



ALESINVEST
GROUP

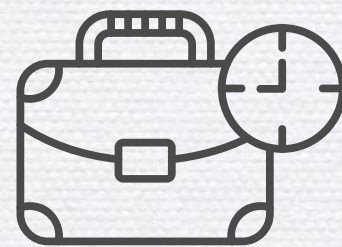
Клуб инвесторов
в доходную недвижимость

**ТОП-5 СТРАН
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ
В 2025 ГОДУ**

О компании

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

Клуб инвесторов в недвижимость тропических и высокодоходных стран



18 лет в инвестициях

Предлагаем направления и объекты, в которые инвестируем сами



Находимся рядом

Живем в регионах, которые предлагаем. Взаимодействуем с застройщиками напрямую



Почему нам доверяют

Разоблачаем мифы, не скрываем информацию о местных нюансах инвестирования в недвижимость

С нами выгодно, легко и честно

Наша миссия



Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661



Анжелика Мир

Основатель и
генеральный директор

Мы выходим за пределы простого наличия филиалов в пяти странах — миссия компании — **активно определять направления рынка,** обновляя портфель инвестиционных возможностей с учетом современных тенденций и потребностей инвесторов

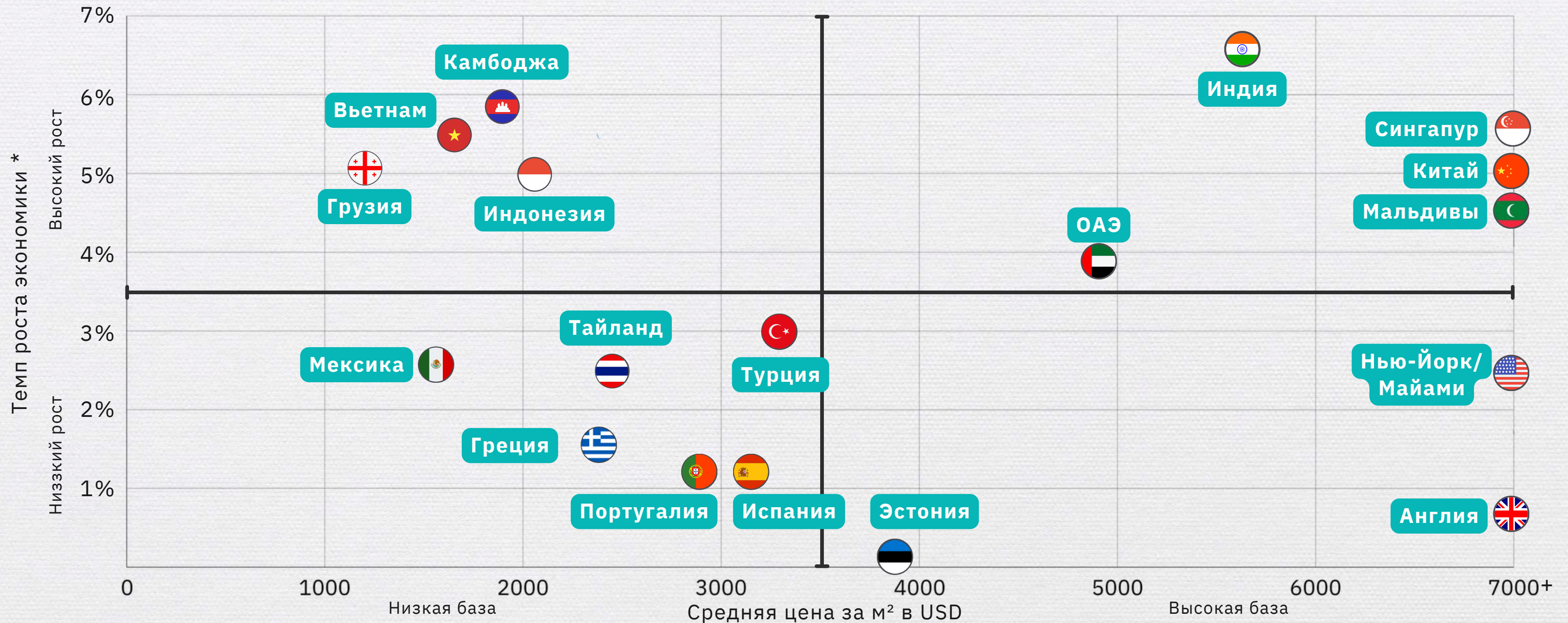
Наше партнерство с инвесторами основано на **равенстве, уважении и взаимной поддержке,** а не на простой коммерческой выгоде

Главная цель — **помочь** осуществить мечту о покупке недвижимости за рубежом, обеспечивая наилучший сервис

