

WOL HOME  
HOTEL  
GREEN





# RESORT-INVEST ГОТЕЛЬ WOL.GREEN POLYANA

# 01.

01

# ВЛАСНІ АПАРТАМЕНТИ З ПАСИВНИМ ДОХОДОМ РАЗОМ З INVEST-ГОТЕЛЕМ WOL.GREEN POLYANA

101

апартамент різних  
категорій: SMART, 1-кімнатні  
та 2-кімнатні

ПОЛЯНА

рекреаційна локація  
в центрі туристичних  
Карпат

∞

необмежена кількість днів  
відпочинку за собівартістю  
для інвесторів

6 716\$

чистий прибуток  
інвестора на рік при утриманні  
інвестицій протягом 10 років

## ДЕВЕЛОПЕР ПРОЄКТУ



Arena Bud – девелопер, що спеціалізується на будівництві нерухомості на заході України. Має успішний досвід реалізації інвест-проєктів й апарт-готелів. Понад 8 років на ринку, 8 повністю зданих в експлуатацію комплексів.

## ГОТЕЛЬНИЙ ОПЕРАТОР



Управляюча компанія Ribas Hotels Group займається розвитком міських, курортних та апарт-готелів, популяризує інноваційні формати готельних об'єктів. Забезпечує стабільне завантаження готелів та окупність вкладень інвесторів, розвиваючи інвестиційні проєкти.

Ribas Hotels Group спроектувала, побудувала й запустила 6 успішних готельних об'єктів, серед яких: гірськолижний готель Ribas Karpaty Hotel, апарт-готель WOL.121, бізнес-готелі Wall Street Hotel by Ribas, Bossfor by Ribas, City Hotel Bortoli by Ribas тощо.

# ІНВЕСТИЦІЇ ТА ЖИТТЯ НОВОГО ФОРМАТУ

Проєкт спланований до дрібниць – кожна деталь покликана створити винятковий комфорт і сервіс для гостей. Ми зацікавлені у високій заселеності комплексу та окупності всіх наших апартаментів, тому партнери проєкту – кращі у своїй галузі. Ми забезпечуємо європейський рівень якості, що безкомпромісно робить наші проєкти кращими пропозиціями на ринку.





# ФАКТОРИ УСПІХУ ТА ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ WOL.GREEN POLYANA

# 02.

# 1/ДЕВЕЛОПЕР

Девелопер проєкту Arena Bud має бездоганну репутацію: дотримання запланованих темпів будівництва, вчасна здача об'єктів в експлуатацію, незмінна якість та повний пакет дозвільних документів.



## 2/ОПЕРАТОР ГОТЕЛЮ

Ribas Hotels Group має багаторічну репутацію та прихильників сервісу з України та Європи. Враховано все: від формату та концепції до реалізації у найменших дрібницях.



## 3/КОНЦЕПЦІЯ

Home + Hotel – формат, що довів свою ефективність. Довготривале проживання з готельним сервісом, створення ком'юніті та поєднання роботи, відпочинку та туризму.

## 4/RIBAS INVESTOR

Спеціальний додаток Ribas Investor, який дає інвесторам доступ до всіх інвестиційних показників і відстежування рівня прибутку онлайн. Це унікальна можливість моніторити та управляти власними інвестиціями, відстежувати динаміку проекту та мати повну звітність 24/7.



## 5/ІНФРАСТРУКТУРА

WOL.GREEN Polyana – це власне SPA та басейн, медичний центр, коворкінг, фітнес-зали, облаштовані спортивні зони на природі, йога, організація хайкінгу та туризму, оренда спорядження, лижний спорт: гриль-зони, дитячі кімнати й майданчики.



## 6/ЕКСПЕРТИЗА

Ribas Hotels Group – це експертне стратегічне управління готельною та інвестиційною нерухомістю. Ми створюємо бізнеси, що працюють й приносять прибуток з нуля.



# ФОРМАТ ІНВЕСТИЦІЙ ТА ФІНАНСОВІ ПРОГНОЗИ

.03.

