

Інвестиції в будівництво

Максимізуйте приріст капіталу, інвестуючи
у будівництво нерухомості.

Порядок денний

- (01) Про платформу Binarux
- (02) ROI та APR у будівництві та кейси
- (03) Кому ми рекомендуємо інвестувати у будівництво?
- (04) Чому Балі наш вибір?
- (05) Новий проєкт — ROOTs villa
 - I Архітектурний концепт разом з SHOVK & 19BURO
 - I Будівельна адженда та терміни з забудовником JEP
 - I Керуюча компанія та прогнози з IJI Home
- (06) Спеціальний бонус



Спікери



**Олег
Курченко**

CEO платформи **Binagux**
та серійний інвестор
з 10 річним досвідом



**Руслан
Луценко**

Засновник shovk.com
та співзасновник 19buro.com



**Іван
Андрусь**

Засновник компанії **JEPI**,
генерального підрядника
та забудовника проєкту

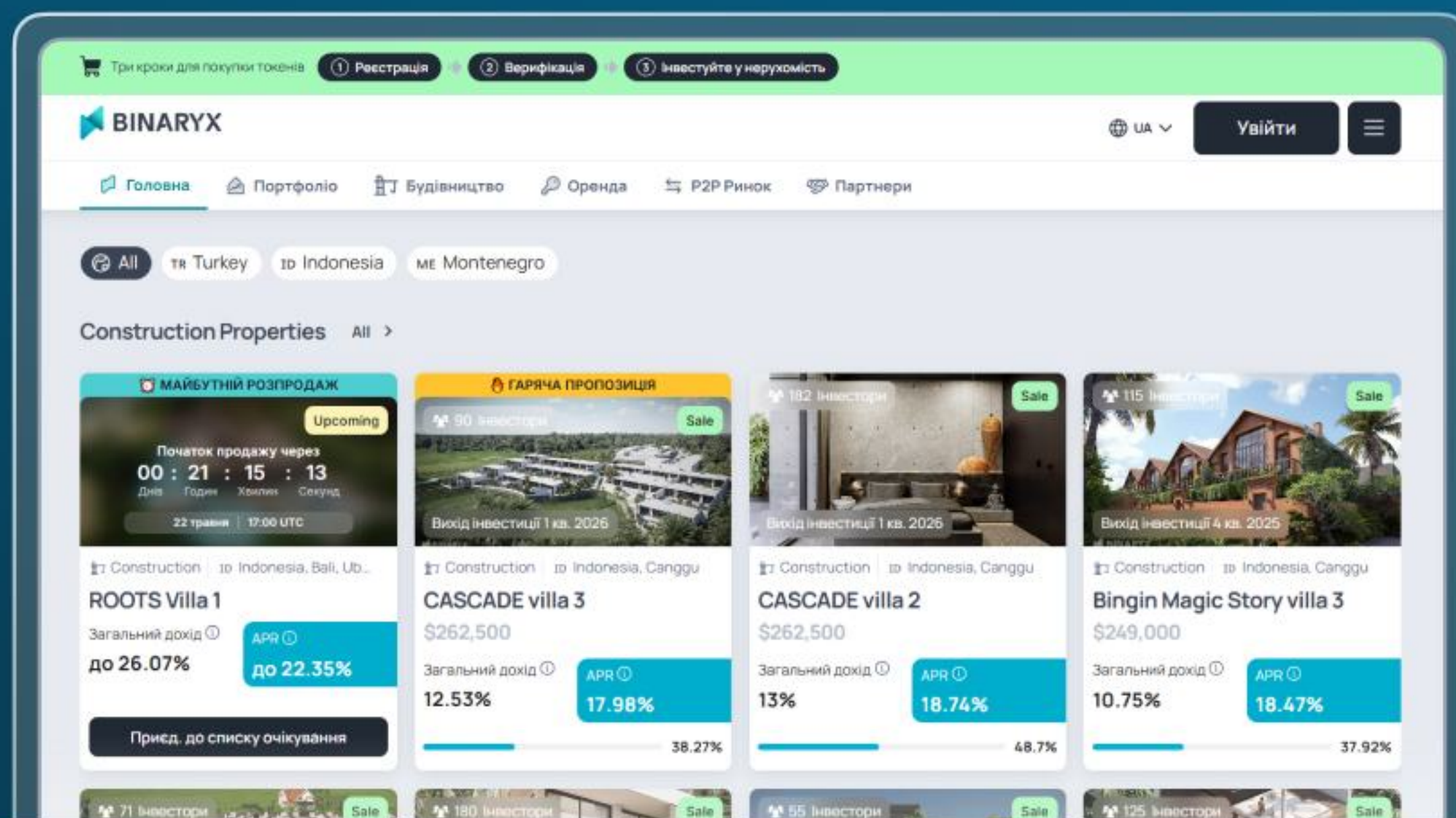


**Владислав
Тронов**

CEO **IJI Home**, керуючої
компанії



Платформа для дольового інвестування в нерухомість



ДОЛЬОВЕ
володіння нерухомістю



25,000+
користувачів



\$4,200,000+
загальна вартість усіх
токенізованих об'єктів

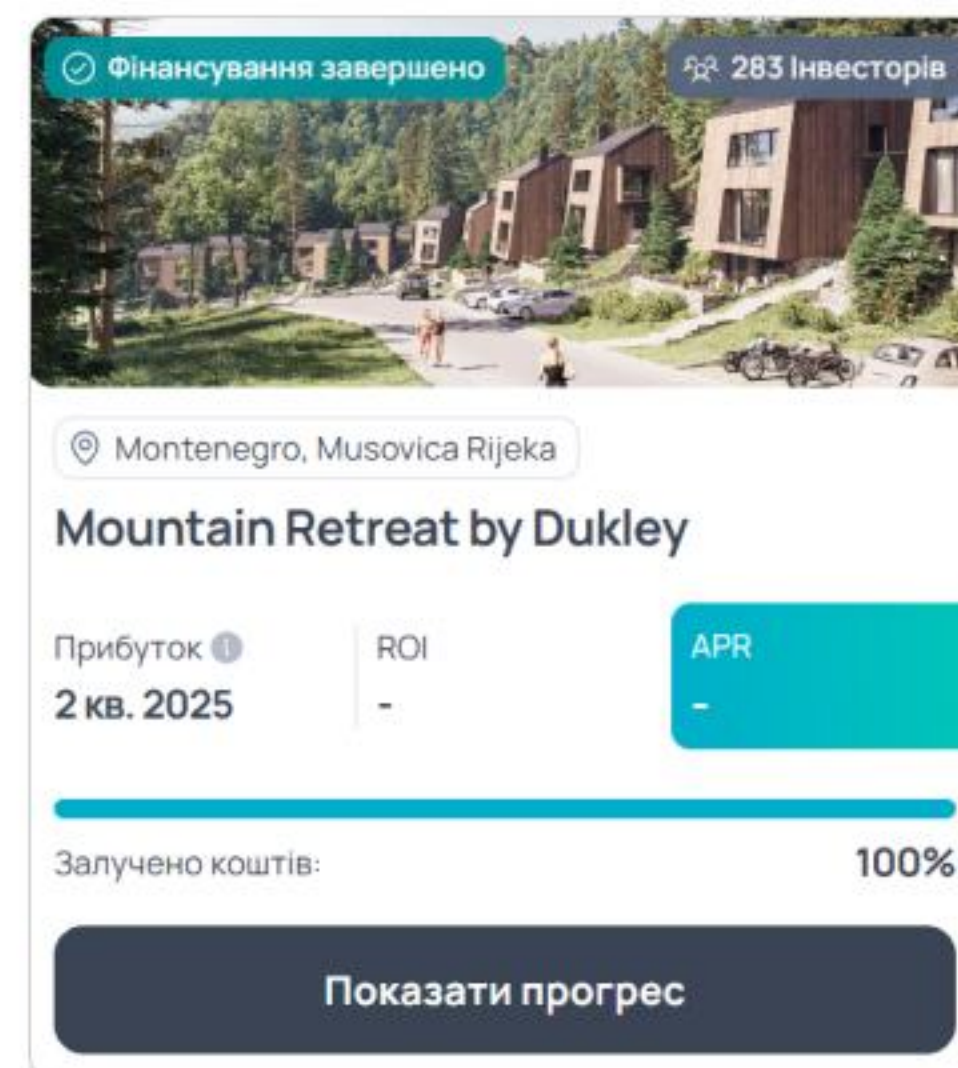
\$240K доходу від оренди
виплачено інвесторам



