



KUUL *Villas*

KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID

KUUL

# KUUL VILLAD

Eksklusiivne villade projekt Koh Phanganil, Tais, kus on ühendatud luksus ja privaatsus. Parim disain ning kõrge tootlusega investeerimisvõimalused

# KUI PALJU PINGEVABA PASSIIVSET TULU SAAD TEENIDA?

PROGNOOSITAV TULU TEILE (AASTAS)  
15-20% aastas\*

PROGNOOSITAV TULU TEILE (KUUS)  
15-20% aastas\*

SA INVESTEERID

€36 000

€3 000

€200 000

€18 000

€1 500

€100 000

€9 000

€750

€50 000

€4 500

€375

€25 000

→ €900

€75

€5000

miinimum  
investeering

\*Tegemist on prognoositava tuluga, mis koosneb laenu intressist, ettevõtte dividendist ja kinnisvara väärtuse kasvust

# PROJEKT

Kuul Villas on luksuslik villade projekt Koh Phanganil, Tais, mis koosneb **9+9+2** **eksklusiivsest villast** privaatsete infinity basseinide, avarate terrasside ja tipptasemel sisekujundusega, vastates üha kasvavale nõudlusele luksusliku majutuse järele saarel

**Fikseeritud intress 12% + dividend + kapitali kasv**

- 18 Villat x 102 m<sup>2</sup> + terrass + oma bassein
- 2 Villat x 51 m<sup>2</sup> + terrass + oma bassein
- 1 etapp avatakse 01.12.2025 (9 villat)
- 2 etapp avatakse kevadel 2026 (9+2 villat)
- 1 etapp - 96 % ehitusest valmis
- 2 etapp - 55% 6 villat ehituses
- Kokku investoreid 100+ ja nende nimekirja leiad viimaselt lehelt
- Raha on kaasatud 83% projektist

\*Tegemist on prognoositava tuluga, mis koosneb laenu intressist, ettevõtte dividendist ja kinnisvara väärtuse kasvust



# INVESTEERIMISPLAAN

Kaasatav kapital kokku:

**€5.868.985**

\*13.08.2025 SEISUGA TÄIDETUD  
83%

Kaasatud investoreid

**100+**

Miimum investeeering:

**€5 000**

Keskmine investeeering

**€28 000**

# INVESTEERIMISPLAAN

Aastane tulu

**€1.600.393**

20 villat

Aastane kulu

**€523.448**

Puhaskasum  
(pärast kulusid ja makse)

**€1.123.709**

Investeerija tootlus

**15-20+%\***

(aasta lõikes)

**Rahavoog alates esimesest päevast esimesest investori poolt investeeritud rahast:**  
igakuised intressimaksud peale resorti valmimist, aastased dividendid + kinnisvara kapitali kasv

\*Oodatav aastaringne täituvus: **70-80%\***

\*Tegemist on prognoositava tuluga, mis koosneb laenu intressist, ettevõtte dividendist ja kinnisvara väärtuse kasvust

# NÄIDIS INVESTEERINGU TOOTLUS

Kuupäev	Summa (€)	Intress (€)	Dividend	Kinnisvara hinnatõus 3%	Tulu
08.08.2025	25000	3000	750		3750
08.08.2026		3000	750	750	4500
08.08.2027		3000	750	773	4523
08.08.2028		3000	750	796	4546
08.08.2029		3000	750	820	4570
08.08.2030		3000	750	844	4594
Kokku 6 aasta peale		18000	4500	3982	26482

## Dividend ja tulu prognoos

Dividend on hinnangulised, põhinedes praegustel andmetel. Tulu on prognoositav.