# ІНВЕСТИЦІЯ В АПАРТАМЕНТИ

## 2 400\$

стартова вартість  
1 м<sup>2</sup> нерухомості

## 36,3 М<sup>2</sup>

середня площа  
апартаментів

## 87 018\$

сума інвестицій  
в апартаменти

## 13,8%

ставка дохідності при утриманні  
інвестицій протягом 10 років  
(операційна прибутковість  
+ капіталізація)



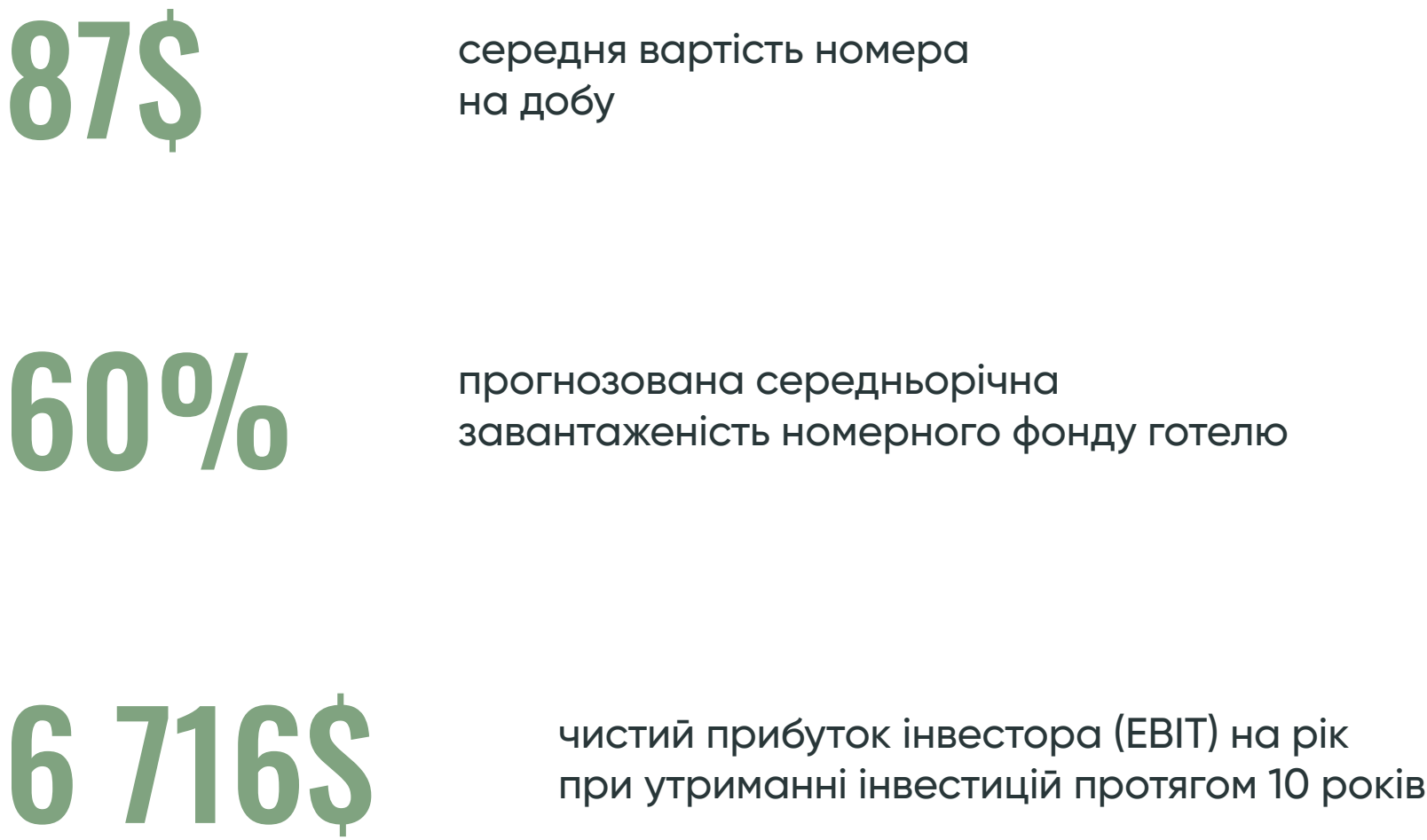
# СТАБІЛЬНИЙ ПАСИВНИЙ ДОХІД

Апартаменти в WOL.GREEN Polyana – це отримання пасивного доходу. Висока рентабельність, завантаженість протягом усього року, сервіс та управління вашими інвестиціями гарантовані.

# ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ У СЕРЦІ КАРПАТ

Інвестуючи в апартаменти WOL.GREEN Polyana разом з Ribas Hotels Group та Arena Bud, ви не лише отримуєте джерело доходу в одній з найбільш популярних туристичних локацій України, а й маєте можливість щороку відпочивати у власному готельному номері в одному з наймальовничіших та найбезпечніших куточків країни. Ribas Hotels Group – синонім вакацій найвищого класу.