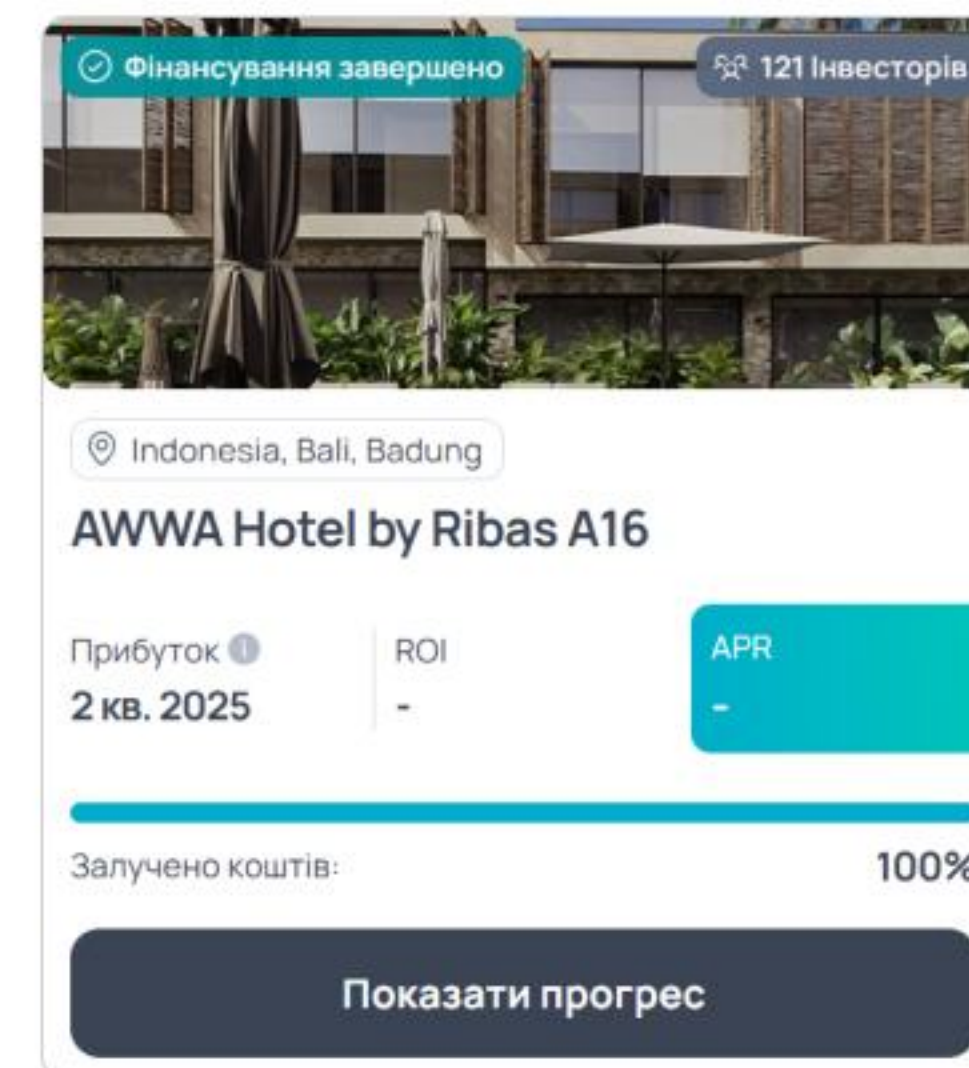
Інвестиції в будівництво —

це потужний інструмент
для примноження
капіталу

Mountain Retreat by Dukley
та AWWA Hotel by Ribas



Вже приносить пасивний
дохід — **8% річних***



Закінчення будівництва
вже скоро і нарахування
гарантованої дохідності —
14% річних*

*відсоток гарантованої дохідності залежить від вартості вашого токєну на початку

Динамічне ціноутворення та справедливий APR



Phase 1 - First Token:
Construction price: \$ 28
Construction ROI: 26.07
Construction APR: 22.35
Rent APR: 13.21

Phase 1 - Last Token:
Construction price: \$ 30.02
Construction ROI: 17.6
Construction APR: 15.08
Rent APR: 12.33
Phase 1 Collected: \$ 116723 (39%)