### Prognoos:

- Esimese aasta jooksul toimub ehitus, seejärel alustame külaliste vastuvõtmist ning **tekib positiivne rahavoog.**
- Intressi arvestamine algab kohe, kuid intressimaksud algavad hetkest, mil külalised hakkavad saabuma – **eeldatavalt 2026. aasta I kvartalis.**
- Pärast 6 aastat otsime kogu projektile ostjat. Arvestus on tehtud eeldusel, et maa ja villade väärtus kasvab **igal aastal 3–5%.**

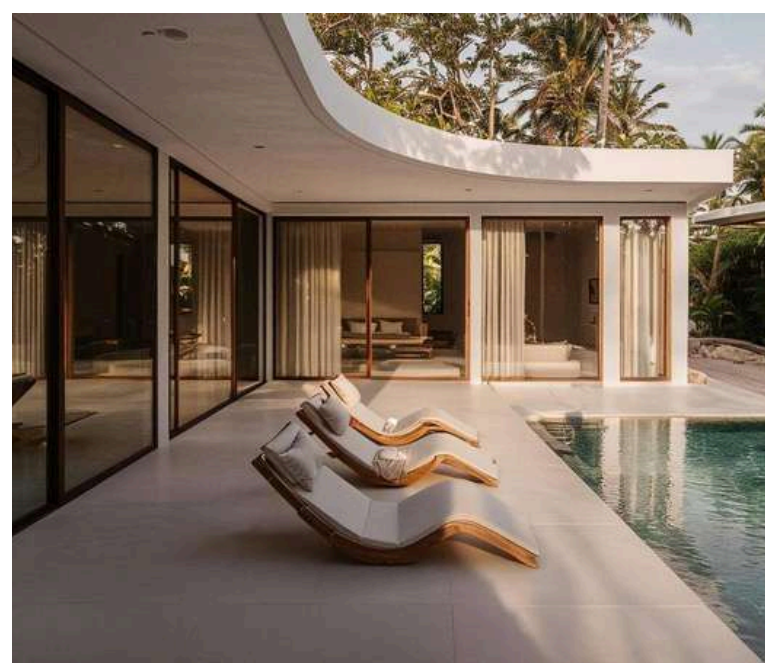
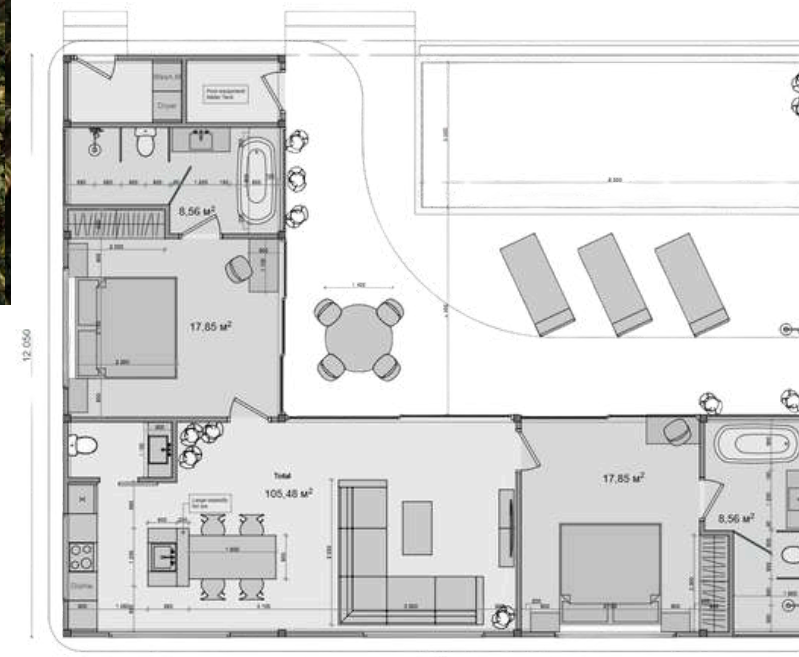
### Tulemus:

6 aasta pärast võiks kogutulu intressidest, dividendidest ja kapitali kasvust olla ligikaudu 26 482 €, nagu punktis 3 kirjeldatud.

