



HARMONY
LIFE

MEMBERSHIP

Współwłasność luksusowej willi na Koh Samui

Przejrzysty model inwestycyjny · 12 udziałów · dochód z najmu + prawo do pobytu

MODEL FINANSOWY · WERSJA 1.0

IDEA INWESTYCJI

Jedna willa, dwanaście udziałów

Oferta obejmuje 10 willi z widokiem na morze na osiedlu Solaya. Każda willa o wartości rynkowej 18 mln THB dzielona jest na 12 równych udziałów — łącznie 120 udziałowców w całym przedsięwzięciu. Każdy udział to realny współudział w nieruchomości, łączący dochód pasywny z najmu z prawem do osobistego wypoczynku.

Współwłasność premium

Udział w realnej, w pełni zarządzanej nieruchomości w jednej z najatrakcyjniejszych lokalizacji Tajlandii.

Prawo do pobytu

Do 14 dni wypoczynku rocznie poza sezonem High Season — Twoje miejsce na wakacje.

Udział w zyskach

Procentowy udział w rzeczywistych zyskach z wynajmu, wypłacany corocznie.

MECHANIZM KORZYŚCI

Pobyty właścicieli odbywają się wyłącznie poza szczytem sezonu. Cały High Season trafia na wynajem — co maksymalizuje przychód dzielony między wszystkich inwestorów.

WNĘTRZA I OTOCZENIE

Twoja willa Harmony Life



Liczby, które definiują projekt

18 000 000

Wartość rynkowa willi (THB)

12

Liczba udziałów

1 500 000

Cena jednego udziału (THB)

Co otrzymuje inwestor za jeden udział

- ◆ **Współudział we własności willi** — 1/12 części luksusowej nieruchomości
- ◆ **Udział w zysku z najmu** — wypłata roczna po rozliczeniu kosztów
- ◆ **Prawo do pobytu** — do 14 dni rocznie poza High Season
- ◆ **Profesjonalne zarządzanie** — pełna obsługa operacyjna Harmony Life

ZASADY KORZYSTANIA

Pobyty i sezon najmu

14 dni

maksymalny pobyt właściciela w ciągu roku

Poza High Season

pobyty możliwe wyłącznie poza szczytem sezonu

Zamiana na najem

niewykorzystane dni można przeznaczyć na wynajem

Udział w zysku

dochód z najmu dzielony między wszystkich inwestorów

HIGH SEASON

15 grudnia — 30 marca

W szczycie sezonu willa pracuje wyłącznie na wynajem.

105 nocy

okres najmu w szczycie sezonu · śr. 15 000 THB / noc

Brak pobyków właścicieli w tym okresie = maksymalny przychód dla wszystkich.

Sprawiedliwy klucz wyboru terminów

I Priorytet rotacyjny

Co roku kolejność 1–12 przesuwa się o jedno miejsce. W ciągu 12 lat każdy współwłaściciel raz wybiera jako pierwszy.

2 Dwie tury po 7 nocy

Tura 1 w kolejności priorytetu, tura 2 w odwrotnej — to wyrównuje szanse na najatrakcyjniejsze terminy.

3 Deklaracja z wyprzedzeniem

Terminy zgłaszane do 12 miesięcy naprzód, ostateczne potwierdzenie 90 dni przed pobytem.

4 Jasne blokady

Minimum 3 noce na pobyt. Brak pobytów 15.12–30.03 — High Season w całości na wynajem.

ROTACJA 12-LETNIA

Każdy raz na szczycie listy

Rok 1	kolejność 1 → 12
Rok 2	kolejność 2 → 1
Rok 3	kolejność 3 → 2
...	...
Rok 12	kolejność 12 → 11

Niewykorzystane lub odwołane noce automatycznie wracają do puli wynajmu.

PREMIA ZA ELASTYCZNOŚĆ

Nagroda dla tych, którzy oddają noce

Każda oddana noc, która zostanie wynajęta, daje premię ponad standardową dywidendę. Im więcej nocy oddasz, tym wyższy Twój roczny dochód gotówkowy.

KROK 1

Oddajesz noce

Zgłaszasz niewykorzystane noce min. 90 dni naprzód.

KROK 2

Operator je wynajmuje

Trafiają na rynek ponad bazowe 70% obłożenia poza sezonem.

KROK 3

Otrzymujesz premię

60% przychodu netto — ok. 3 300 THB z nocy za 10 000 THB.