Юго-Восточная Азия - ведущий рынок недвижимости

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

Рынки с высокими перспективами роста ВВП и низкой ценой входа - самые перспективные с точки зрения инвестиционной привлекательности



Кейс: Успешная перепродажа земельного участка на Ломбоке

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

В ноябре 2023 года мы приобрели участок площадью 38 соток в центре Куты, одном из самых перспективных туристических районов Ломбока, за 5,7 миллиарда IDR. Стоимость покупки 1 сотки составила 150 миллионов IDR. Впоследствии, по нашей стратегии, 13,5 соток было продано новому инвестору через процедуру переуступки, обеспечив высокую доходность и значительную прибыль

Местоположение:

Центр Куты, Ломбок, Индонезия

Дата переуступки: 24 октября 2024

Детали сделки:

Общая площадь приобретенного участка: 38 соток (3800 м²)

Цена покупки за весь участок (по договору от 24.11.2023):

5 700 000 000 IDR (~366 440 USD)

Цена покупки 1 сотки: 150 000 000 IDR (~9643 USD)

Стоимость покупки участка 13,5 соток: 2 025 000 000 IDR (~133 224 USD)



После переуступки 13,5 соток новому инвестору, у нас осталось **24,5 сотки** для дальнейшего развития и инвестиций.

Кейс: Успешная перепродажа земельного участка на Ломбоке

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

Местоположение:

Центр Куты, Ломбок, Индонезия

Площадь участка: 13,5 соток

(от общего участка площадью 38 соток)

Дата переуступки: 24 октября 2024

Ключевые финансовые параметры сделки

Стоимость участка 13,5 соток у владельца:

2 025 000 000 IDR (~133 224 USD)

Предоплата за долю 30% (внесенная 24.11.2023): 607 500 000 IDR (~39 967 USD)

Цена продажи по переуступке новому инвестору: 2 632 000 000 IDR (~173 158 USD)

Наименование	Сумма IDR	USD (курс 15 200)
Стоимость 13,5 соток у владельца	2 025 000 000	133 224
Наша предоплата 24.11.23 за долю 30%	607 500 000	39 967
Цена продажи по переуступке 24.10.24	2 632 000 000	173 158
Прибыль без расходов	607 000 000	39 934
Минус расходы на раздел земли и нотариус	-13 000 000	-855
Чистая прибыль	594 000 000	39 079