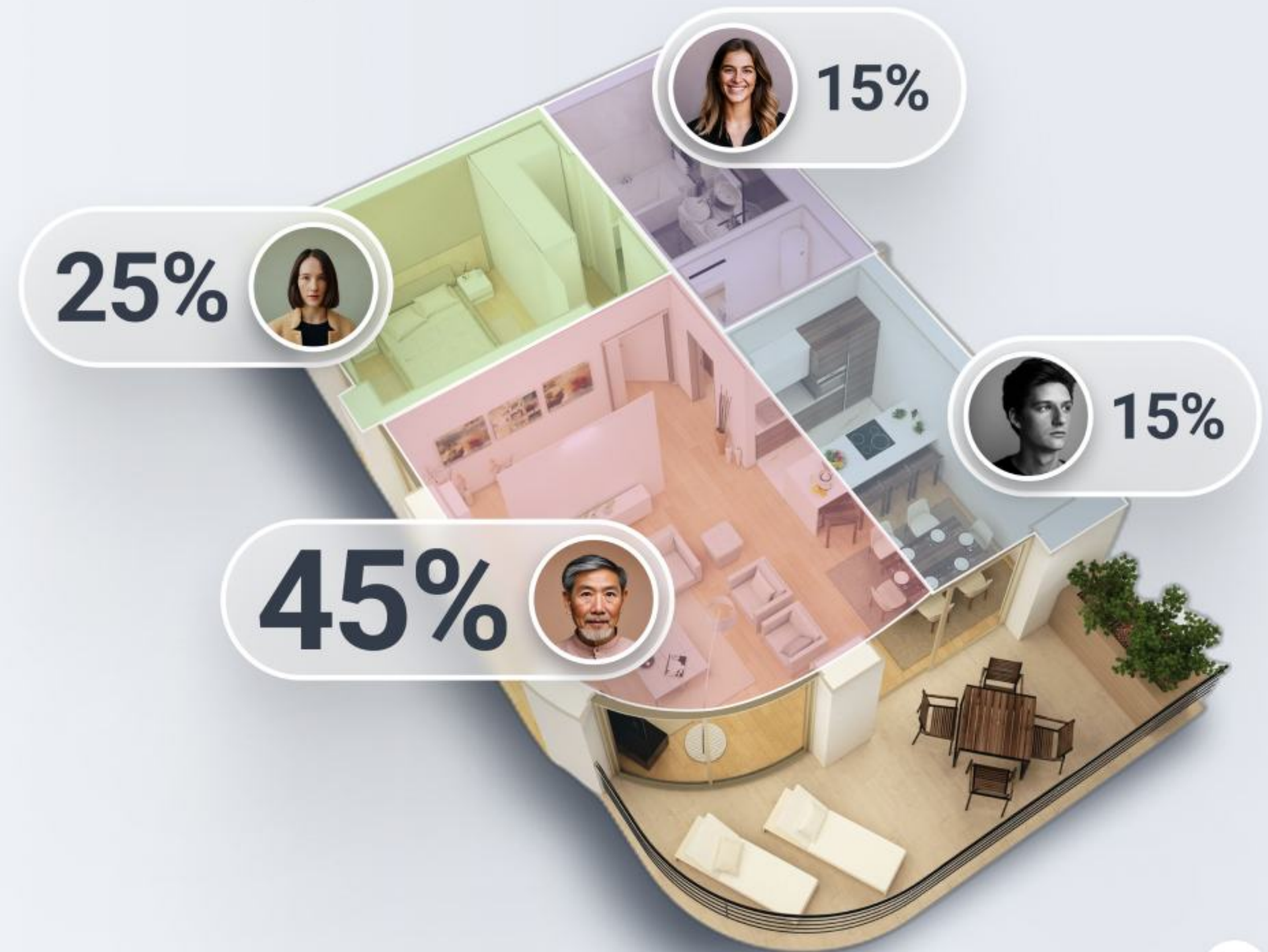
Phase 2 - First Token:
Construction price: \$ 30.32
Construction ROI: 16.43
Construction APR: 14.08
Rent APR: 12.2

Phase 2 - Last Token:
Construction price: \$ 31.62
Construction ROI: 11.65
Construction APR: 9.99
Rent APR: 11.7
Phase 2 Collected: \$ 186277

- Ціна токена зростає з часом у кожній фазі. Інвестори, що заходять раніше, купують дешевше, але й інвестують на ранньому етапі.
- APR і ROI автоматично перераховуються з урахуванням ціни покупки — щоб прибутковість була справедливою для кожного інвестора, в залежності від моменту входу в інвестицію

Чому вигідно інвестувати у забудову?

- ✓ Збільшення дохідності від 15% до 35% ARP
- ✓ Напрямую від перевірених забудовників з гарантіями якості
- ✓ Гнучка інвестиційна стратегія після закінчення будівництва
- ✓ Отримання збільшеного % у орендній дохідності



