



AURORA RESORT

BALI · INDONESIEN

AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ

BOUTIQUE-RESORT · PINK ZONE

CAPITAL LIVING

BALI

ESTATES & INVESTMENTS

INVESTIEREN, WO BALI ZUKUNFT HAT

Serviced Apartments · Eigennutzung und Vermietung · professionelles Management

WARUM DIESES EXPOSÉ

Sachlich prüfen, bewusst entscheiden



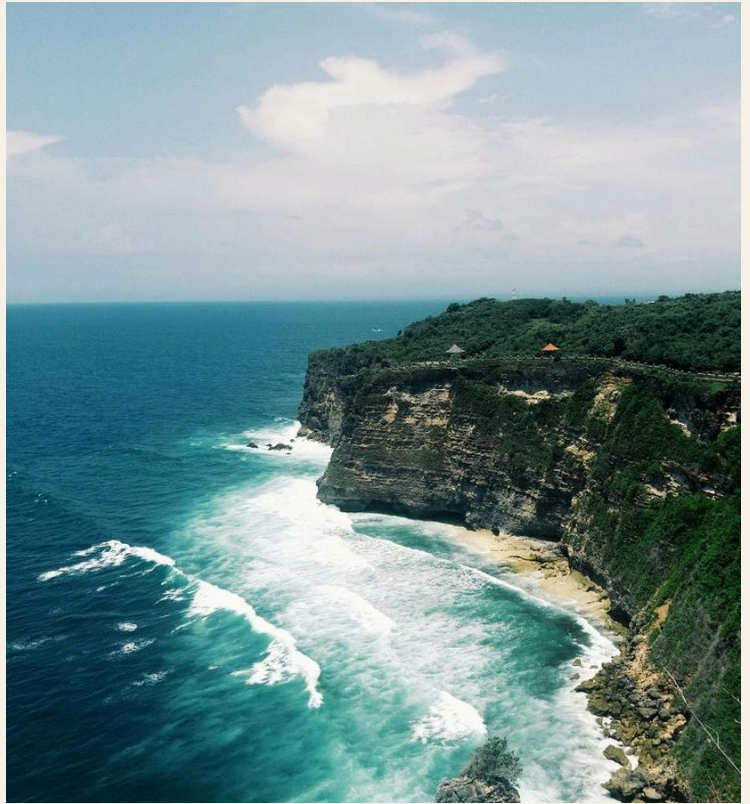
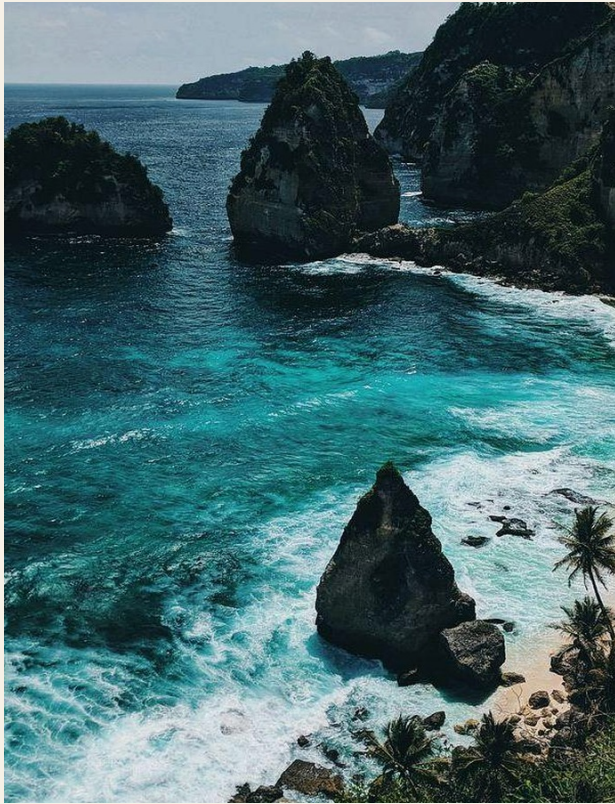
EINE INVESTITION, DIE SICH EINORDNEN LÄSST

Dieses Exposé richtet sich an Investoren, die nicht impulsiv entscheiden, sondern Standort, Rechtsrahmen, Betrieb und Renditelogik strukturiert betrachten möchten.

