

В сегменте ультра-люкс инвесторы мыслят не рекламными обещаниями, а цифрами «на руки» (Net) и прозрачными финансовыми моделями. Мы применяем институциональный подход к расчету налогов и операционных расходов, чтобы вы видели абсолютно прозрачную картину.

Для наглядности мы взяли официальный расчет отельного оператора Burasari для 5-спальной виллы стоимостью 280 000 000 THB (~\$8,600,000). Вот ваш финансовый план:

1. Вход в сделку: Форма собственности

В Таиланде предусмотрено несколько надежных вариантов регистрации активов, в зависимости от ваших задач:

- **Leasehold:** Самая популярная и защищенная структура. Земля и строение оформляются в долгосрочную аренду (30+30+30 лет). Государственный сбор за регистрацию минимален — 1.1%.
- **Полный Freehold (Земля и Здание):** оформляется, если вы приобретаете актив на вашу тайскую компанию или на гражданина Таиланда (в этом случае после межевания и земля, и здание переходят в вашу абсолютную собственность). Также возможно оформление напрямую на иностранного гражданина — в этом случае по документам земля закрепляется в Leasehold, а само строение виллы переходит в ваш полный Freehold. Это идеально подходит для построения защищенной личной или корпоративной структуры наследования. Государственный сбор при полном фрихолде — 2%.

2. Операционный доход, Распределение прибыли и Налоги (Годы 1–7)

С августа 2028 года ваша вилла начинает генерировать стабильный денежный поток в рамках программы Индивидуального управления (Individual Rental Management) под руководством премиального отельного оператора Burasari. Ваш доход формируется исключительно от сдачи вашего личного актива.

В сегменте Ultra-Luxury мы применяем прозрачную двухступенчатую модель доходности, которая полностью страхует ваши риски на этапе запуска курорта:

Шаг 1: АБСОЛЮТНАЯ ЗАЩИТА — ГАРАНТИРОВАННЫЙ ЗАРАБОТОК (ГОДЫ 1–3)

Чтобы полностью исключить любые рыночные риски, первые 3 года застройщик берет на себя финансовую ответственность за загрузку и юридически гарантирует вам фиксированную выплату — 7% годовых (19,600,000 THB в год для 5-спальной виллы). Эта сумма выплачивается вам железобетонно, независимо от реальной заполняемости виллы в первые сезоны.

Шаг 2: ИНДИВИДУАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ (ГОДЫ 4–7+)

С 4-го года, когда курорт выходит на максимальные показатели (по официальным стресс-тестам оператора, валовая выручка 5-спальной виллы составит около 50.5 млн THB в год), вы переходите на прозрачную модель разделения реальной прибыли (Сплит 60/40), где ваш доход больше не ограничен сверху:

- **Формирование резервного фонда (FF&E — 3%):** вычитается из 100% валовой выручки виллы на поддержание идеального состояния уровня 5 звезд.

- **Доля отельного оператора (60%):** Оператор покрывает абсолютно все расходы (зарплаты батлеров, маркетинг, комиссии агрегаторам, уборка, коммунальные платежи гостей).
- **Доля инвестора (40%):** Ваша чистая расчетная доля от выручки вашей виллы, которая по стресс-тестам сохраняется на уровне базовых 19,600,000 THB в год с потенциалом роста.

Шаг 3: Покрытие расходов на содержание (60 THB / м2 базово)

Для вашего абсолютного комфорта в итоговый расчет доходности мы уже включили базовый пакет обслуживания виллы («hands-off investment»).

- **Базовое обслуживание (Common Area Fee):** 60 THB за кв.м. Включает базовое обслуживание острова (охрана, ландшафт, общая инфраструктура). Для 5-спальной виллы (1,300 м2) суммарный ежегодный платеж составит 936,000 THB.
- **Дополнительное управление (Villa Management Fee):** 70 THB за кв.м. Начисляется исключительно в случае проживания собственника на вилле более 30 дней в году. Если вилла используется вами в рамках 30-дневного лимита, данный сбор не взимается.
- **Прозрачные коммунальные платежи:** В периоды вашего личного проживания потребление электричества и воды тарифицируется строго по прямым государственным ставкам (Government Rates).

Шаг 4: Налогообложение и Итоговый чистый доход (Net ROI)

Ваш финальный доход «на руки» (после уплаты абсолютно всех расходов на содержание и налогов) зависит от вашего налогового статуса:

- **Вариант А: Офшорный инвестор (Нерезидент)** Удерживается налог у источника (15%).
 - о Расчетная база после налога: 16,660,000 THB.
 - о Вычет базового обслуживания виллы: -936,000 THB.
 - о Чистый доход «на руки»: ~15,724,000 THB в год (чистая доходность ~5.6% годовых).
 - о Итог за 7 лет: ~110,068,000 THB (возврат ~39.3% от суммы инвестиций) — полностью легальные, очищенные от налогов и операционных расходов деньги на ваш зарубежный счет.
- **Вариант Б: Налоговый резидент Таиланда** Получив долгосрочную 10-летнюю визу, вы можете снизить эффективную ставку налога примерно до 5%.
 - о Расчетная база после налога: 18,620,000 THB.
 - о Вычет базового обслуживания виллы: -936,000 THB.
 - о Чистый доход «на руки»: ~17,684,000 THB в год (чистая доходность ~6.3% годовых).
 - о Итог за 7 лет: ~123,788,000 THB (возврат ~44.2% от суммы инвестиций) — абсолютная чистая прибыль.

3. Гибкая стратегия выхода: 100% Buy-Back

К моменту завершения контракта стоимость виллы органически вырастет за счет утвержденного моста на Пхукет. Но самостоятельная продажа несет скрытые потери: брокерские комиссии, а также налоги на продажу (Специальный бизнес-налог ~3.3% и

Подходный налог ~1%). Транзакционные издержки съедают часть прибыли, а ожидание покупателя займет годы.

Наше решение — гибкий 100% Buy-Back на эксклюзивных условиях. Это индивидуальное соглашение, утвержденное на уровне первых лиц и владельцев Burasari Group специально для клиентов нашего пула.

Мы предоставляем вам окно принятия решения: застройщик обязан выкупить у вас виллу за изначальные 280,000,000 THB по прошествии 7 или 8 лет (по вашему выбору). Вы не ищете покупателя, не платите брокерам и избегаете 4.3% налогов на перепродажу. Механика возврата работает день в день: ровно на следующий день после истечения, выбранного вами 7- или 8-летнего срока вся сумма вашего капитала переводится обратно на ваш счет.

4. Ультра-Люкс: Кастомизация и Приватность

- **Индивидуальный интерьер (Bespoke):** В базовую стоимость включена премиальная отделка и встроенная мебель. Пакеты декоративной мебели опциональны. Клиенты вашего уровня предпочитают привлекать собственных дизайнеров для создания уникального пространства, а не жить в шаблонном интерьере.
- **Личный флот:** В стоимость виллы включен индивидуальный скоростной катер (speedboat). Это гарантирует вам полную независимость — 10 минут по воде, и вы на Пхукете.
- **Ультра-Логистика (Авиа-доступность):** в данный момент мы продумываем локацию для строительства собственной вертолетной площадки на нашей закрытой территории, чтобы вы могли прибывать на виллу по воздуху прямо из аэропорта.

Мы предлагаем вам математически выверенный актив, который генерирует миллионы долларов чистой прибыли, сохраняет 100% вашего капитала и позволяет создать резиденцию полностью по вашим правилам.