Як працюють інвестиції в об'єкти забудови

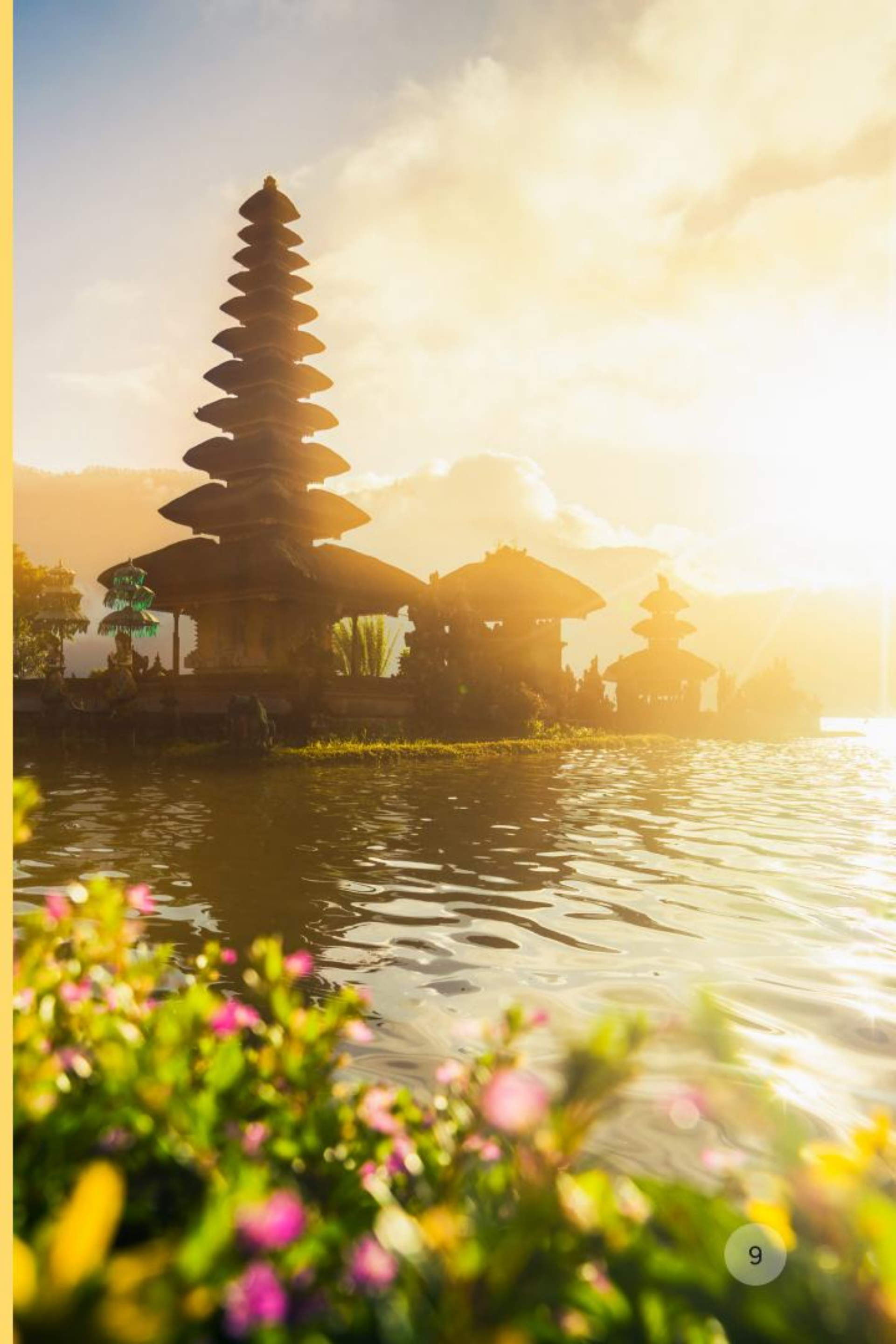


Чому саме острів Балі найкраще підходить для інвестицій?

6.3 млн міжнародних туристів у 2024 році —
рекорд для острова. У 2025 році очікується 6.5 млн

20% ринку довгострокової оренди займають
цифрові кочівники — попит на житло зростає.

Економіка Індонезії зростає на 5.1–5.4%, що
робить країну ще привабливішою для інвесторів.



Попит на оренду на Балі та дохідність інвестицій



Північ Балі приваблює інвесторів завдяки нижчим цінам

- Ціни на землю тут на 30-50% нижчі, ніж у популярних районах, таких як Чангу та Семіньак.
- Очікуване зростання вартості нерухомості — 10-15% на рік.

Джерела: [Synergy Pro](#), [Travel and Tour World](#), [Bukit Vista](#)



Доступне житло залишається стабільним інвестиційним варіантом

- Річний приріст цін у цьому сегменті — 1-3%.
- Дохідність від оренди стабільна до 15%), що забезпечує постійний прибуток.
- Уряд Індонезії щороку підтримує ринок, плануючи мільйони нових одиниць житла.