# ПРОГНОЗУВАННЯ ВАРТОСТІ



# РОЗРАХУНКИ

Апартаменти площею 36,3 м²

|                                  | Частка доходу | Сума, \$ |           |
|----------------------------------|---------------|----------|-----------|
|                                  |               | 1-3 рік  | 4-10 роки |
| Дохід                            | 100%          | 17 952   | 26 764    |
| Заробітна плата                  | 9,3%          | 1 676    | 2 499     |
| Збут та маркетинг                | 3,2%          | 570      | 850       |
| Комунальні витрати               | 8,1%          | 1 461    | 2 178     |
| Господарські витрати             | 5,9%          | 1 052    | 1 568     |
| Податки                          | 4,8%          | 862      | 1 284     |
| Сніданки та SPA                  | 10,7%         | 1 913    | 2 852     |
| Інше                             | 3,3%          | 588      | 877       |
| EBITDA (операційний прибуток)    | 54,8%         | 9 831    | 14 656    |
| Резервний фонд                   | 3%            | 539      | 803       |
| Комісія оператора                | 14,4%         | 2577     | 3 841     |
| EBIT (чистий прибуток інвестора) | 37,4%         | 6 716    | 10 012    |



# РОЗТАШУВАННЯ: ПРОГНОЗУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЛОКАЦІЇ

# 04.

# ПОЛЯНА

Поляна знаходиться у вузькій долині, захищеній з усіх сторін горами та лісами. Мінеральні води та унікальна природа завжди створювали надійний туристичний потік і перетворили Поляну в курорт.

- місто Свалява – 10 км
- місто Ужгород – 65 км
- прикордонний пункт з Угорщиною Берегово – 60 км
- прикордонний пункт зі Словаччиною Ужгород – 70 км
- прикордонний пункт з Румунією Дяково – 100 км

WOL.GREEN Polyana знаходиться у самому серці курорту Поляна, на вулиці Курортній, 25.



1/ БЕЗПЕКА

Карпати – найбезпечніший регіон України.  
Віддаленість, гірська місцевість та близькість європейських державних кордонів одночасно.

2/ УКРАЇНСЬКИЙ БРЕНД

Карпати вважаються унікальним рекреаційним і культурним центром України. Він є одним з найбільш відвідуваних та активних DESTINACIЙ відпочинку та туризму.

3/ РЕКРЕАЦІЯ

Мінеральна вода “Поляна Квасова” визнається однією з найкращих мінеральних вод Європи десятки років поспіль. Лікувальні властивості місцевості оздоровлюють та відновлюють.





## 4/ ТУРИЗМ

Карпати – центр гірськолижного, бальнеологічного та культурного туризму України. Туристичний потік збільшується й урізноманітнюється з кожним роком.

## 5/ ІНФРАСТРУКТУРА

Розвинена туристична та рекреаційна інфраструктура, широке залізничне сполучення, автомобільні дороги, близькість до європейських кордонів – усе це підсилює безмежний потенціал регіону.

## 6/ ІНВЕСТИЦІЇ

За звичайних умов кількість туристів, що відвідують Карпати збільшується на 30–35% щороку, що залучає великі обсяги інвестиційних фінансів. Беззаперечний плюс – цілорічність та позасезонність туристичного потоку в Карпати, особливо якщо мова йде про рекреаційні та SPA-проекти.



# ARENA BUD: ДЕВЕЛОПЕР ПРОЄКТУ

# 05.

# ARENA BUD – НАДІЙНИЙ ДЕВЕЛОПЕР З РЕАЛІЗОВАНИМИ КЕЙСАМИ

## 8

повністю реалізованих  
і зданих в експлуатацію  
комплексів

## 3

проекти інноваційного  
формату на етапі  
реалізації

## 8 РОКІВ

надійної роботи, реалізації  
та подальшої експлуатації  
проектів

## 30 ТИС. М<sup>2</sup>

інвестиційних площ  
введено в експлуатацію  
та взято в обіг



# ПЕРЕВАГИ ДЕВЕЛОПЕРА

## 1/ АРХІТЕКТУРА ТА МАТЕРІАЛИ

Arena Bud будує архітектурно вивірені будівлі за допомогою сучасних технологій та якісних матеріалів міжнародного класу.

## 2/ ДОЗВІЛЬНІ ДОКУМЕНТИ

Девелопер дотримується законності будівництва. Повний пакет дозвільної документації: від паспорта об'єкта до дозволів на землю та будівництво.

## 3/ ПЛАНУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНІСТЬ

Arena Bud має досвід у реалізації проектів формату інвест-готелів та розуміється на девелопменті функціональних, зручних і безпечних просторів для життя.

## 4/ ЛОКАЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Arena Bud – локальний девелопер, що дозволяє йому враховувати особливості місцевості при забудові та створювати найбільш комфортні комплекси.