P.S. Tegemist on hinnangulise arvutusega, mis põhineb tänastel prognoosidel ning tegelikud tulemused võivad erineda.



# LUKSUSVILLA SPETSIFIKATSIOONID



- ✓ **Kogupind:** 102 m<sup>2</sup> sisepinda, lisaks privaatne terrass ja bassein. (100m<sup>2</sup>)
- ✓ **Magamistoad:** Kaks suurt sviiti koos king size voodiga
- ✓ **Vannitoad:** Kaks suurt privaatset vannituba vihmaduššide ja kiviviimistlusega.
- ✓ Privaatne infinity bassein ja väli lounge.
- ✓ Avatud planeeringuga elutuba ja söögiala.
- ✓ Tipptasemel köök premium-seadmetega.
- ✓ Targa kodu süsteemid: automatiseerimine ja kliimakontroll.
- ✓ Jätkusuutlik disain: naturaalne puit, kivi ja keskkonnasõbralikud materjalid.

# PROBLEEM JA LAHENDUS

## **Turu puudujääk:**

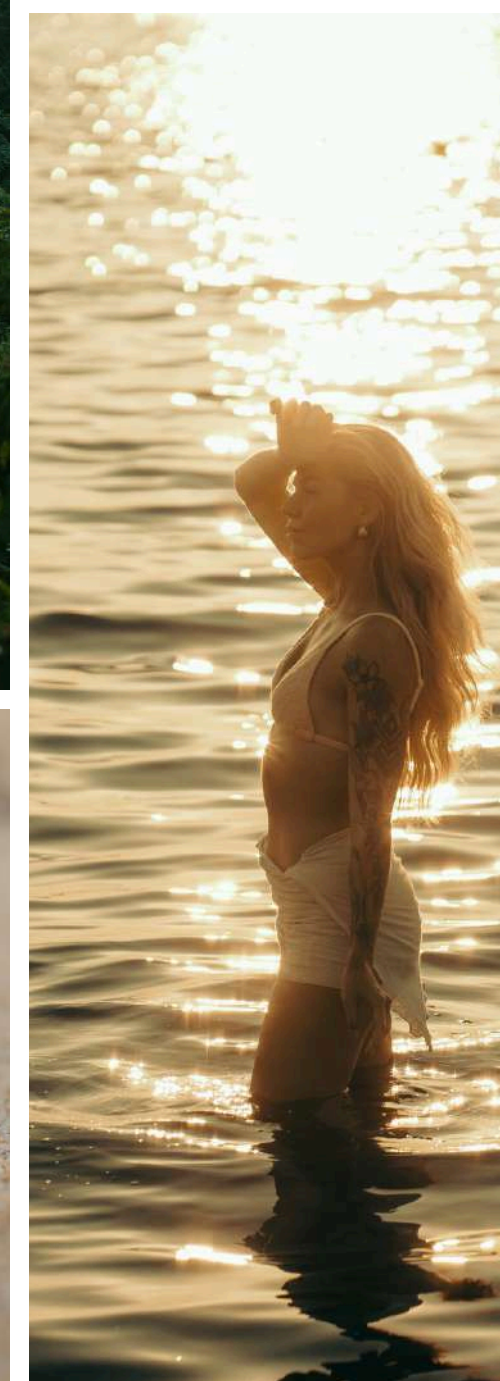
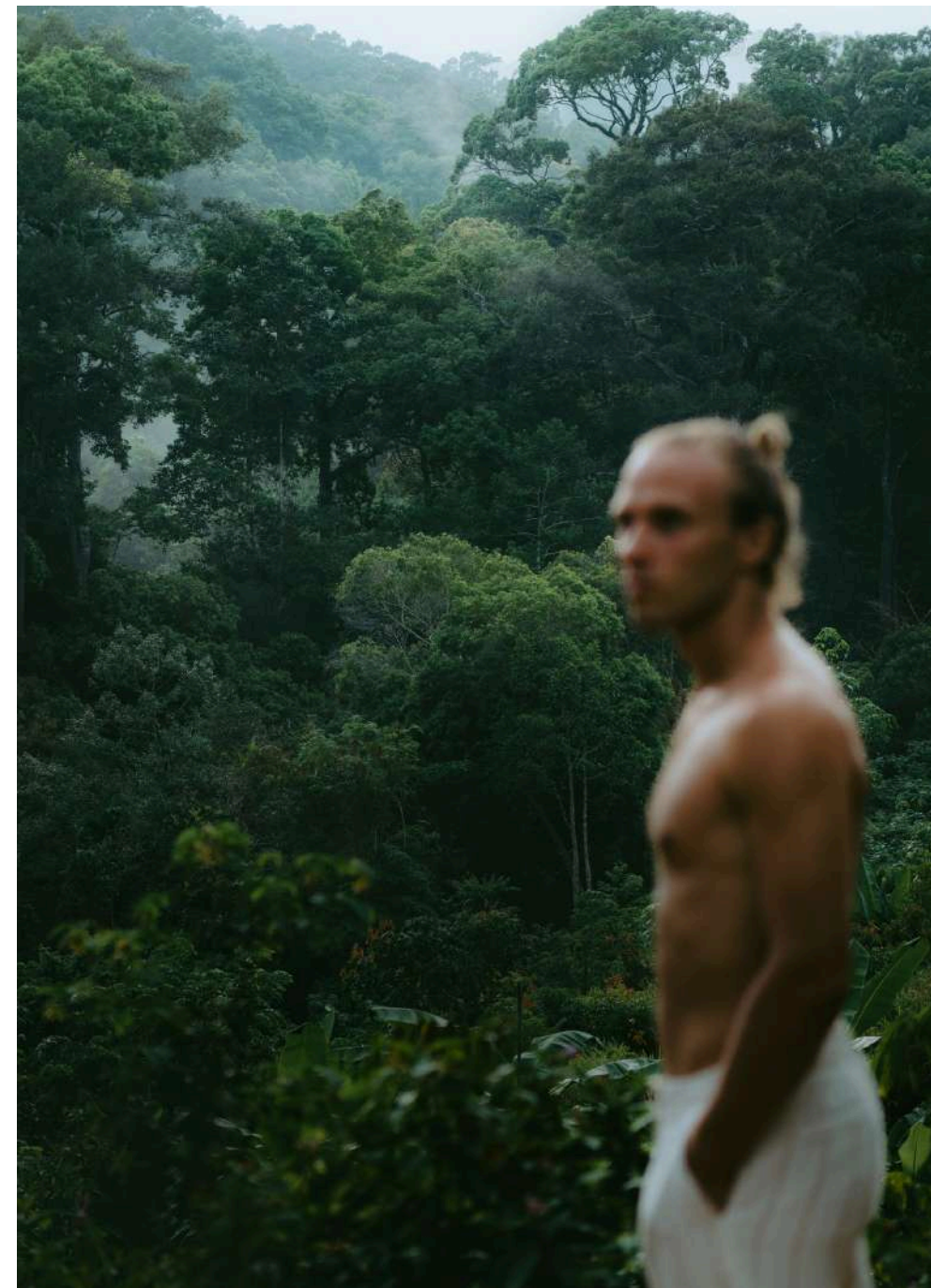
Üha suurenev nõudlus privaatsete luksuslike kahe magamistoaga villade järele, kuid nende vähene saadavus Koh Phanganil. Ja ühe tõusvad majutuse hinnad seal saarel.

## **KUUL Villade kontseptsioon:**

luksus, Privaatsus, loodus keskne asukoht, kõrge tasemega disain ja sisustus. Ning kõrged teenindusstandardid erilise elamuse loomiseks kõrgklassi külalistele.