Korzystasz z 14 nocy

Dywidenda: **140 155 THB**

Wartość pobytu: **140 000 THB**

Oddajesz 14 nocy

Dywidenda: **140 155 THB**

Premia (~10 nocy): **+ 33 000 THB**

Razem gotówką: **~173 200 THB**

Premia pochodzi z obłożenia powyżej bazowych 70% — nie zmniejsza dywidendy pozostałych. Zasadę warto ująć w umowie współwłasności.

PROGNOZOWANE PRZYCHODY ROCZNE

Skąd pochodzi 3,0 mln THB

High Season

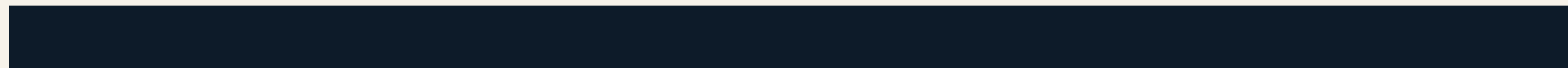
1 185 000



79 nocy (75% ze 105) · śr. 15 000 THB / noc

Pozostała część roku

1 820 000



182 noce (70% z 260) · śr. 10 000 THB / noc

Łączny prognozowany przychód roczny

3 005 000 THB

KOSZTY OPERACYJNE

Łącznie 763 tys. THB rocznie na willę



■ Koszty stałe · 46% ■ Koszty zmienne · 54%

Koszty stałe

354 150 THB

Leasing gruntu

120 000

Utrzymanie willi

96 000

Fundusz remontowy (3%)

90 150

Ubezpieczenie

30 000

Internet

18 000

Koszty zmienne

408 375 THB

Prowizje OTA (śr. 7,5%)

225 375

Sprzątanie — 1/10 zespołu osiedla (720 000 / rok)

72 000

Pralnia — 1/10 kosztu osiedla (360 000 / rok)

36 000

Uzupełnianie wyposażenia

40 000

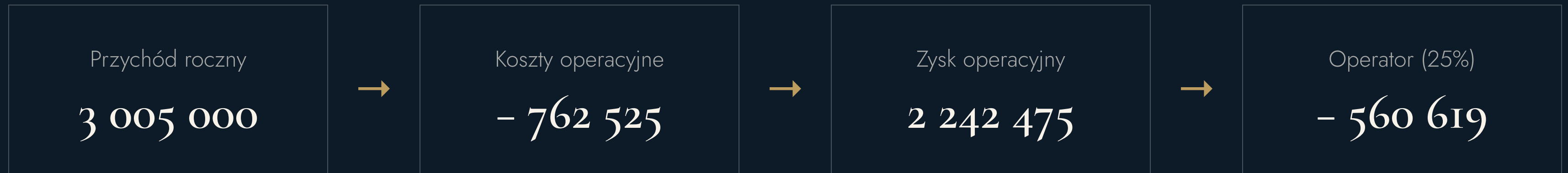
Środki czystości

35 000

Zespół sprzątający (4 etaty × 15 000 THB / mies.) i pralnia obsługują całe osiedle — koszt dzielony na pulę 10 willi (120 udziałowców). Energia elektryczna i woda rozliczane bezpośrednio przez gości.