Детальніше з інформацією про девелопера та проекти можна ознайомитись на офіційному сайті Arena Bud: [arena-bud.com.ua](http://arena-bud.com.ua)



# ІНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСУ

# 06.

# ОГЛЯД ПРОЄКТУ

Основна будівля:

- Зона рецепції та лобі
- 101 апартамент різних категорій
- Площа ресторану – 235 м²
- Площа кухні – 210 м²
- Дитяча кімната
- СПА-комплекс з басейнами та лазнями – 760 м²
- Медичний центр – 105 м²
- Коворкінг

На території комплексу:

- |                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| ● Окремі котеджі      | ● Зони для йоги та сонячних ван           |
| ● Дитячі майданчики   | ● Громадський простір                     |
| ● Зони відпочинку     | ● Гостьова та основна зони для паркування |
| ● Гриль-зони, барбекю | ● Зарядки для електроавтомобілей          |



# РЕСТОРАННИЙ КОМПЛЕКС

## ДИЗАЙН

Ресторан у WOL.GREEN Polyana поєднуватиме екологічність та українську самобутність. Дерево, камінь, солома (рогоза) та етно-мотиви (українська вишивка, візерунки, предмети побуту) об'єднуються для створення унікального простору – такого собі зеленого лофту.

Площа зали ресторана – 235 м². Площа кухні – 210 м².

## КУХНЯ

В WOL.GREEN Polyana зібрали усі найкращі надбання національної кухні з різних куточків України. За рахунок унікального меню, що враховує регіональні особливості, ресторан матиме різноманітний вибір для найвибагливіших жителів та туристів:

- авторська подача за сучасними гастро-трендами;
- щоденна свіжа випічка власного виробництва;
- використання локальних продуктів для страв;
- м'ясні вироби власного виробництва та копчення;
- продаж продуктів та страв за системою take away;
- страви з карпатськими травами, грибами, ягодами та медом.



# SPA-КОМПЛЕКС ПЛОЩЕЮ 760 М<sup>2</sup> ТА БАСЕЙНИ

## 1/ ДВА БАСЕЙНИ

Гості та мешканці WOL.GREEN Polyana зможуть насолодитись великим басейном величиною 15х8 метрів та глибиною 1,2-1,5 метрів з видом на прекрасні карпатські верховини. Для дітей також розташований басейн з спеціально облаштованим покриттям та зниженою глибиною 600 мм.

## 2/ ЦЕНТР ОЗДОРОВЛЕННЯ

В комплексі WOL.GREEN Polyana передбачений власний медичний центр. Мінеральна вода, душі Шарко, лікувальні ванни та масажі, а також кабінет лікаря, який підбере ефективний комплекс процедур та харчування для гостей.

## 3/ SPA-КОМПЛЕКС

Цілющі властивості легендарної води Поляни та сучасні технології у нашому класичному дизайні та з покращеним сервісом:

- два типи саун (фінська сауна та турецький хамам), джакузі;
- окремі хелп-менеджери зі SPA-питань;
- подача кислородних коктейлів та healthy-снєків;
- окрема масажна зона та декілька видів масажів.





# ПЛАНУВАННЯ ПОВЕРХІВ ТА КАТЕГОРІЇ НОМЕРІВ

# 07.

43

ПЕРШИЙ  
ПОВЕРХ

- Вхідна група
- Рецепція
- Ресторан та дитяча зона
- Роздягальні та спільні зони
- SPA та басейн
- 6 однокімнатних апартаментів
- Кабінет лікаря