Чистая прибыль в %

97,8% за 11 месяцев

Годовой %

106,7% годовых

**ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ
ROI СОСТАВИТ 39%**

Кейс 1

Кирилл Бóгдан

Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group

+372 5377 3661

Ключевые параметры

Стоимость: **2 085 000 \$**

Площадь участка: **396 соток**

Цена за 1 сотку : **5 265 \$**

**ПРОДАЖА ОТ 30 СОТОК
ПЕРВЫЙ ВЗНОС 30%**

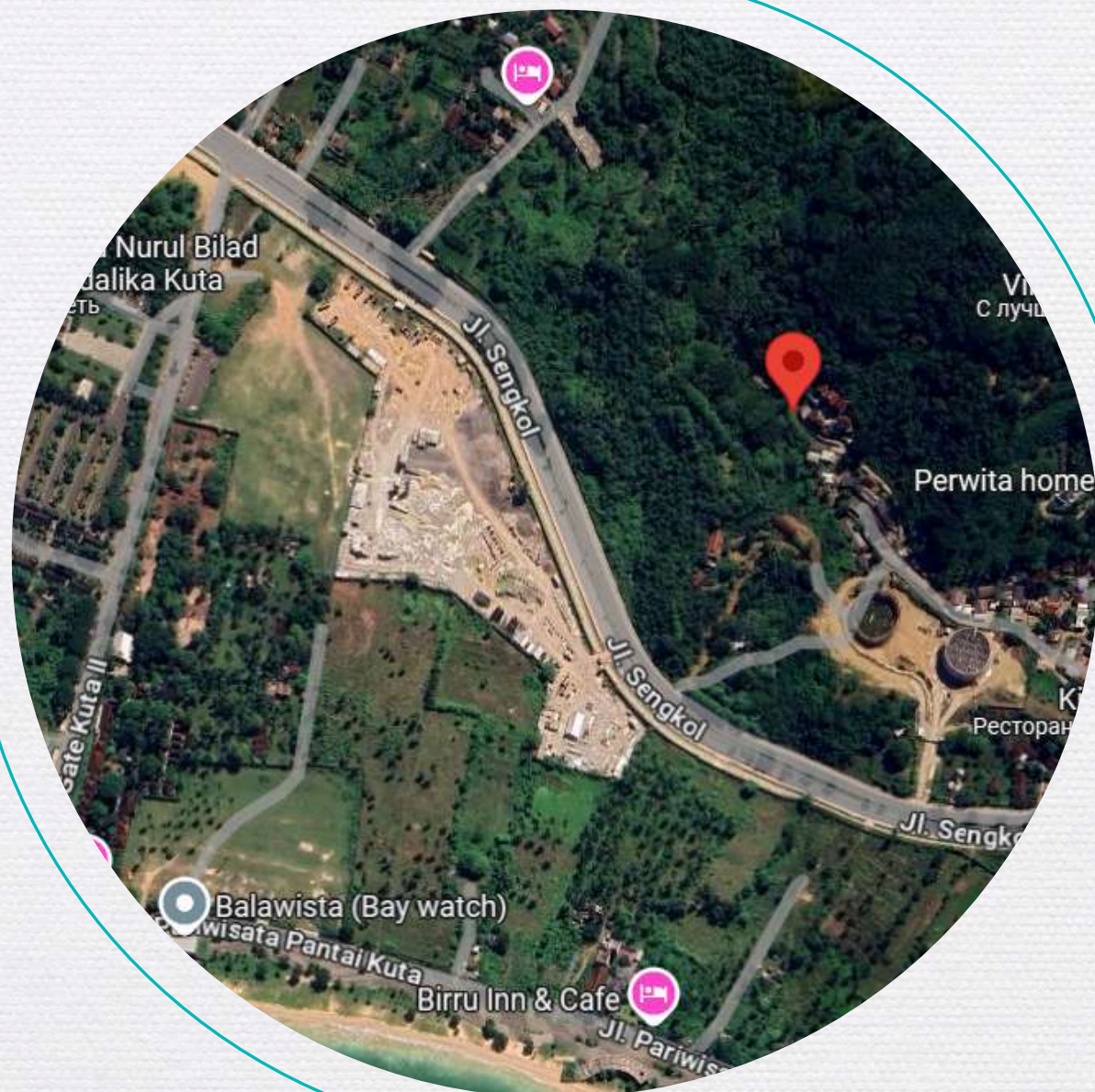


Кейс 1

Кирилл Бóгдан

Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group

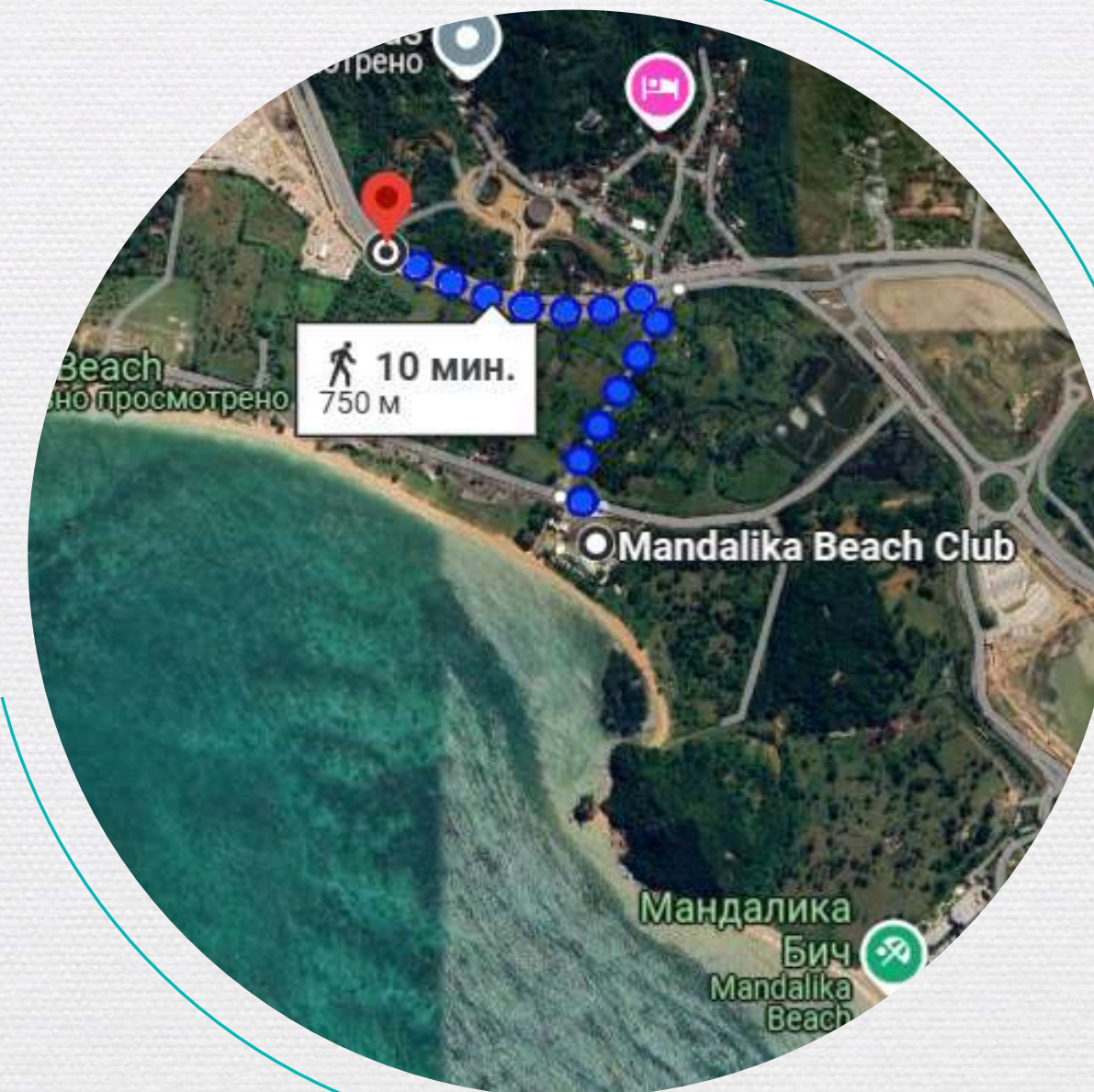
+372 5377 3661



Стоимость: **2 085 000 \$**

Площадь участка: **396 соток**

Цена за 1 сотку : **5 265 \$**



**ПРОДАЖА ОТ 30 СОТОК
ПЕРВЫЙ ВЗНОС 30%**

Кейс 2