Джерела: [ILA Global Consulting](#), [ExotiQ Property](#), [Bukit Vista](#)



Чангу лідирує за дохідністю оренди

- Заповнюваність орендних об'єктів у січні 2024 року склала 83,24%.
- Вартість нерухомості зросла на 10-15% за рік.
- Середня прибутковість від оренди — до 15% річних, що вище, ніж у більшості інших районів Балі.

Джерела: [Love and Road](#), [Body Factory Property](#)



Порівняння прибутковості з іншими локаціями

Локація	ROI до 20%	Низький поріг входу	Високий попит на оренду	Прогнозоване зростання цін	Легкість ведення бізнесу для іноземців
 Балі, Індонезія	✓	✓	✓	✓	✓
 Тенеріфе, Іспанія	✗ до 16%	✗	✓	✓	✗ бюрократія, податки
 Сардинія, Італія	✗ до 12%	✗	✗	✓	✗ складне регулювання
 Пхукет, Таїланд	✗ до 14%	✗	✓	✗ повільне зростання	✗ обмеження для іноземців

інвестиції в будівництво

/ROOTS villa

Новий проект — ROOTS villa

ROI — до 26.07%

APR — до 22.35%

Територія — 400м²

Вілла — 161м²

Басейн — 11,2м²



інвестиції в будівництво

/ROOTS villa

/про локацію

Про локацію

Убуд,
Балі

Вартість* після
будівництва: \$353,000

Лізхолд 29,5 + 10 років
на подовження

Вартість території такого ж розміру
вже коштує у 2 рази дорожче



*Вартість є прогнозованою, згідно з оцінки декількох агенств та керуючих компаній

інвестиції в будівництво

/ROOTS villa

/про архітекторів

shovk.com x 19buro.com

Архітектура проєкту — це справжній витвір мистецтва



інвестиції в будівництво

/ROOTS villa

/про архітекторів

19BÜRO

19BURO

- З 2023 року працює на Балі
- Дизайн 20и різнотипних проєктів
- Мінімалізм, сучасний модернізм та філософія вабі-сабі



РУСЛАН
ЛУЦЕНКО

співзасновник shovk.com
та 19buro.com



СЛАВА
НОЗДРАЧОВА

співзасновниця
19buro.com



інвестиції в будівництво

/ROOTS villa

/про архітекторів

SHOVK

SHOVK —

це команда фахівців зі створення сучасних, захоплюючих та функціональних проєктів в області дизайну та архітектури.

- На ринку з 2015 року
- 100+ реалізованих проєктів
- Нагороджені професіонали



Концепція проєкту ROOTs

Архітектурна концепція —
це сучасне осмислення
традиційного Джогло.