- Standort Indonesien und internationaler Tourismusmarkt Bali
- regulatorische Einordnung durch die Pink Zone
- überschaubare Projektgröße mit professionellem Betrieb
- nachvollziehbare Annahmen zu Cashflow und Wertentwicklung

INDONESIEN & BALI

Makroperspektive und internationaler Lifestyle-Markt



INDONESIEN

- viertbevölkerungsreichstes Land der Welt
- stabile Wachstumsraten im Tourismus
- pro-investive Haltung
- langfristige Entwicklungsstrategie

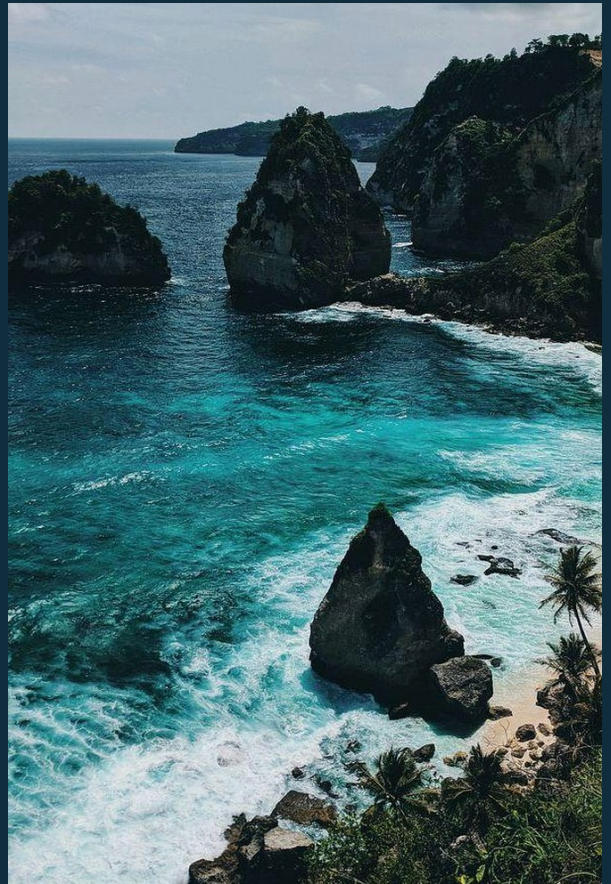
BALI

- internationales Lifestyle-Ziel
- ganzjährige Nachfrage
- hohe Wiederbesuchsrate
- starke internationale Kaufkraft

PINK ZONE: DER ENTSCHEIDENDE FAKTOR

TOURISTISCHE VERMIETUNG

In Bali dürfen Immobilien nur in ausgewiesenen Pink Zones an Touristen vermietet werden. Aurora liegt laut den bereitgestellten Unterlagen vollständig innerhalb einer solchen Zone.



REGULATORISCHE REALITÄT

- Nicht konforme Immobilien werden verstärkt überprüft.
- Private oder nicht zulässige Vermietungsangebote können vom Markt genommen werden.
- Das rechtlich zulässige Angebot kann dadurch knapper werden, während die Nachfrage bestehen bleibt.

Der Pink-Zone-Status ist ein zentraler Bestandteil der Investitionslogik. Eine unabhängige rechtliche Prüfung vor dem Erwerb bleibt dennoch erforderlich.

AURORA RESORT

Kompakt, professionell betrieben und auf Vermietbarkeit ausgerichtet



PROJEKTTYP

Serviced Boutique-Resort

STATUS

Off-Plan

EINHEITEN

18 insgesamt

WOHNFORMEN

1 oder 2 Schlafzimmer

NUTZUNG

Eigennutzung und Vermietung

BETRIEB

professionelles Resort-Management

ZEITPLAN & STRUKTUR

Kompakter Bauzeitraum · limitierte Projektgröße



1

AUGUST 2026

Baubeginn

2

MÄRZ 2027

geplante Fertigstellung

3

ANSCHLIESSEND

**professioneller
Resort-Betrieb**

Aurora ist bewusst als überschaubares Boutique-Resort mit insgesamt 18 Einheiten angelegt. Dies kann Verwaltung, Vermietung und einen späteren Exit vereinfachen, ersetzt jedoch keine individuelle Prüfung.

1-SCHLAFZIMMER-EINHEIT

Voll möbliert · Eigennutzung und Vermietung



KAUFPREIS

169.000 EUR

Anzahlung 103.950 EUR

- Finanzierungsoption über 48 Monate zinsfrei verfügbar
- hochwertige Einrichtung und vollständige Möblierung
- Eigennutzung und touristische Vermietung möglich
- professionelles Resort-Management

Die Einheit ist Teil eines klaren Betriebsmodells und nicht als rein private Ferienimmobilie konzipiert.

1 SCHLAFZIMMER: IMPRESSIONEN

Visualisierungen und Grundrisse laut bereitgestellter Projektunterlage



2-SCHLAFZIMMER-EINHEIT

Mehr Raum für Eigennutzung, Familien und Vermietung



KAUFPREIS

204.900 EUR

Anzahlung 125.950 EUR

- Finanzierungsoption über 48 Monate zinsfrei möglich
- hochwertige Ausstattung und vollständige Möblierung
- Eigennutzung und touristische Vermietung möglich
- professionelles Resort-Management

Die großzügigere Einheit verbindet private Nutzbarkeit mit dem vorgesehenen Resort-Betrieb.

