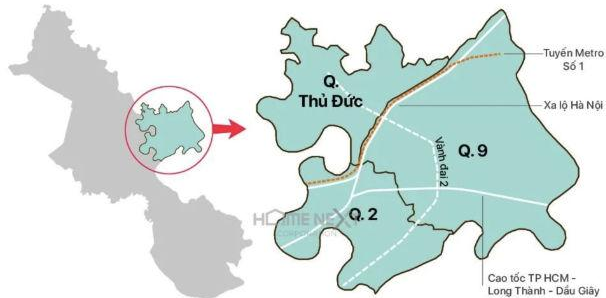
Средняя цена за м<sup>2</sup> в Хошимине, \$



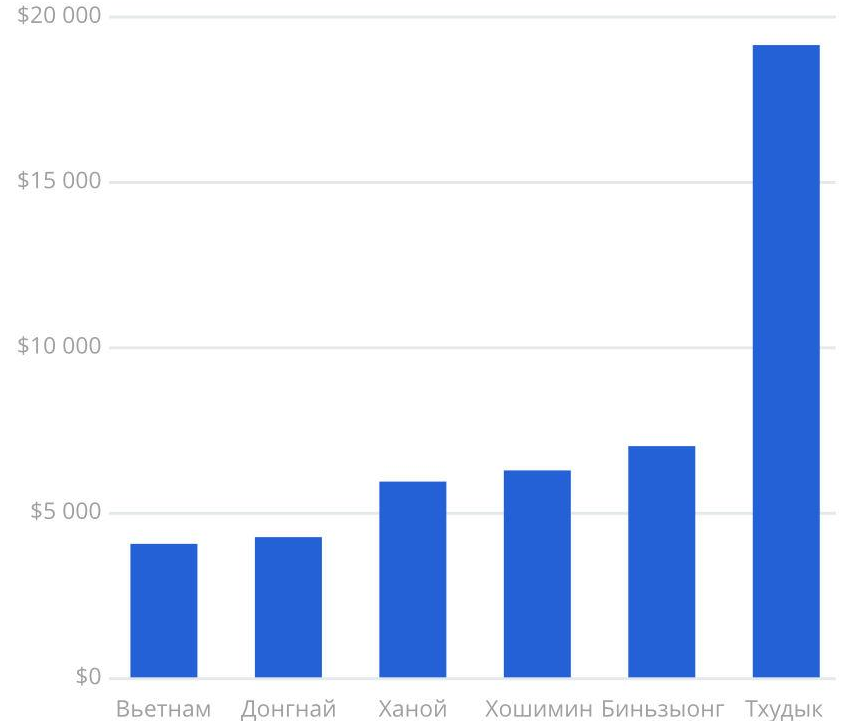


# Тхудык — будущее Хошимина

- г. Тхудык (в состав которого входит 9 район) при **9%** численности от общего количества населения всего Хошимина составляет **1/3** от его экономики.
- Темп роста численности населения 9 района самый высокий в Хошимине: в среднем **14%** в год по сравнению с **2,1%** в среднем по Хошимину. Основной источник такого роста — трудовая миграция.
- Именно здесь расположен один из крупнейших Технопарков Вьетнама, на территории которого разместили свое производство **Intel, Samsung, Shneider, Mercedes-Benz — 1200 га.**
- В Тхудыке расположено **более 50 университетов**, что создает дополнительный спрос на арендную недвижимость.