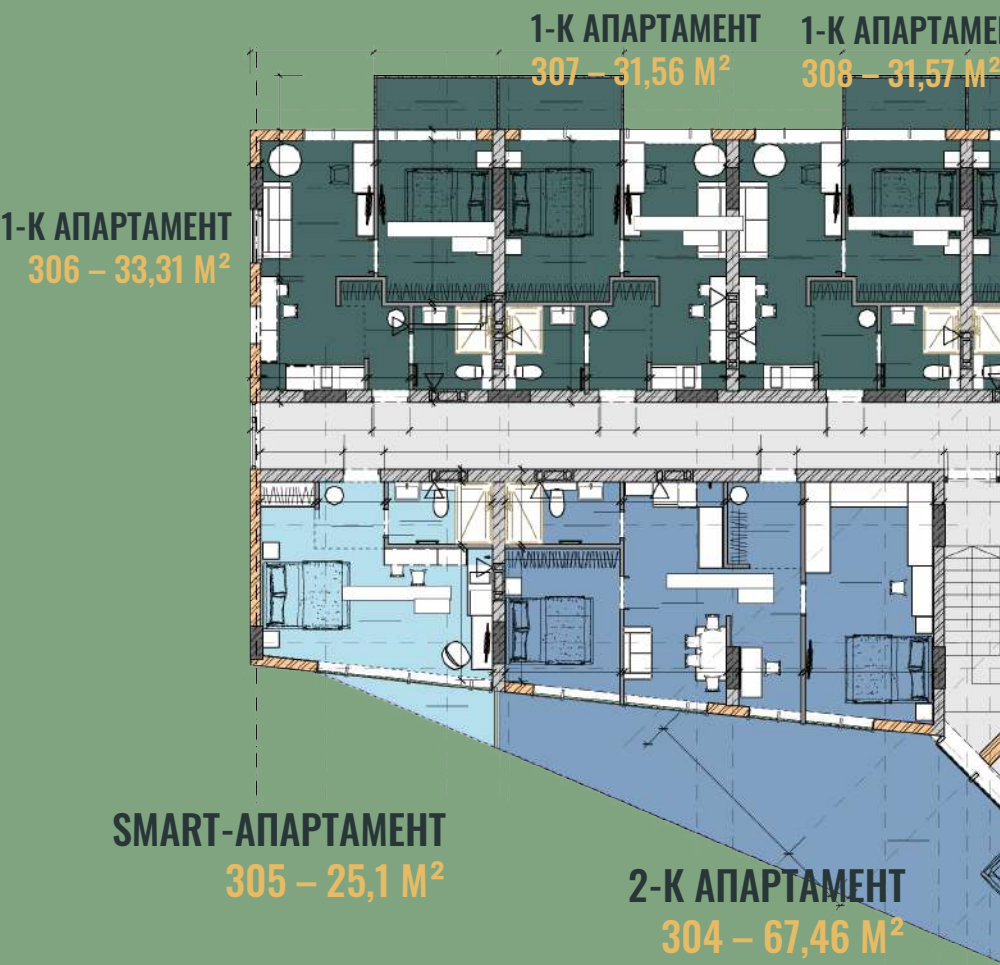
# ДРУГИЙ ПОВЕРХ

1 SMART-апартамент  
14 однокімнатних апартаментів  
1 двокімнатний апартамент  
Масажні кабінети



# ТРЕТІЙ ПОВЕРХ

- 11 SMART-апартаментів
- 14 однокімнатних апартаментів
- 1 двокімнатний апартамент