2 SCHLAFZIMMER: IMPRESSIONEN

Visualisierungen und Grundrisse laut bereitgestellter Projektunterlage



KAUF & FINANZIERUNG

Zwei Einheitstypen · strukturierte Zahlungsoption

1 SCHLAFZIMMER

169.000 EUR

103.950 EUR Anzahlung

48 MONATE ZINSFREI MÖGLICH

2 SCHLAFZIMMER

204.900 EUR

125.950 EUR Anzahlung

48 MONATE ZINSFREI MÖGLICH



Zahlungsplan, Finanzierungsbedingungen und Verfügbarkeit sind vor einer Reservierung aktuell und schriftlich zu bestätigen.

REVENUE-LOGIK

Basisfall für die 1-Schlafzimmer-Einheit laut bereitgestellter Kalkulation

VERMIETUNGSANNAHMEN

- Kurzzeitvermietung an Touristen
- durchschnittlicher Nachtpreis: 130 EUR
- Auslastung: 85 %
- ganzjähriger Betrieb

JAHRESUMSATZ BRUTTO

≈ **40.350 EUR**

NETTO-CASHFLOW

≈ **26.000 EUR**

pro Jahr · Basisfall

NETTO-ROI

≈ **15,4 %**

KOSTENANNAHMEN

- Management und Steuern: 28 % bzw. rund 11.300 EUR
- Fixkosten für Reinigung, Pool und technische Systeme: rund 2.700 EUR

Hinweis: Die Prozentangabe und Berechnungsbasis wurden aus der bereitgestellten Unterlage übernommen. Es handelt sich um ein Szenario, nicht um eine Garantie.

WERTENTWICKLUNG

Zusätzliche Perspektive neben dem laufenden Einkommen



MEHRERE WERTTREIBER

- Off-Plan-Einstieg
- regulatorische Angebotsknappheit
- professionelles Management
- Erfolgsbilanz des Entwicklers laut Unterlage

GENANNT ERWARTUNG

+20-35 %

EINORDNUNG

Als Referenz nennt die bereitgestellte Unterlage beim fertiggestellten Senna-Projekt eine Wertsteigerung von rund 37 %. Historische oder projektbezogene Referenzen sind jedoch keine Garantie für Aurora.

Wertentwicklung hängt unter anderem von Baufortschritt, Nachfrage, Betrieb, Rechtslage, Wechselkursen und dem späteren Wiederverkaufsmarkt ab.

FÜR WEN AURORA GEEIGNET IST

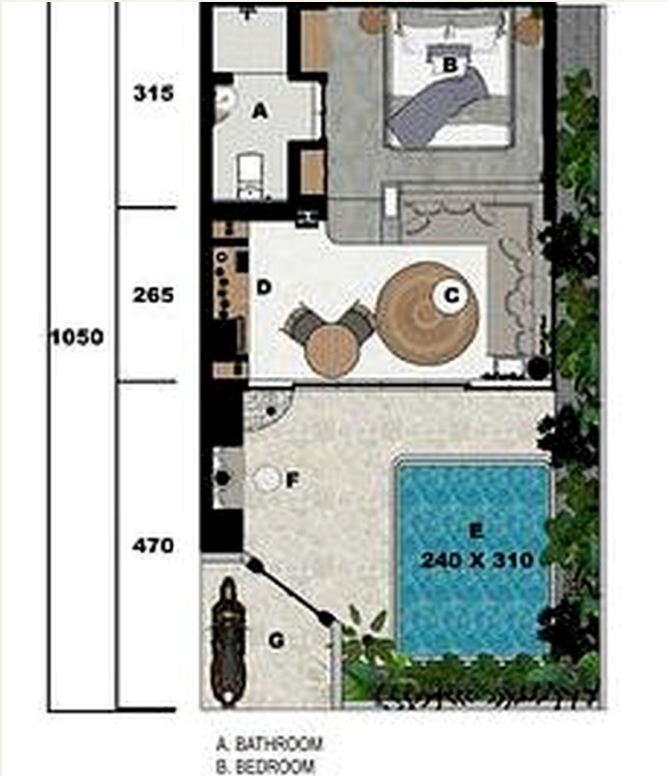
Investieren mit klarer Erwartung an Betrieb und Risiko



- ☐ laufende Cashflows suchen
- ☐ keinen eigenen operativen Aufwand möchten
- ☐ regulatorische Faktoren bewusst prüfen
- ☐ Wertsteigerung realistisch einschätzen
- ☐ einen professionellen Betrieb bevorzugen

ARCHITEKTUR & GRUNDRISS

Visualisierungen und Grundrisse laut bereitgestellter Projektunterlage



CAPITAL LIVING

B A L I

ESTATES & INVESTMENTS

PERSÖNLICH BERATEN LASSEN

Gemeinsam prüfen wir, welche Einheit, Zahlungsstruktur und Nutzungsstrategie zu Ihren Zielen passt.

CAPITAL LIVING BALI

Direkt · vertraulich · auf Augenhöhe

Kontaktaufnahme über Capital Living

Alle Angaben basieren auf den bereitgestellten Unterlagen und sind unverbindlich.

Eine rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Prüfung wird ausdrücklich empfohlen.