## **Konkurentsieelis:**

Eksklusiivne asukoht, tipptasemel arhitektuur ja professionaalne haldus.



Maa hinnad on aastaga tõusnud 46% – 420eur > 615eur RAI (1600m2) kohta, mis peegeldab tugevat nõudlust ja kinnisvara väärtuse kasvu



# RISKID JA LAHENDUSED

**Stabiilne turg:** Tai on endiselt üks Aasia tugevaimaid turismimajandusi.

2021	0.43M külastajat	(madalaim punkt – pandeemia mõju)
2022	11.15M külastajat	(taastumine algab)
2023	27.7M külastajat	(ulatuslik taastumine)
2024	35.32M külastajat	(täielik taastumine)
2025	41M+ külastajat	prognoos
2026	43M+ külastajat	prognoos

Stabiilne aastane kasvumäär umbes 5% prognoositult järgnevatel aastatel.

**Koh Phangan** meelitab igal aastal ligi **3-4 miljonit** turisti, kusjuures **tippaegadel** nagu detsember kuni märts on täituvus **100%**.

# INVESTORITE TURVALISUS JA KAITSE KASVAVAL TURUL

## Madal keskkonnarisk:

Villad asuvad merepinnast 25-30m seega puudub tsunami- ja üleujutusohu.

## Õigus- ja maksukohustuste järgimine:

Tai pakub suurepäraseid investeerimisvõimalusi, kuid range maksudistsipliini järgimine on hädavajalik.

Maksuseaduste eiramine võib kaasa tuua märkimisväärseid rahatrahve ja õiguslikke tagajärgi, mistõttu on strateegiline maksude planeerimine äritegevuse lahutamatu osa.

Täieliku õigusliku ja finantsilise kindluse tagamiseks teeb meiega koostööd KPMG Thailand, pakkudes asjatundlikku juhendamist ja vastavuskontrolli.



# LIITU MEIE INVESTORITE KOGUKONNAGA!

Meie projekti toetab tugev investorite võrgustik, kes usaldab meie visiooni ning on isiklikult külastanud objekti, et edusamme oma silmaga näha. Investorina saad osa meie kasvavast kogukonnast, kus peamisteks väärtusteks on läbipaistvus, koostöö ja ühine edu.

Hegert Lepik

Priit Villemson

Bret Pellenen

Katrin Aron

Madis Pajo

Mart Targem

Julius-Mihkel Hiie

Cris Koppel

Marek Kesküll

Taavi Arula

Janar Saviir

Siim Niinsalu

Marit Saviir

Margo Laul

Roland Tokko

Rivo Riiner

Ergo Pank

Aune Elisarov

Timo Aleste

Andres Märtn

Veiko Roos

Hannes Koppel

Susann Tamm

Siim Kasterpalu

Marju Kern

Aili Kütt

Harly Soppe

Martin Kiisküla

Markus Seppam

Signe Kallson

Silver Koppel

Risto Küket

Raul Salu

Egerth Jaansalu

Karin Oras

Tarmo Täpsi

Andres Meier

Carlos Antonio Leon Montero

Karin Vinkel

Krister Tamm

Küllil Kilkans

Madli Kaevats

Merit Hirvoja-Tamm

Merit Leib

Mihkel Lendok

Olavi Ottenson

...küsi täpset nimekirja



KUUL *Villas*

KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID

Meiega investeerides ei kindlusta sa mitte ainult kõrget tootlust, vaid liitud ka usaldusväärse kogukonnaga, kus sarnaselt mõtlevad inimesed loovad üheskoos midagi erakordset.