# ЧЕТВЕРТИЙ ПОВЕРХ

11 SMART-апартаментів

14 однокімнатних апартаментів

1 двокімнатний апартамент

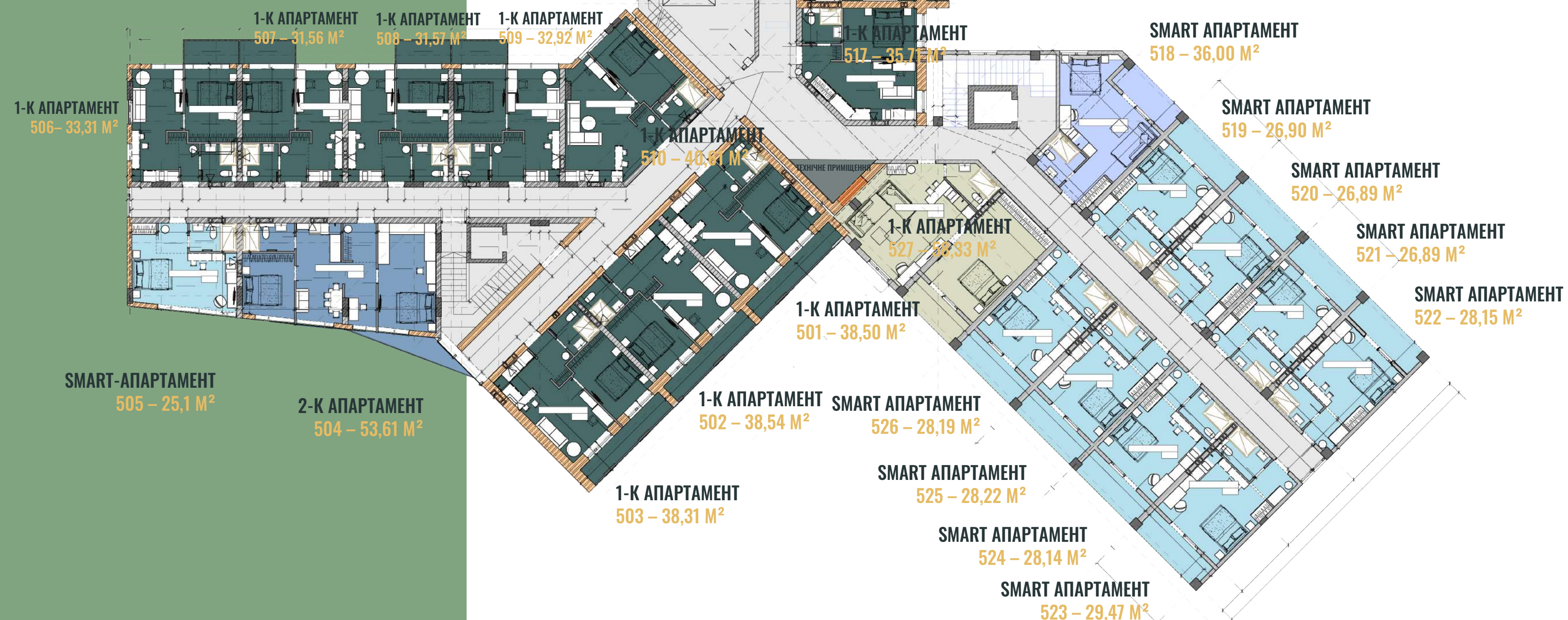


# П'ЯТИЙ ПОВЕРХ

## 11 SMART-апартаментів

15 однокімнатних апартаментів

## 1 двокімнатний апартамент



# КАТЕГОРІЇ АПАРТАМЕНТІВ WOL.GREEN POLYANA

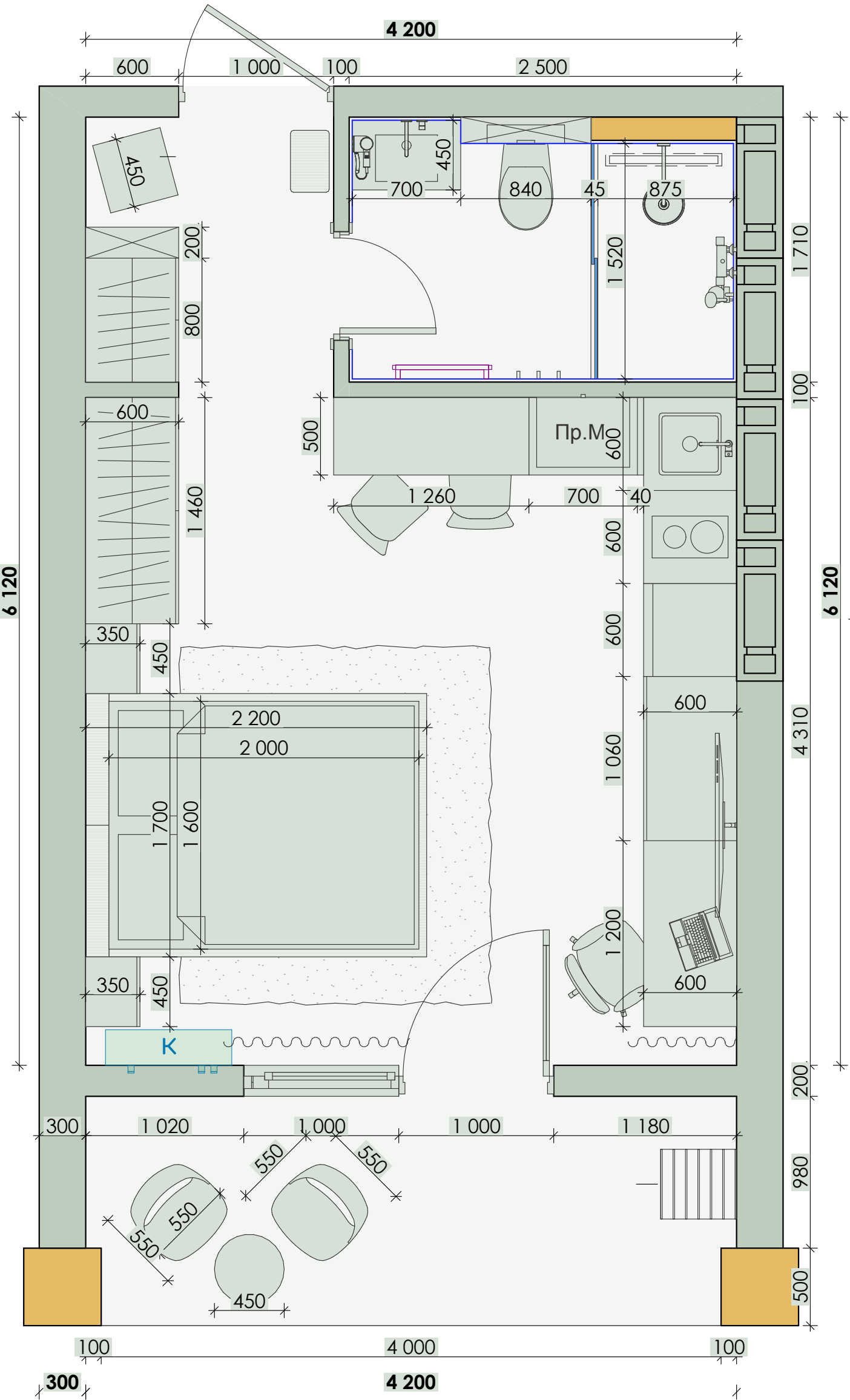
07.

