

THE FIVE

H O T E L





Експерт у сфері проєктування, будівництва та експлуатації девелоперських проєктів.

З 2018 року ми успішно реалізуємо проєкти від будівництва приватних заміських котеджів до багатоповерхових житлових комплексів.



МАРК МАРЧЕНКО

Засновник, CEO SENSAR Development

Світ постійно змінюється, і лідерами стають ті, хто завжди розвивається та рухається вперед. А тому ми ретельно вивчаємо попит, застосовуємо інноваційні технології, розширюємо географію своїх проєктів та перелік послуг, що надаємо нашим клієнтам.

Для нас важливо постійно покращувати свій сервіс та досягати нових вершин девелопменту. Попри виклики часу, наша команда успішно реалізує проєкти від Запоріжжя до Ужгорода.

Під час війни ми розробили лінійку прибуткових інвестиційних проєктів Smart Line. Її концепція полягає в тому, що ми пропонуємо інвестувати у готовий бізнес, та в прибуткові квадратні метри.

Ви отримуєте повний цикл девелоперських послуг. Готовий під ключ об'єкт нерухомості та довірче управління керуючої компанії задля отримання стабільного прибутку.

Ми віримо, що такий підхід до розвитку та впровадження нових рішень допоможуть вистояти ринку нерухомості та українській економіці в складні часи.

Україна живе у наших серцях. Саме тому велика команда Sensar для українців створює яскраві та комфортні житлові комплекси, медичні та комерційні заклади, унікальні та прибуткові інвестиційні проєкти.

Ми не чекаємо на майбутнє, ми створюємо його самі!