# VALMIS INVESTEEERIMA?

**Piiratud investeerimisvõimalused** – liitu enne II etapi lõppu!

**Esimene samm:** saadame teile tutvumiseks kõik SHA ja laenulepingud, **mis KPMG poolt koostatud**

**Teine samm:** Sõlmime teie Eesti OÜ ja Viirelaid Thailand Villas OÜ vahel lepingu

**Kolmas samm:** Te kannate üle laenu 3 päeval peale lepingu sõlmimist, peale projekti valmimist hakkame teile maksma 18-20+% tootlust teie ettevõttesse laenu intressi maksena + dividendina



**KUUL** *Villas*

KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID

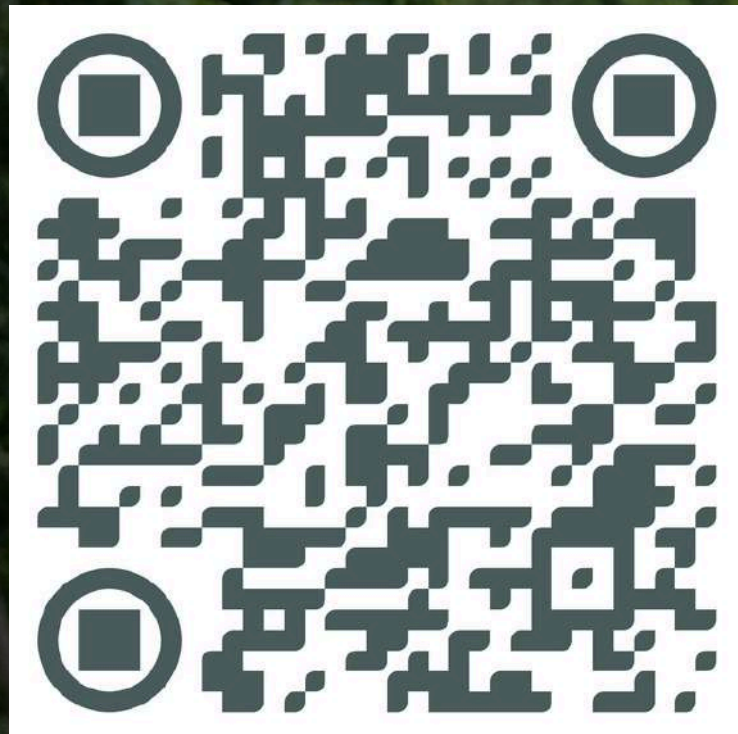


[www.kuul.villas](http://www.kuul.villas)



(372) 5454 2020

Lepi kokku kõne ühe  
asutaja, Priiduga – ja saa  
vastused otse allikast.



Broneeri 30-min. pikkune kõne



KUUL

  
KUUL *Villas*  
KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID



[www.kuul.villas](http://www.kuul.villas)



(372) 5454 2020

# JUHEND

## STEP BY STEP

LOEN LÄBI INVESTORI  
ESITLUSE

TUNDUB HUVITAV  
JÄRGMINE SAMM?

LEPIN KOKKU  
VIDEOKÕNE

PEALE VIDEOKÕNET  
OTSUSTAN INVESTEERIDA  
MIN 5000 - MAX  
500.000EUR

SAADAME KPMG  
POOLT KOOSTATUD  
OSANIKE JA  
LAENULEPINGUD  
TUTVUMISEKS

TUNDUB HUVITAV  
INVESTEERING JA LÄHEN  
EDASI NING KIRJUTAN OMA  
OÜ-GA LEPINGU VIIRELAID  
THAILAND VILLAS OÜ-S  
OSALUSE OSTUKS JA  
LAENULEPINGU SÕLMIMISEKS

OMANDAN OSALUSE JA  
KANNAN LAENU  
VIIRELAID THAILAND  
VILLAS OÜ KONTOLE

2026 KEVADEL SAAVAD  
VILLAD VALMIS

PEALE VALMIMIST  
HAKKAB IGA KUU  
LAEKUMA 12%  
INTRESSI  
SISSEMAKSTUD  
SUMMALT

ÜLEJÄÄNUD 6-8+% TULEB  
DIVIDENDI JA KASUMI  
KASVUNA

TEKIB PASSIIVNE  
RAHAVOOG

ESIMENE EXITI  
VÕIMALUS 6 AASTA PÄRAST

# KINDLUS INVESTORILE

Kinnistud ja nende peal olevad hooned **kuuluvad Eesti OÜ-le** läbi rendilepingu ja hoonestusõiguse.