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

Ключевые параметры

Стоимость: **3 198 000 \$**

Площадь участка: **490 соток**

Цена за **1 сотку** : **6 526 \$**

50% ПРЕДОПЛАТА

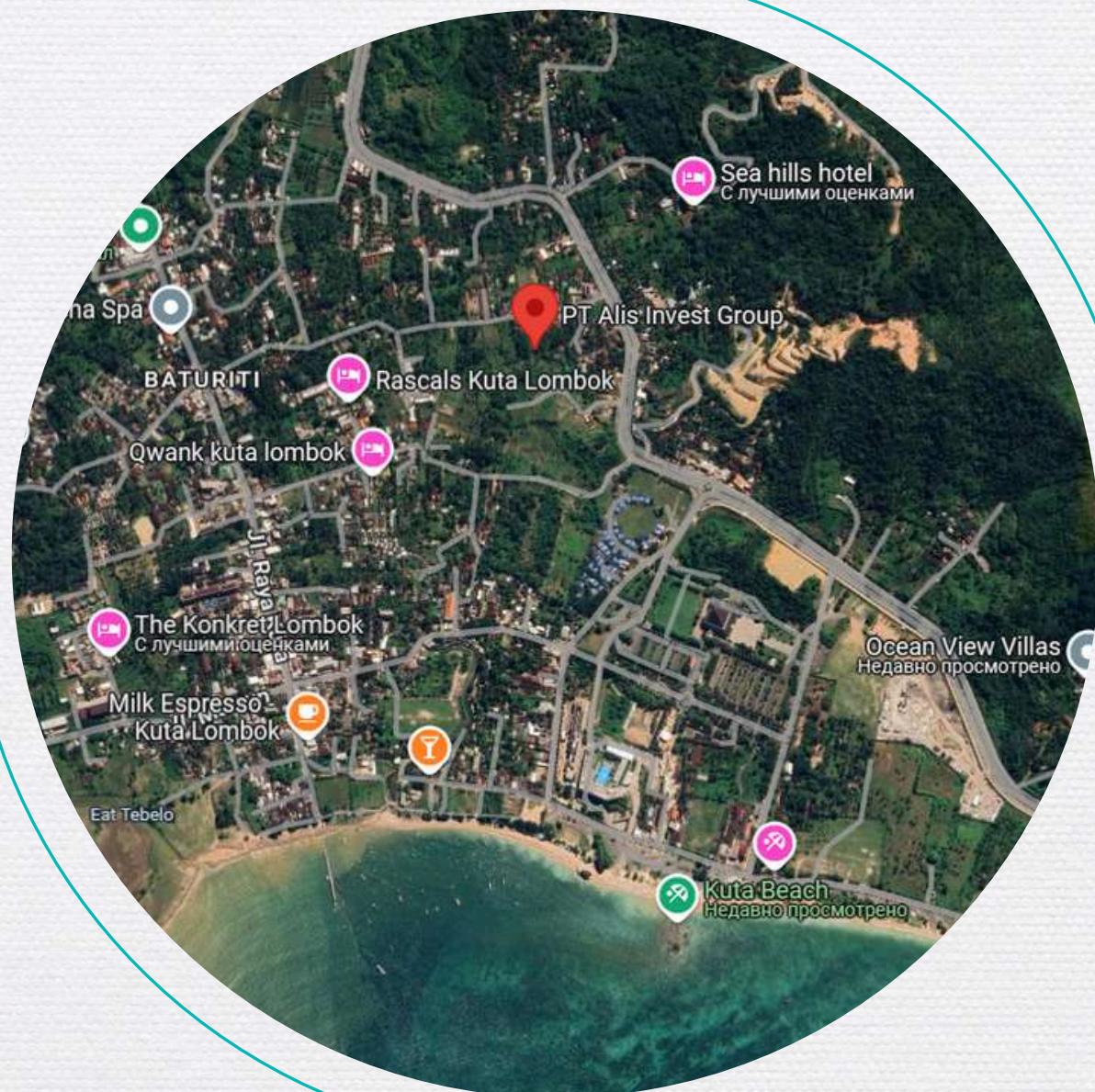


Кейс 2

Кирилл Бóгдан

Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group

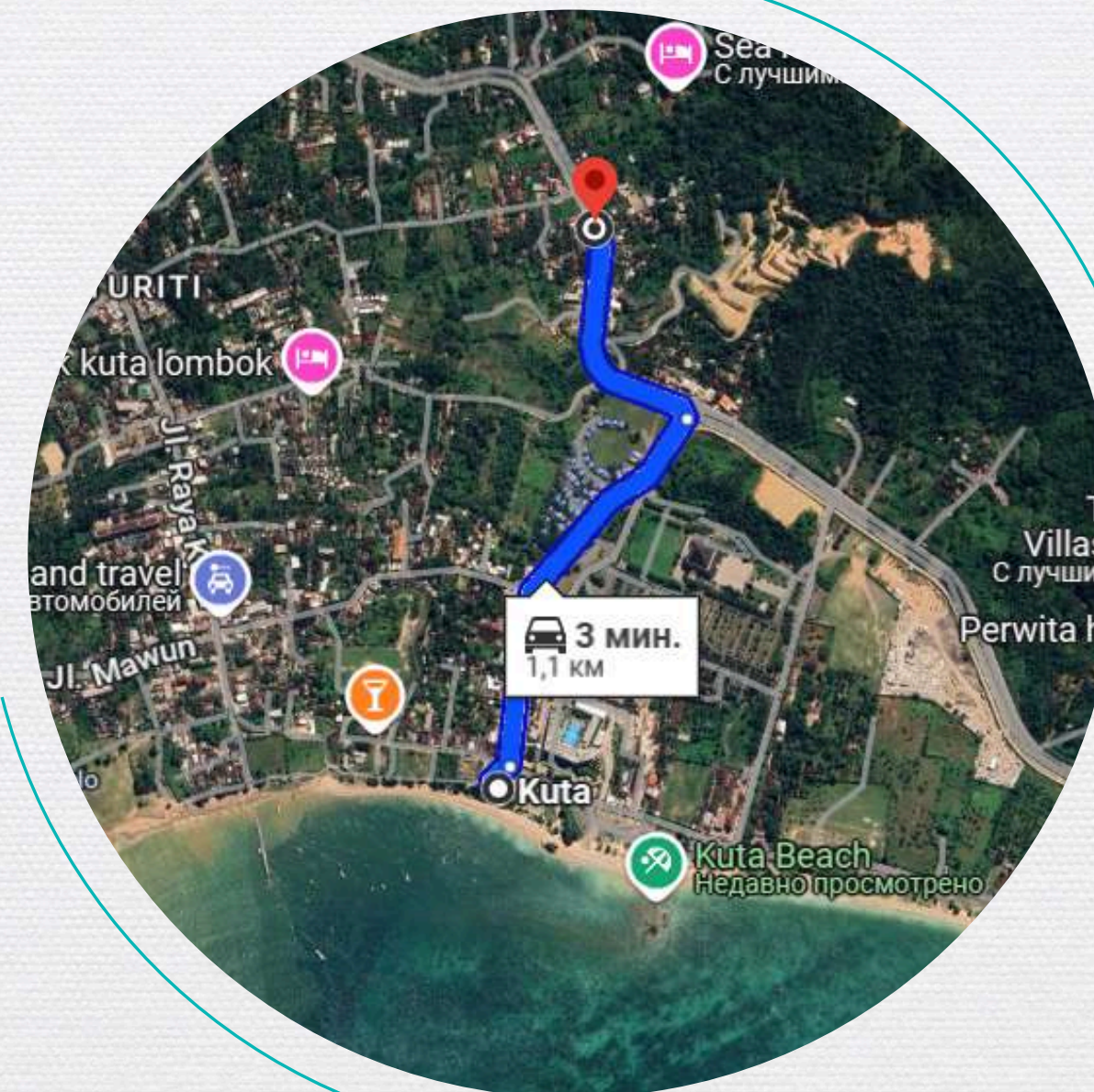
+372 5377 3661