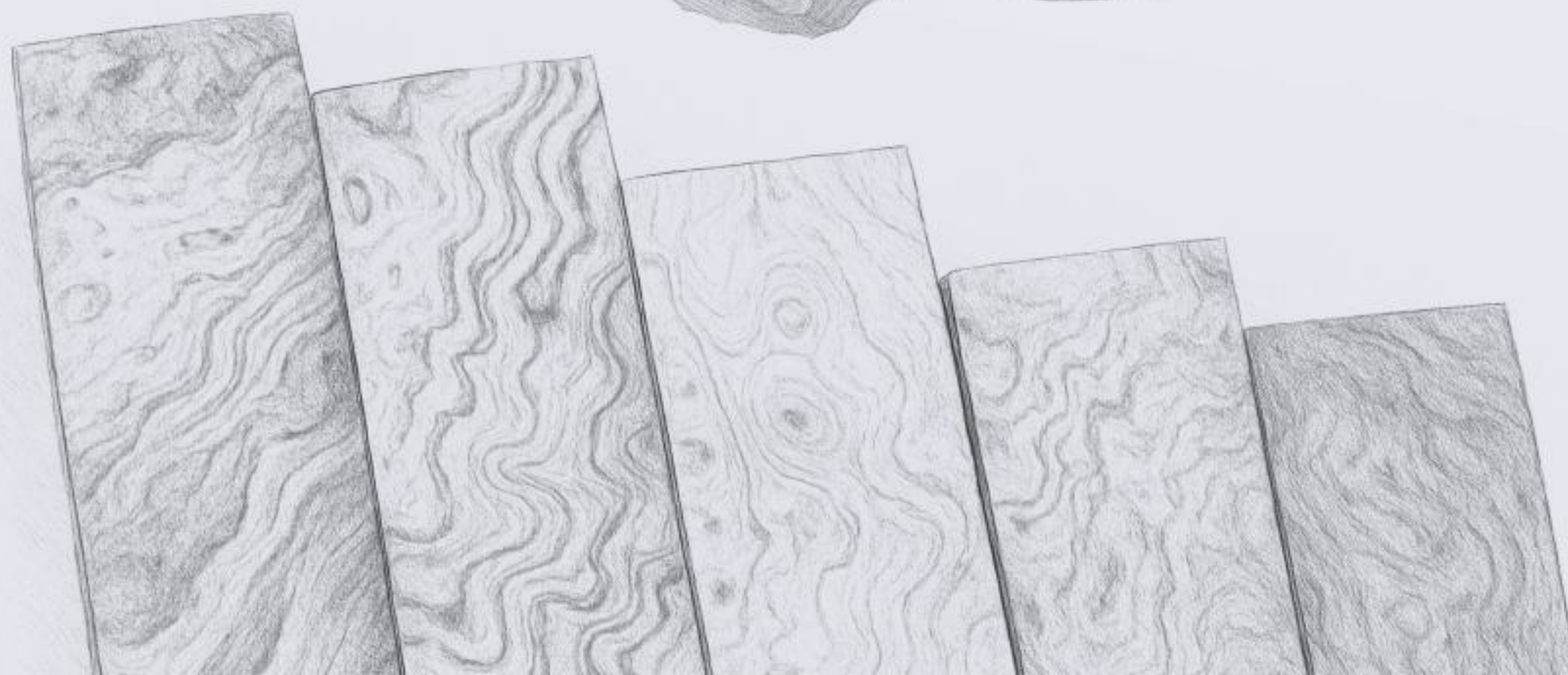
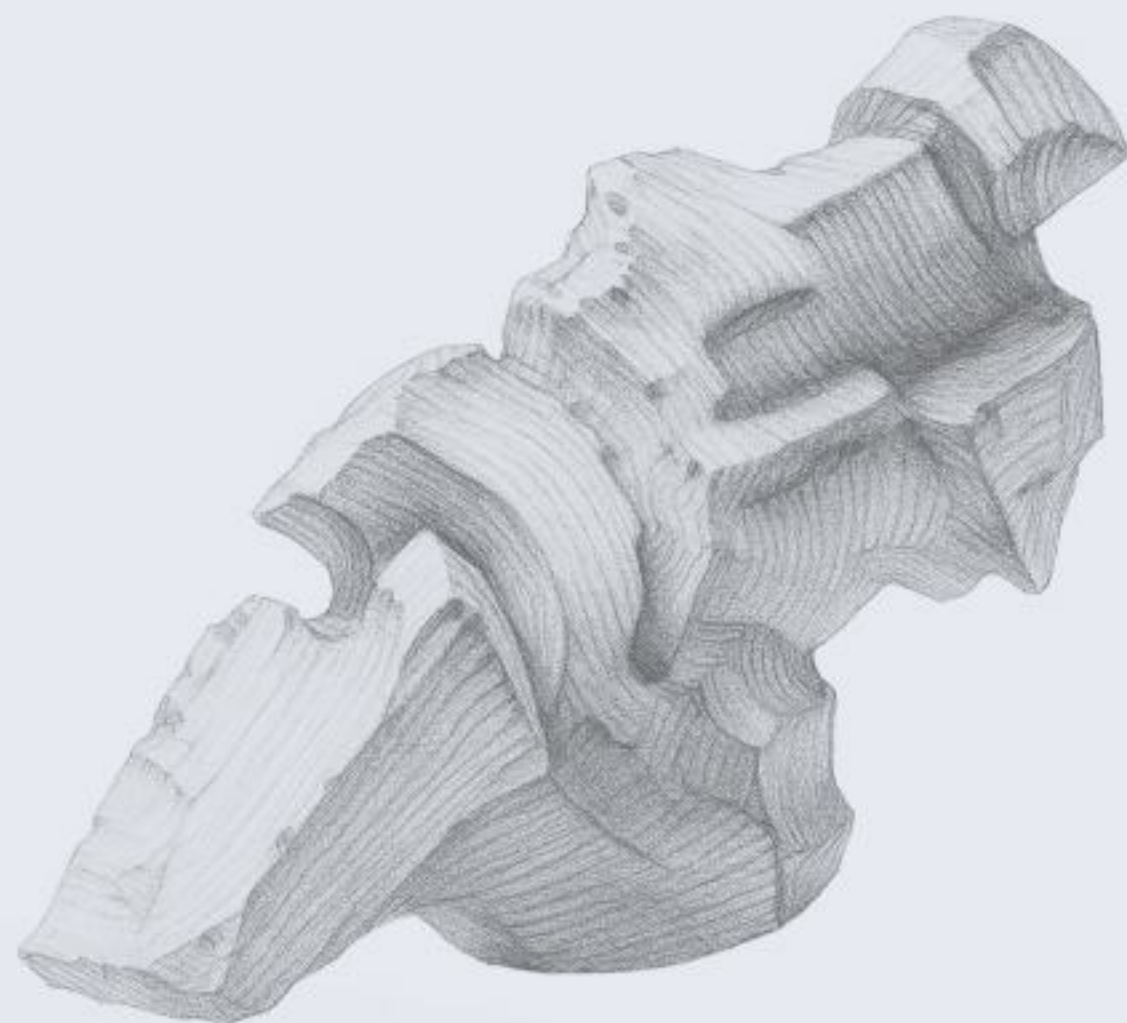
Джогло — це традиційний
дерев'яний будинок з характерним
багаторярусним дахом. Цей
архітектурний стиль символізує
статус та духовність і часто
використовується в палацах,
храмах або резиденціях знаті
Індонезії.