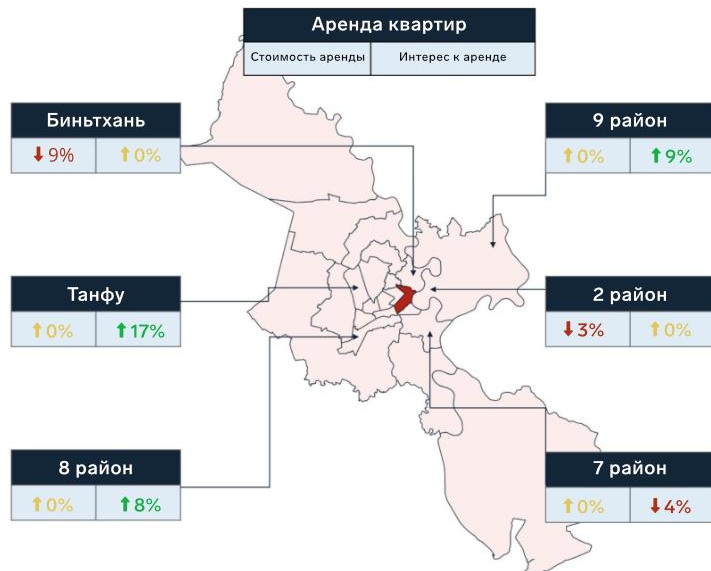


## ВВП на душу населения

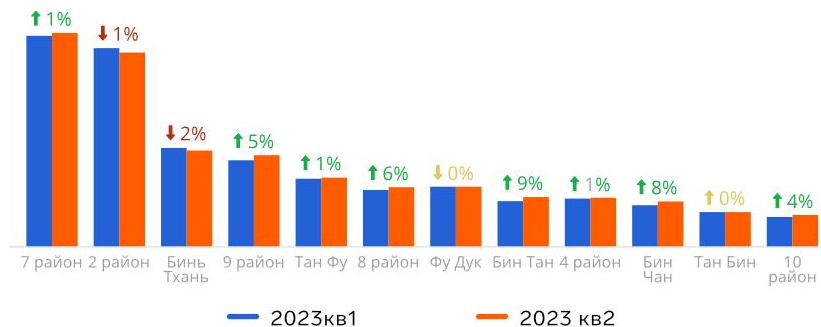


# 9 район — новый центр притяжения

- Более 50% сделок на рынке новостроек в 3 кв. 2023 г. пришлось именно на 9 район.
- Рост спроса на арендную недвижимость и рост арендных ставок.



Индекс интереса к покупке новостроек по районам



# Vinhomes Grand Park — город в городе

- На горизонте двух лет самая развитая социально-бытовая и развлекательная инфраструктура в районе:
  - Крупнейший в Хошимине ТРЦ — **Vinhomes Mega Mall**
  - Международный госпиталь **Vinmec**
  - Международная школа **Vinschool**
  - **45**-этажное офисное здание
  - **Brighton College**
  - Кафе, рестораны, бары, магазины шаговой доступности
  - Крупнейший в Хошимине **парк на 36 га**.
- Первые очереди микрорайона уже дали прирост в стоимости от **40%** за **3-4 года** только за счет развития внутренней инфраструктуры.
- С **2019** года построено и введено в эксплуатацию более **40 000** квартир из которых заселены более **75%**.





# Информация о проекте

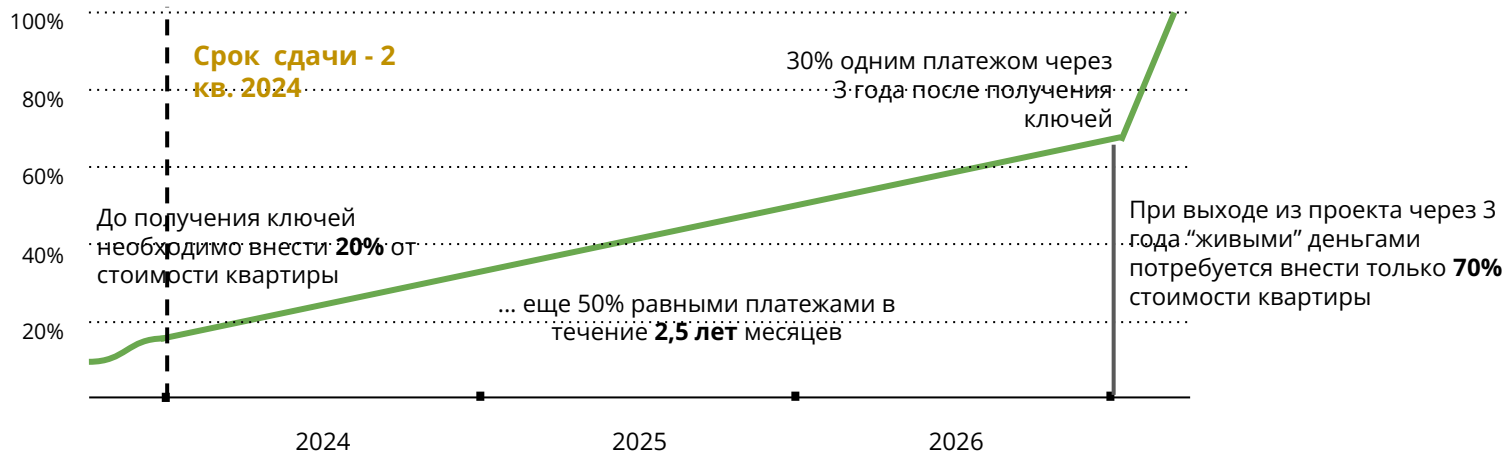


Название	Lumier Boulevard
Застройщик	Masterise Homes
Расположение	микрорайон Vinhomes Grand Park, 9 район, г. Хошимин
Площадь	3,5 га
Масштаб	5 башен, 28 этажей, 2 000 квартир
Типы квартир	1, 2, 3 спальные, пентхаус
Площадь	45,5 кв.м. - 92,5 кв.м
Стоимость	от 137 000 долл. США
Собственность	свидетельство на право собственности на 50 лет
Срок сдачи	2 кв. 2024
Доходность	от 12% (прогнозируемая)
Доходность с аренды	от 4,5% (прогнозируемая)



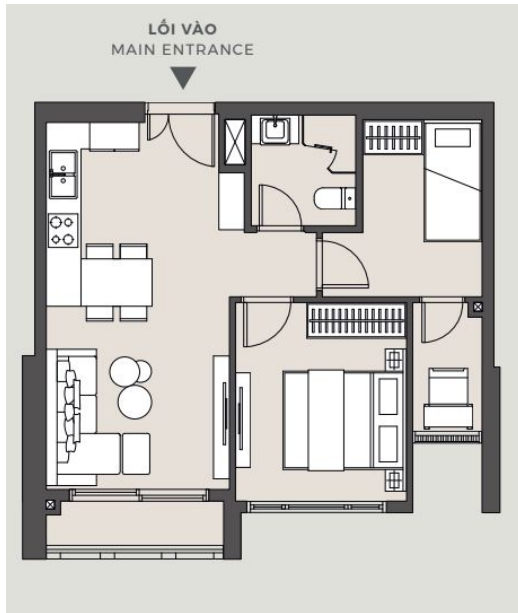
# Lumier Boulevard - гибкий инвестиционный инструмент