Стоимость: 3 198 000 \$

Площадь участка: 490 соток

Цена за 1 сотку : 6 526 \$



50% ПРЕДОПЛАТА

Кейс 3

Кирилл Бóгдан
Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661

Ключевые параметры

Стоимость: **482 000 \$**

Площадь участка: **219 соток**

Цена за **1 сотку** : **2 200 \$**

50% ПРЕДОПЛАТА

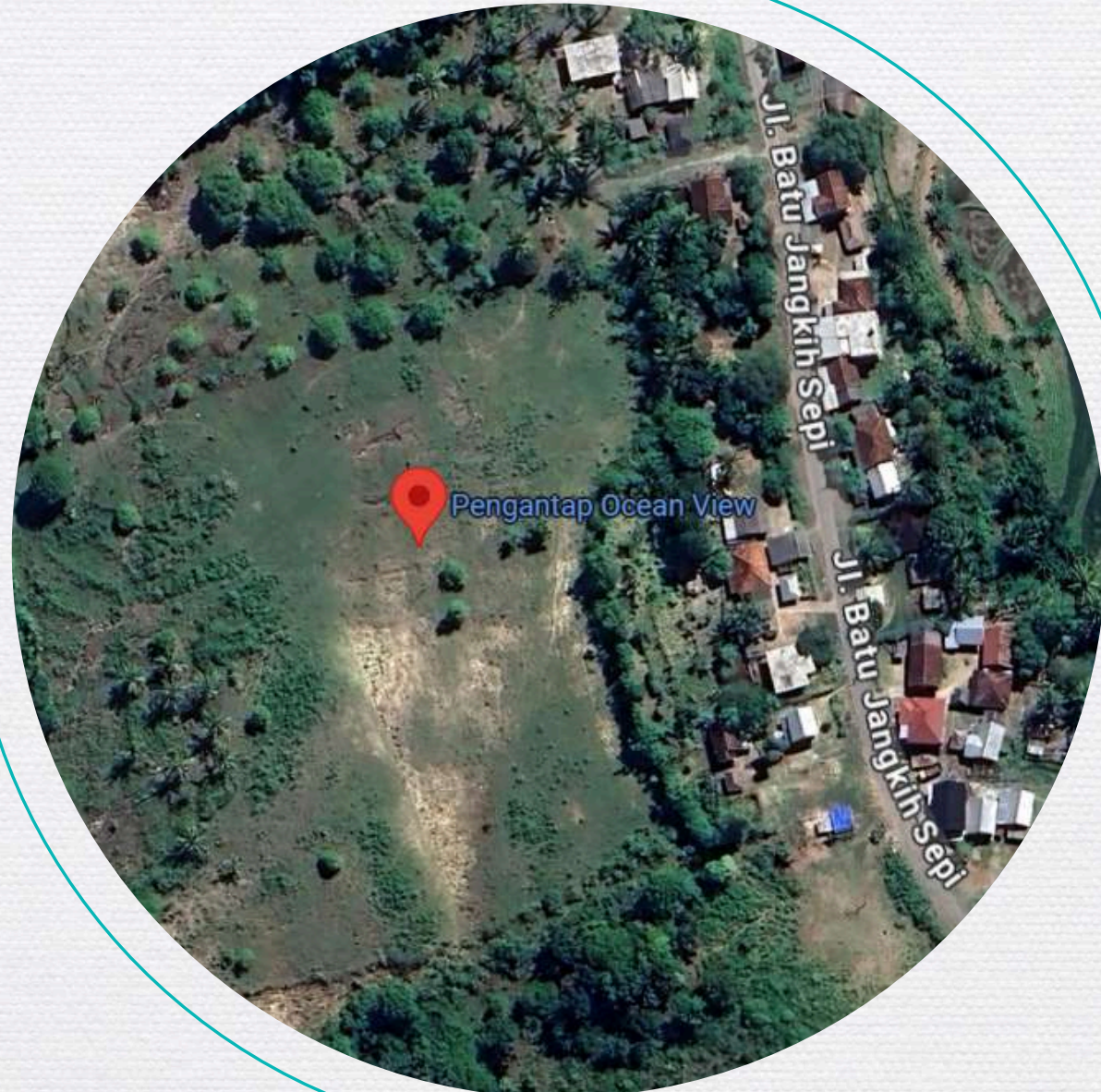


Кейс 3

Кирилл Бóгдан