55



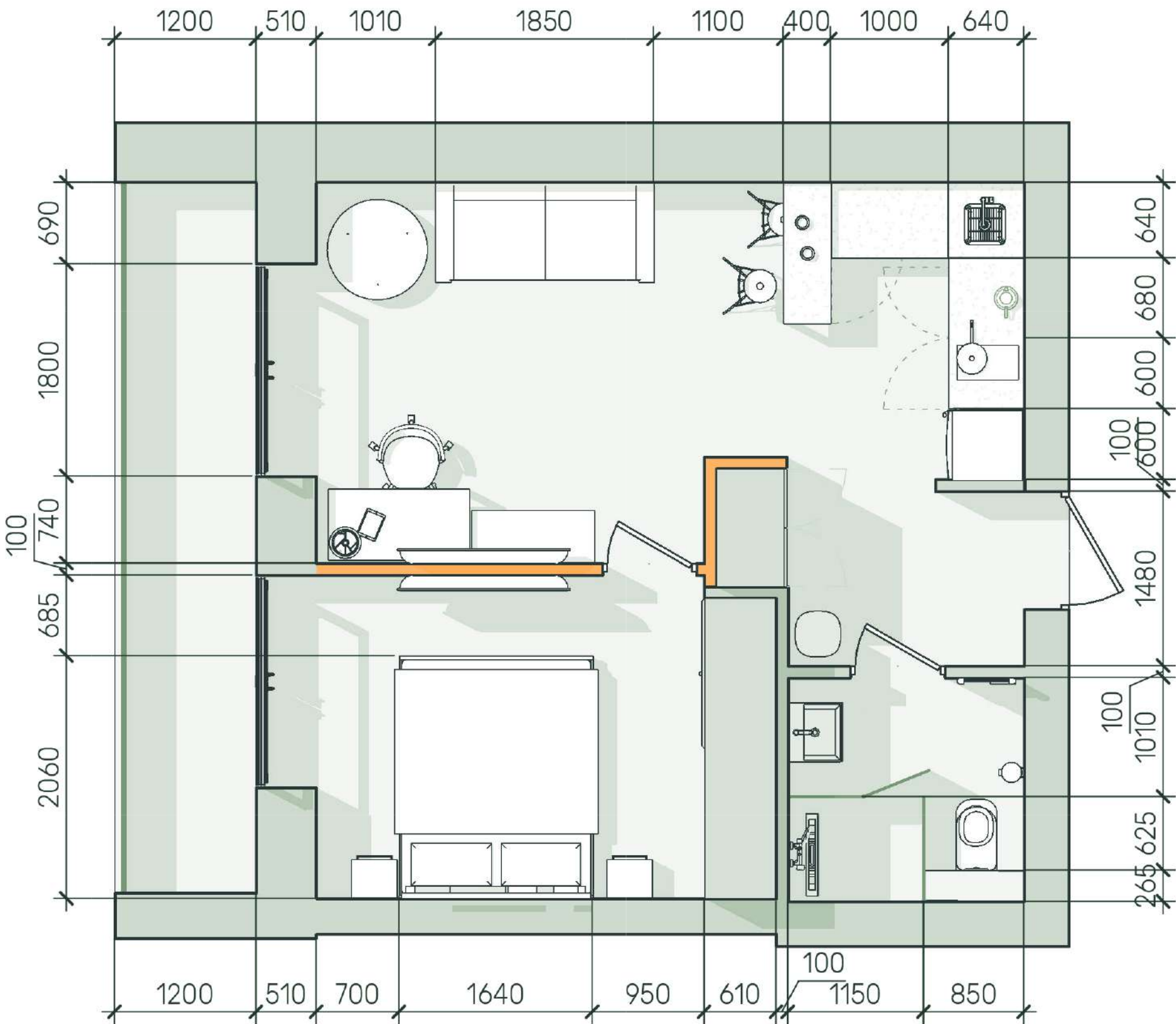
# SMART

Площа апартаментів  
типу SMART – 24-28 м²



# 1-КІМНАТНІ

Площа 1-кімнатних апартаментів – 31-38 м²



# 2-КІМНАТНІ

Площа 2-кімнатних апартаментів – 54-60 м²





# ВІЗУАЛІЗАЦІЇ ІНТЕР'ЄРІВ АПАРТАМЕНТІВ

# 08.

ЗОНА  
КУХНІ



# РОБОЧА ЗОНА



# ВХІДНА ЗОНА



# ЗОНА ВІДПОЧИНКУ ТА СПАЛЬНЯ



# САНВУЗЛИ В АПАРТАМЕНТАХ





## FAQ TA КОНТАКТИ

09.