- предложение подходит для разного типа инвестиционных стратегий:
  - перспективы получения до 10% арендного дохода и удвоения стоимости актива на горизонте 5 лет
  - доходность до 30% годовых и x1,7 cash-on-cash (при выходе из проекта до внесения финального платежа) за счет уникальной программы рассрочки, дающей кредитное плечо 1,5+
- гибкая система рассрочки позволяет управлять финансовыми потоками и позволяет реагировать на изменения, связанные с финансовыми потоками инвестора



# Предложение 1

Тип юнита: квартира  
Кол-во спален: 1+  
Площадь: 49,29 кв.м.  
Этаж: 14  
Стоимость: 166 700 USD



# Предложение 1

Предложение с арендным доходом

## ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Вход	0	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Стоимость с учетом дисконта для клиентов, с НДС	\$ 149 919						
Взнос в фонд капитального ремонта	\$ 2 998						
Расходы на подготовку квартиры к сдаче в аренду (\$)	\$ 9 160						
<b>Активы</b>							
Рыночная стоимость портфеля объектов	\$ 154 287	\$ 158 008	\$ 163 626	\$ 169 444	\$ 175 470	\$ 181 709	\$ 188 170
<b>Движение денежных средств</b>							
Денежный поток при формировани актива	\$ (117 102)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (44 976)	\$ -	\$ -
Платеж по графику рассрочки	\$ (117 102)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (44 976)	\$ -	\$ -
Денежный поток от продажи объектов	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 266 586
Денежный поток от аренды	\$ 1 098	\$ 2 971	\$ 3 844	\$ 4 662	\$ 5 243	\$ 1 391	

Финансовые показатели	
Годовая доходность	15,9%
Cash-in	\$ (162 078)
Cash-out	\$ 285 796
Cash-on-cash	x 1,8
Чистый доход со сделки после налогов	\$ 123 718
Собственные средства	\$ (142 868)

Ссылка на подробную финмодель: [здесь](#)

# Предложение 1

Предложение с выходом до внесения финального платежа

## ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

<b>Вход</b>		0	2024	2025	2026	2027
Стоимость с учетом дисконта для клиентов, с НДС	\$	170 336				
Взнос в фонд капитального ремонта	\$	3 407				
Расходы на подготовку квартиры к сдаче в аренду (\$)	\$	9 872				
<b>Активы</b>						
Рыночная стоимость портфеля объектов	\$	174 704	\$ 178 917	\$ 185 279	\$ 191 867	\$ 198 689
<b>Движение денежных средств</b>						
Денежный поток при формировани актива	\$	(47 346)	\$ (17 034)	\$ (34 067)	\$ (34 067)	\$ -
Платеж по графику рассрочки			\$ (64 379)	\$ (34 067)	\$ (34 067)	\$ -
Денежный поток от продажи объектов	\$	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 201 556
Денежный поток от аренды	\$	1 243	\$ 3 364	\$ 4 353	\$ 4 353	\$ 2 516
<b>Финансовые показатели</b>						
Годовая доходность		25,1%				
Cash-in	\$	(132 514)				
Cash-out	\$	213 032				
Cash-on-cash		x 1,6				
Чистый доход со сделки после налогов	\$	80 518				
Собственные средства	\$	(112 077)				

Ссылка на подробную финмодель: [здесь](#)



# Предложение 1

## ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

<b>Вход</b>		<i>0</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
Стоимость с учетом дисконта для клиентов, с НДС	\$	170 336				
Взнос в фонд капитального ремонта	\$	3 407				
Расходы на подготовку квартиры к сдаче в аренду (\$)	\$	9 872				
<b>Активы</b>						
Рыночная стоимость портфеля объектов	\$	174 704	\$ 178 917	\$ 185 279	\$ 191 867	\$ 198 689
<b>Движение денежных средств</b>						
Денежный поток при формировани актива	\$	(47 346)	\$ (17 034)	\$ (34 067)	\$ (34 067)	\$ -
Платеж по графику рассрочки			\$ (64 379)	\$ (34 067)	\$ (34 067)	\$ -
Денежный поток от продажи объектов			\$ -	\$ -	\$ -	\$ 201 556
Денежный поток от аренды			\$ 1 243	\$ 3 364	\$ 4 353	\$ 2 516

## Финансовые показатели

Годовая доходность		25,1%
Cash-in	\$	(132 514)
Cash-out	\$	213 032
Cash-on-cash		x 1,6
Чистый доход со сделки после налогов	\$	80 518
Собственные средства	\$	(112 077)

Ссылка на подробную финмодель: [здесь](#)



# LUMIÈRE

Boulevard