Руководитель Департамента мирового
консалтинга Alesinvest Group

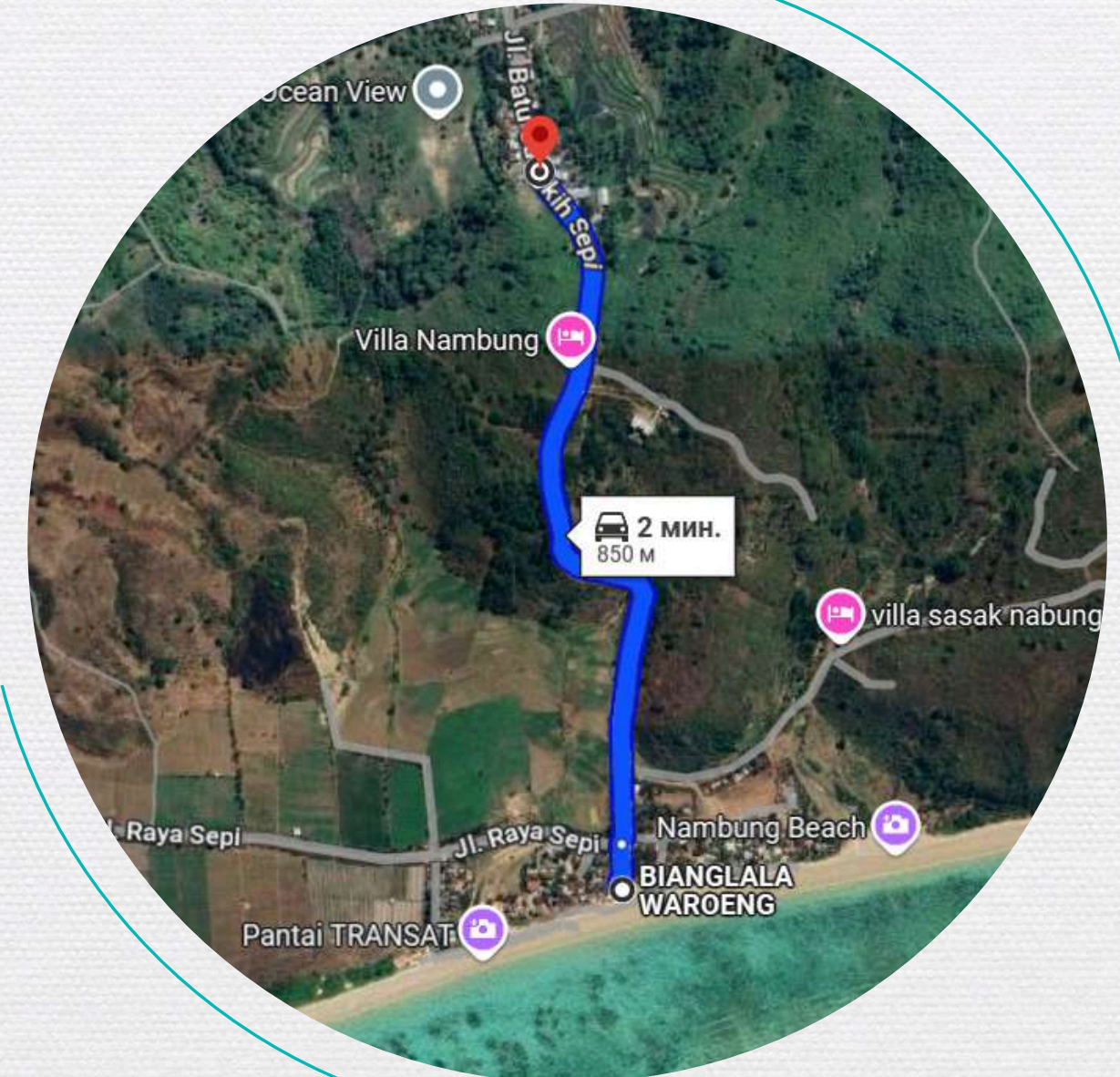
+372 5377 3661



Стоимость: **482 000 \$**

Площадь участка: **219 соток**

Цена за 1 сотку : **2 200 \$**



ПЕРВЫЙ ВЗНОС 50%

Налогообложение в Индонезии

Кирилл Бóгдан
 Руководитель Департамента мирового
 консалтинга Alesinvest Group
+372 5377 3661