Kogu raamatupidamine koos sissetulevate arvete ja väljuvate arvete ning dokumentatsiooniga on investoritele vaatamiseks saadaval **Google Drive'i kaustas**.

Kõik panga väljavõtted, nii Eesti kui ka Tai omad, on investoritele vaadatavad samas Google Drive'i kaustas.

**Iga kuu esimesel kolmapäeval kell 11.00** toimub osanike koosolek, kus saab küsimustele vastused. Koosolek protokollitakse ja Zoomi lindistus on järelevaadatav.

Osanikud on **andnud 1% projektist advokaat Karin Orasele**, kes seisab selle eest, et juriidilise poole pealt oleks dokumentatsioon korrektne.



[www.kuul.villas](http://www.kuul.villas)



(372) 5454 2020



**KUUL** *Villas*

KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID

# ASUTAJATE REFERENTSID

**Priidu kogemused majutuse** äris ulatuvad 25 aasta taha. Ta on loonud Viirelaiu majakavahi puhkekompleksi ja **Kuul Stay majutuse Virtsus**.

Kinnisvaras on tal kogemusi 9 erineva objektiga – alates Airbnb korteritest kuni kortermajani.

**Hegerti kogemused kinnisvaras:** ehitanud Eestis 450 eramaja ja loonud majatehase.

XX ARV OSANIKKE KES  
ANNAVAD LAENU JA  
OSTAVAD OSALUSE  
VIIRELAID THAILAND  
VILLAS OÜ-S

VIIRELAID THAILAND  
VILLAS OÜ 49%  
OSANIK  
TEISED OSANIKUD 3  
TAI INIMEST KES ON  
LEPINGU ALUSEL  
OSADE HOIDJAD

VIIRELAID THAILAND  
VILLAS OÜ

EESTI OÜ KUHU OSANIK  
OSTAB OSALUSE JA  
ANNAB LAENU

VIIRELAID RENTAL VILLAS  
LTD

TAI ETTEVÖTTE KELLELE  
VIIRELAID THAILAND  
VILLAS OÜ ANNAB LAENU  
MILLE EEST E HITATAKSE  
VILLAD VALMIS

MAJAD ON VALMIS JA  
TURISTID RENDIVAD  
VILLASID

TULU LÄHEB VIIRELAID  
RENTAL VILLAS LTD

KINNISTU JA SELLEL ASUVAD  
HOONED


VIIRELAID THAILAND VILLAS OÜ  
ON RENTINUD JA OMANDANUD  
KINNISTU HOONESTUSÕIGUSE  
30 AASTAKS

TULU LIIGUB IGA KUU  
INVESTEERIJATELE  
INTRESSI MAKSEKS

99% RAHAST LIIGUB  
IGA KUU TAGASI  
INTRESSI MAKSENA  
EESTI VIIRELAID  
THAILAND VILLAS OÜ

AASTA LÕPUS  
MAKSTAKSE OSANIKELE  
DIVIDENDE VASTAVALT  
OSALUSE %-LE

# LISA INFOT TEILE

 **Koduleht:** [www.kuul.villas](http://www.kuul.villas)

 **Investeeringimise huviliste live Zoomis:** <https://www.youtube.com/watch?v=D858GVObz14>

 **Priit Villemson WhatsApp:** +372 5454 2020

 **Hegert Lepik WhatsApp:** +66 82 441 1347

 **Lepingute näidised**



**KUUL** *Villas*

KOH PHANGAN | ESTONIA | VIIRELAID