Матеріали

Матеріали та Атмосфера

- клин-дерево (Ironwood)
- локальні матеріали
- «дихаюча» архітектура



Забудовник



JEP —

це генеральний підрядник, якому довіряють інвестори, девелопери та лідери ринку на Балі.

- 15+ різнокласових вілл та 4+ промислових проєктів **реалізовано** на Балі
- 10 вілл в **забудові**
- 5 років роботи на Балі, Індонезія

“

На Балі можна будувати швидко. Можна будувати якісно. Але щоб робити і те, і інше - потрібно не просто бути підрядником. Потрібно бути архітектором усіх процесів.



ІВАН АНДРУСЬ

CEO та співвласник JEP.



Керуюча компанія



IJI Home —

забезпечує повний цикл обслуговування вашої нерухомості:
від заселення до максимізації доходу



ВЛАДИСЛАВ ТРОНОВ

CEO IJI Home

- 200+ юнітів в управлінні на Балі із підтвердженням заявленої дохідності
- Керування національною мережею Reikartz Hotel Group
- Більше 3х віл на запуску в Убуді



Дохідність згідно прогнозів на основі Аналітичних даних КК

Сценарій	Песимістичний	Реалістичний	Оптимістичний
Вартість Вілли	\$303,000	\$303,000	\$303,000
Добовий тариф	\$260	\$289	\$318
Заповнюваність	71%	76%	81%
Дохід до вирахування витрат	\$67,346	\$80,111	\$93,933
Операційні витрати	\$20,571	\$21 703	\$22,928
Комісія керуючої компанії	\$13,469	\$16,022	\$18,787
Чистий річний дохід	\$34,731	\$44,098	\$54,244
ROI	11.46%	14.55%	17.90%
Термін окупності	8.64	6.80	5.53

*Розрахунок за 2027 рік



Показники 1 фази

Старт:
22 травня 2025

Сума збору:
\$116,723 (39% від загальної)

Ціна токена	ROI під час будівництва	APR під час будівництва	APR від оренди
Перший токен: \$28.00	26.07%	22.35%	13.21%
Останній токен: \$30.02	17.60%	15.08%	12.33%



Показники 2 фази

Старт:

одразу після завершення фази 1
(зазвичай через 30 днів)

Сума збору:
\$186,277

Ціна токена	ROI під час будівництва	APR під час будівництва	APR від оренди
Перший токен: \$30.32	16.43%	14.08%	12.20%
Останній токен: \$31.62	11.65%	9.99%	11.70%



Диверсифікація та пасивний дохід

ВІЛЛА ROOTS 1

ROI: до 26.07%

APR: до 22.35%

✓ Гарантія на конструкцію 10 років

✓ 1 рік на відділку

🔥 Гаряча локація

Upcoming

Початок продажу через

00 : 00 : 22 : 57

Днів Годин Хвилин Секунд

22 травня | 17:00 UTC

🏗 Construction | ID Indonesia, Bali, Ub...

ROOTS Villa 1

Загальний дохід ⓘ

до 26.07%

APR ⓘ

до 22.35%

Приєд. до списку очікування



Спеціальний бонус від платформи Binaryx

ПРОМОКОД НА КЕШБЕК

SUPERUP3 1% від \$50000

SUPERUP2 1.5% від \$10 000



Ранні інвестори завжди отримують більше

Старт продажу: 📅 22 травня, четвер, 20:00 (Київ)

⚠️ Ціна токена буде зростати під час продажу ⚠️



питання / відповіді