Ringkasan Kewajiban Instansi Pemerintah

Aspek Perpajakan

Gaji	PPh 21	PNS	Sesuai aplikasi gaji
Semua pembayaran selain gaji yang diterima PNS. Misal: honor-honor, kegiatan (rapat, ekstrakurikuler, pengawas ujian, dll), uang lembur, uang makan, dll	PPh 21	PNS	Tarif lihat golongan PNS bersifat Final
Pembayaran penghasilan bersifat rutin kepada Non PNS	PPh 21	Non PNS	Memperhitungkan PTKP
Pembayaran atas suatu kegiatan tertentu (honor kegiatan, rapat, ekstrakurikuler, pengawas ujian, dll) yang diterima oleh Non PNS	PPh 21	Non PNS	Peserta Kegiatan 5% (penerima tanpa NPWP: 6%)
Belanja barang (ATK, material, komputer, semua dalam bentuk barang, dll)	PPh 22		Jika diatas Rp 2 Juta & selain Dana BOS
	PPN		Jika diatas Rp 2 Juta & tidak dipecah
Pengeluaran jasa (servis, perbaikan, pemeliharaan, sewa alat, semua dalam bentuk jasa, dll)	PPh 23		Tanpa batas minimum
	PPN		Jika diatas Rp 2 Juta & tidak dipecah
Belanja penyediaan makanan-minuman/jasa catering	PPh 23		Tanpa batas minimum
Jasa Konstruksi, Sewa Tanah Bangunan, Hadiah Undian	PPh 4(2) Final		Tarif lihat PPh Pasal 4(2) Final
	PPN		Jika diatas Rp 2 Juta & tidak dipecah

PPh 21

Gaji PNS Sesuai aplikasi gaji **411121-100**

PNS Selain Gaji (Final)

Gol I & II	0%	411121-402
Gol III	5%	
Gol IV	15%	

Non-PNS Rutin Jumlah Penghasilan dikurangi PTKP dikalikan tarif Pasal 17 PPh **411121-100**

Non-PNS Kegiatan 5% Tanpa NPWP 6% **411121-100**

Disetor menggunakan **NPWP Instansi**

PTKP Setahun

TK/0	Rp 54.000.000
K/0	Rp 58.500.000
K/1	Rp 63.000.000
K/2	Rp 67.500.000
K/3	Rp 72.000.000

Wanita menikah TK/0

Bea Meterai

Dokumen menyebutkan nominal **Rp5 Juta atau lebih** maka berlaku tarif tunggal

Rp 10.000

Meterai tempel versi lama sudah tidak berlaku sejak 1 Januari 2022

Batas Waktu Penyetoran PPh & PPN

7 Hari Sejak tanggal pembayaran dgn mekanisme Uang Persediaan

Hari yg Sama Pada tanggal pembayaran dan mekanisme Lanasung (LS)

Khusus **Instansi Pemerintah Desa**, paling lambat tanggal 10 Bulan berikutnya sejak tgl pembayaran.

Batas Waktu Pelaporan SPT Masa

Tgl 20 Bulan Berikutnya SPT Masa PPh Pasal 21 SPT Masa PPh Unifikasi

Akhir Bulan Berikutnya SPT Masa PPN

! Keterlambatan penyetoran pajak dan/atau tidak/terlambat lapor SPT Masa, dapat dikenakan sanksi administrasi berupa denda.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.03/2022
 Perubahan atas PMK Nomor 231/PMK.03/2019 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penghapusan Nomor Pokok Wajib Pajak, Pengukuhan dan Pencabutan Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, serta Pemotongan dan/atau Pemungutan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak bagi Instansi Pemerintah

PPh 22

Belanja Barang

1,5%

Tanpa NPWP: 3%

411122-9xx*

Kecuali:

- Dibawah Rp 2 Juta
- Belanja Kartu Kredit Pemerintah
- Sumber dana BOS
- BBM, benda pos, air & listrik
- Gabah/beras

Disetor menggunakan **NPWP Rekanan/Toko**

PPh 23

Pengeluaran Jasa

2%

Tanpa NPWP: 4%

411124-104

- Tanpa nilai minimal
- Termasuk penyediaan makan-minum/ jasa catering

Disetor menggunakan **NPWP Instansi**

PPN

Belanja Barang & Jasa

11%

411211-9xx*

Kecuali:

1. Dibawah Rp 2 Juta
2. Bukan BKP/JKP
3. PPN dibebaskan/tdk terutang
4. Kartu Kredit Pemerintah
5. Pengadaan tanah
6. BBM Pertamina
7. Jasa telekomunikasi
8. Jasa angkutan udara

Disetor menggunakan **NPWP Instansi**

PPh 4(2) Final

Jasa Konstruksi – Pelaksanaan Kontruksi

Kualifikasi Kecil	1,75%	411128-409
Menengah & Besar	2,65%	
Tidak memiliki kualifikasi	4%	

Jasa Konstruksi – Konstruksi Terintegrasi

Memiliki Sertifikat Badan Usaha	2,65%	411128-409
Tidak memiliki kualifikasi	4%	

Konsultan Konstruksi – Perencanaan & Pengawasan

Kecil, Menengah & Besar	3,5%	411128-409
Tidak memiliki kualifikasi	6%	

Sewa Tanah/Bangunan	10%	411128-403
----------------------------	------------	-------------------

Hadiah Undian	25%	411128-405
----------------------	------------	-------------------

Disetor menggunakan **NPWP Instansi**