ПРОЄКТИ SENSOR DEVELOPMENT

з 2018 року

будуємо багатоквартирні
житлові та апарт-комплекси

135 000 м²

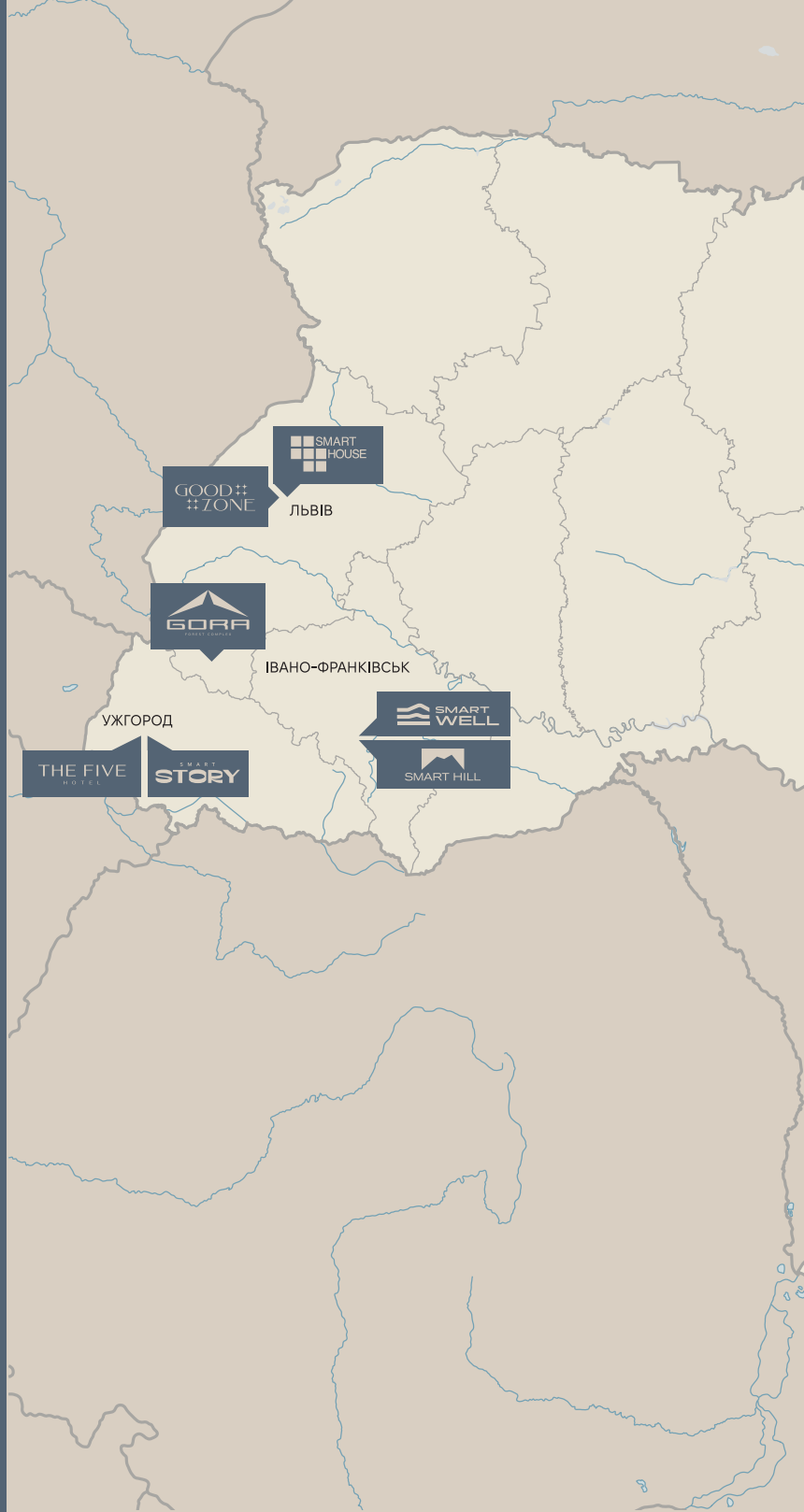
у девелоперському
портфелі

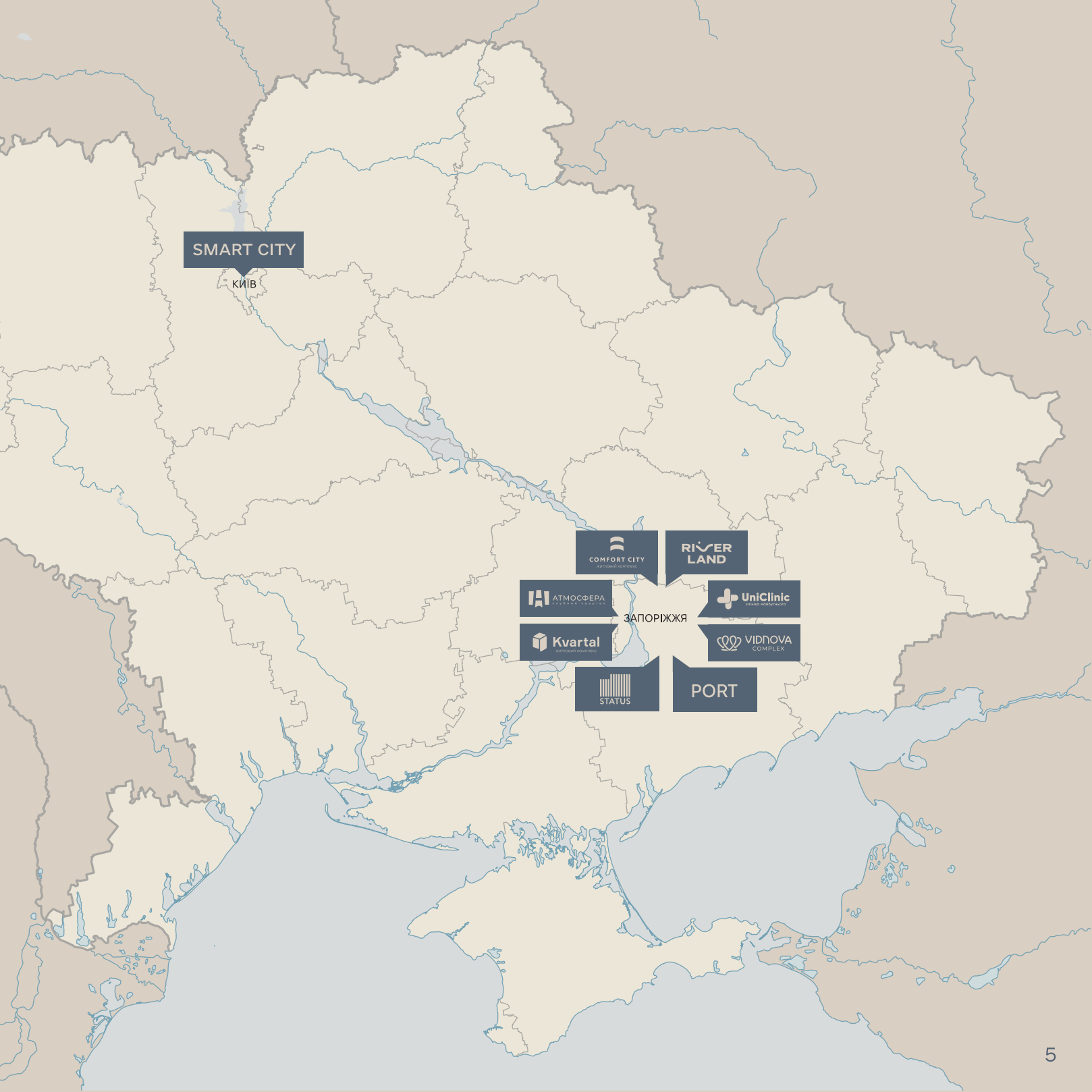
46 785 м²

нерухомості
наразі будується

6 проєктів

у стадії будівництва





SMART CITY

КИЇВ

COMFORT CITY

RIVER LAND

АТМОСФЕРА

ЗАПОРІЖЖЯ

UniClinic

Kvartal

VIDNOVA COMPLEX

STATUS

PORT

ПРОЄКТИ SENSOR DEVELOPMENT



Житловий комплекс

comfortcity.zp.ua
м. Запоріжжя

ЗБУДОВАНО



Багатопрофільна клініка

uniclinic.ua
м. Запоріжжя

ЗБУДОВАНО



Житловий комплекс

kvartal.zp.ua
м. Запоріжжя

ЗБУДОВАНО



Багатопрофільний
медичний комплекс

vidnova.ua
м. Запоріжжя

ЗБУДОВАНО



Клубний квартал

a.zp.ua
м. Запоріжжя

БУДУЄТЬСЯ



Апарт-комплекс

smarthouse.lviv.ua
м. Львів

ЗБУДОВАНО



В ПОРТФЕЛІ

PORT

Бізнес-центр

м. Запоріжжя



В ПОРТФЕЛІ

RIVER LAND

Житловий комплекс

м. Запоріжжя



В ПОРТФЕЛІ



Житловий комплекс

м. Запоріжжя



БУДУЄТЬСЯ



Відпочинковий комплекс

gora-karpaty.com.ua
с. Славсько



БУДУЄТЬСЯ



Апарт-комплекс

smartwell.if.ua
м. Яремче



БУДУЄТЬСЯ



Апарт-комплекс

smarthill.com.ua
м. Яремче

КОНЦЕПЦІЯ THE FIVE HOTEL

1

СУЧАСНИЙ БАГАТОПОВЕРХОВИЙ ГОТЕЛЬ У ЦЕНТРІ МІСТА

Найвищий готель, що відкриває Ужгород по-новому та відображає ідентичність та патерни європейського міста в концепті дизайну готелю

2

УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОТЕЛЬНОГО ОПЕРАТОРА RIBAS HOTELS GROUP