Чи є обов'язкові умови для Інвестора, щоб віддати апартаменти в управління оператору для отримання прибутку?

– Інвестор купує апартаменти у девелоперської компанії, яка уклала договір про керування з Ribas Hotels Group. Всі апартаменти продаються з послугою комплексного керування.

Яка вартість послуг керуючої компанії?

– Винагорода Ribas Hotels Group становить 20 % від чистого прибутку та 5 % від валового доходу (у вартість послуг керуючої компанії входять витрати на маркетинг).

На який мінімальний термін Інвестор підписує договір про управління?

– Договір підписується на 5 років із можливістю пролонгації.

Чи можу я розірвати договір у разі продажу апартаментів?

– Після продажу договір управління буде укладено з новим власником.

Чому я не можу самостійно займатися керуванням чи робити це за допомогою рієлтора?

– Всі апартаменти продаються виключно з послугою комплексного керування.

Що входить у вартість послуг?

– У вартість послуг Керуючої Компанії входять: витрати з організації господарської діяльності готелю, частина витрат пов'язаних з адмініструванням, маркетингом та продажами, стратегічним управлінням, а саме, роботою таких відділів: HR-відділ: підбір, навчання, атестація персоналу на об'єкті; фінансовий відділ; відділ маркетингу та продажів; відділ контролю якості; юридичне супроводження.

Перелік сервісів, які надає керуюча компанія Ribas Hotels Group:

– Послуги гостям: прибирання та заміна білизни, прання/прасування особистих речей, консьерж-сервіс, room service.

– Послуги в рамках управління: бюджетування та фінансова звітність, забезпечення адміністративно-господарської діяльності на об'єкті, маркетинг, продаж, завантаження, стратегічне управління, надання бренду.

Які ще можливості з'являються у Інвестора при співпраці з Керуючою Компанією?

– Професіоналізм в управлінні та продажах; комфорт у взаємодії з Керуючою Компанією; можливість швидкого перепродажу як бізнесу – Керуюча Компанія дає прогнозовані вимірні результати та термін повернення вкладень; гарантія збереження майна у належному стані; додаток для власників.

Як я отримуватиму свої дивіденди?

– Оплата орендної плати здійснюється Орендарем протягом 10 (десяти) робочих днів, наступних за звітним календарним кварталом, шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок Орендодавця або у будь-який зручний спосіб для орендодавця.

Яка система контролю руху фінансів передбачена Інвестору?

– Фінансовий відділ Керуючої Компанії щорічно складає плановий бюджет та звіт KPI. Додатково для зручності інвесторів ми розробили додаток Ribas Investor з доступом до звітності, відвідувань апартаментів гостями та персоналом, прибирань, ремонтів. Інвестор може самостійно перераховувати дивіденди на будь-який зручний рахунок. У додатку є можливість ставити запитання в онлайн-чаті до консультантів компанії-оператора.

Чи входять у вартість послуг поточні ремонти (зламалася вішалка, пляма на стіні)?

– "Дрібні поточні ремонти та МШП входять до статей витрат: "Поточне обслуговування будівлі", "Інші витрати (собівартість)", які згруповані в Прикладі розрахунку вище в статтю ""Інше"". Приклад таких витрат: пропалювання штори, бій посуду, заміна оббивки стільця. Також є невеликі щомісячні відрахування на статтю витрат "Амортизація". Дані кошти використовуються у разі псування майна, яке не підлягає компенсації з боку гостя, передчасному виходу з ладу обладнання, яке вже не підлягає гарантії з боку виробника, плановому оновленню інтер'єру та обладнання через старіння.

Амортизація ремонту (чи накопичується сума протягом часу на ремонт)?

– Амортизаційний фонд щорічно накопичується для подальшого планового оновлення інтер'єру та обладнання, а також у разі непередбаченого виходу з ладу обладнання після закінчення гарантійного терміну. Кошти амортизації акумулюються керуючою компанією на окремому рахунку, що є публічним.

**RIBAS  
HOTELS**  
Group

x

**Arena**

**WOL**

HOME  
HOTEL  

---

GREEN