OD PRZYCHODU DO ZYSKU

Jak dzielony jest wynik



ZYSK DO PODZIAŁU MIĘDZY INWESTORÓW

1 681 856 THB

÷ 12 udziałów = **140 155 THB / udział / rok**

PROGNOZOWANY ZWROT DLA INWESTORA

Dochód gotówkowy i wartość pobytu

Dochód z najmu

9,3%

rocznie (gotówka) · 140 155 THB /
udział

+

Wartość pobytu

140 000

THB rocznie · 14 nocy × 10 000
THB

=

Łączna korzyść

18,7%

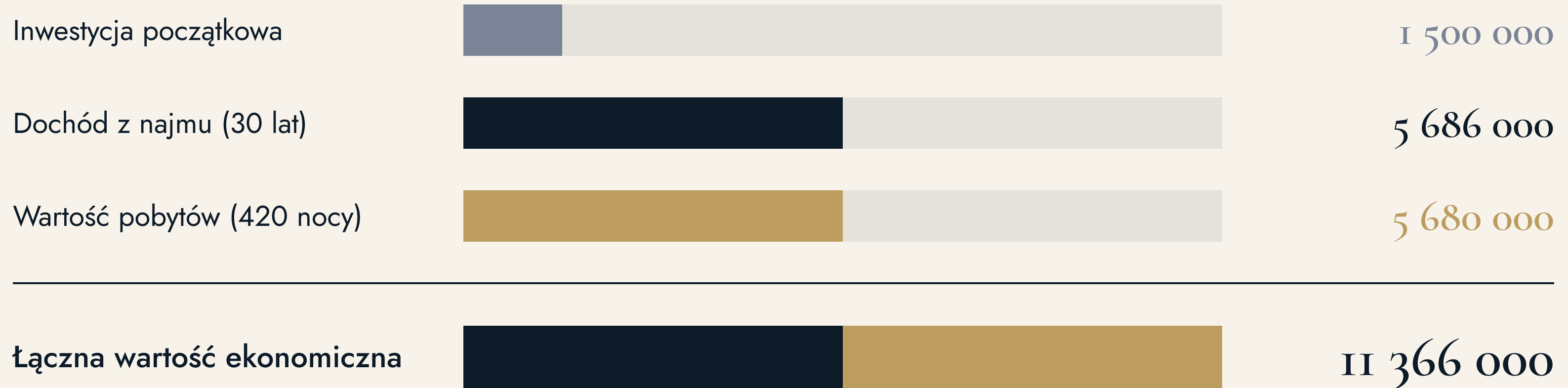
wartości udziału rocznie · 280 155 THB

Jak czytać te liczby: 9,3% to realny dochód gotówkowy wypłacany inwestorowi. Wartość niepieniężna — równowartość 14 nocy pobytu poza sezonem (ok. 140 000 THB) — podnosi łączną korzyść ekonomiczną do 18,7% rocznie. Wszystkie wartości są prognozowane — wynikają z założeń modelu finansowego i nie stanowią gwarancji.

PROJEKCJA DŁUGOTERMINOWA

Jeden udział w perspektywie 30 lat

Model zakłada coroczną indeksację przychodów, kosztów i wartości pobyków o 2%. Kwoty nominalne, zsumowane przez 30 lat.



Z inwestycji **1,5 mln THB** — **11,37 mln THB** łącznej wartości ekonomicznej, w tym **420 nocy** pobytu.

PROGNOZOWANY ZWROT KAPITAŁU

Jak szybko wraca 1,5 mln THB

Tylko dochód gotówkowy

140 155 THB / udział / rok

~9,8 roku

do pełnego zwrotu kapitału*

3,8× kapitału w 30 lat

Dochód + wartość pobytu

280 155 THB / udział / rok

~5,1 roku

do pełnego zwrotu kapitału*

7,6× korzyści w 30 lat

Bez indeksacji: 10,7 roku (gotówka) / 5,4 roku (z pobytom) · Z indeksacją 2%: 9,8 / 5,1 roku

* Wartości prognozowane na podstawie modelu finansowego. Nie obejmują wartości rezydualnej udziału ani nieruchomości po 30 latach — to potencjalny dodatkowy zwrot.

SPOŁECZNOŚĆ HARMONY LIFE

Klub biznesowy inwestorów z Polski

Każda osoba, która dołączy, zyskuje coś więcej niż udział w nieruchomości — wartość niematerialną, gdzie indziej niespotykaną: miejsce w społeczności inwestorów Harmony Life.

01

Platforma inwestycyjna

Dostęp do naszej platformy inwestycyjnej — miejsca wymiany wiedzy, doświadczeń i okazji inwestycyjnych.

02

Wsparcie i mentoring

Udziałowcy wspierają się nawzajem i dzielą doświadczeniem — mentoring w gronie przedsiębiorców i inwestorów.

03

Coroczne spotkanie

Raz w roku spotykamy się jako społeczność Harmony Life — networking, wiedza i wspólny czas na wyspie.

Wartość dodana o charakterze niematerialnym — nieujęta w modelu finansowym.

DLACZEGO WARTO

Najważniejsze korzyści inwestora

Udział w luksusie

Współwłasność prestiżowej willi w jednej z najlepszych lokalizacji Koh Samui.

14 dni dla siebie

Prawo do osobistego pobytu każdego roku — własne miejsce na wypoczynek.

Realny dochód pasywny

Udział w rzeczywistych zyskach z najmu, wypłacany corocznie.

Pełne zarządzanie

Profesjonalna obsługa operacyjna przez Harmony Life — bez zaangażowania inwestora.

Fundusz remontowy

Stałe odpisy utrzymujące wysoki standard obiektu przez cały okres projektu.

Indeksacja 2% rocznie

Coroczna waloryzacja przychodów i kosztów chroni realną rentowność.

PODSUMOWANIE

Stabilny dochód i własne miejsce w raju

1,5 mln THB

cena jednego udziału

9,3%

prognozowanego dochodu
gotówkowego rocznie

18,7%

prognozowanej łącznej korzyści
ekonomicznej

11,37 mln

THB prognozowanej wartości w 30
lat

Live in harmony. Grow in harmony.

Harmony Life · Koh Samui, Tajlandia · harmonylife.asia