Професійне обслуговування нерухомості задля реального пасивного прибутку шляхом передачі всіх операційних задач готельному оператору

3

БІЗНЕСОРІЄНТОВАНИЙ ПРОСТІР

3 конференц і конс'єрж сервісом

4

ГОТЕЛЬНИЙ СЕРВІС РІВНЯ 5 ЗІРОК

Формування актуальної пропозиції на ринку, що відповідає запитам користувачів

5

ВИДОВИЙ РЕСТОРАН НА 16-МУ ПОВЕРСІ ТА ВЛАСНИЙ SPA COMPLEX З БАСЕЙНОМ

Насичена внутрішня інфраструктура готелю, що забезпечує високий попит



ЛОКАЦІЯ

Ужгород, вул. Капушанська, 61



Розваги та відпочинок

Музей народної архітектури та побуту	13 хв
Ужгородський замок	15 хв
Совине Гніздо	9 хв
Закарпатська обласна філармонія	10 хв
Imperia Family Park	7 хв



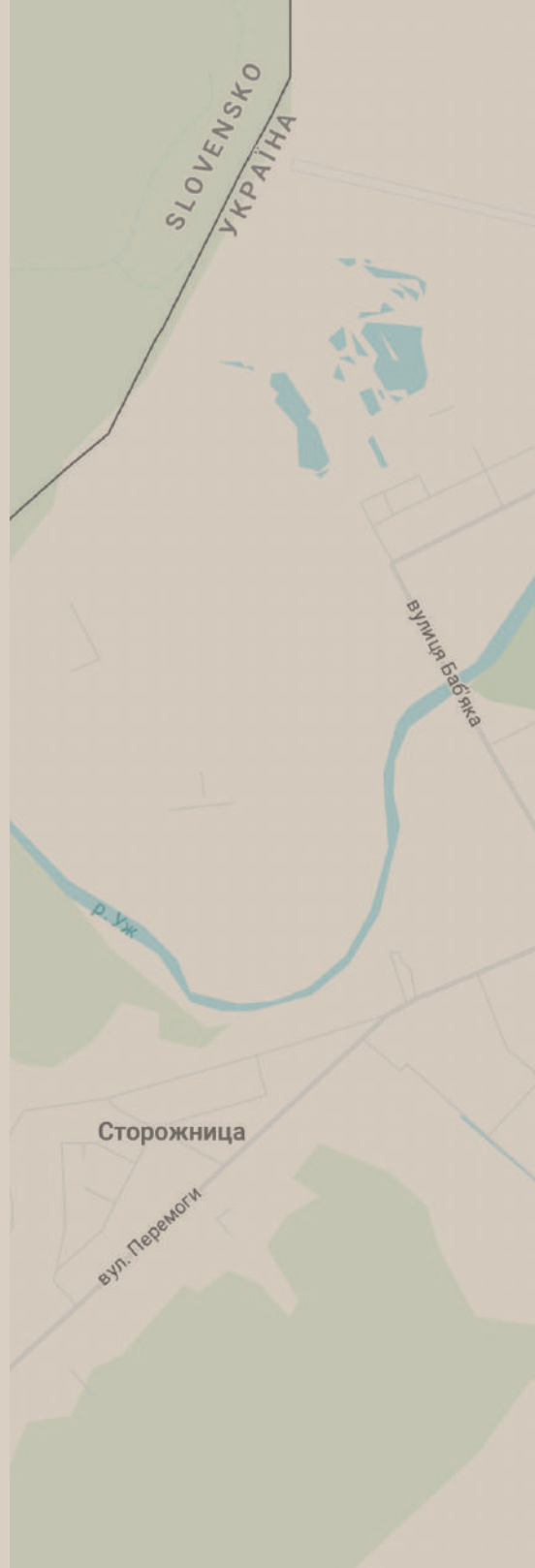
Природні красоти

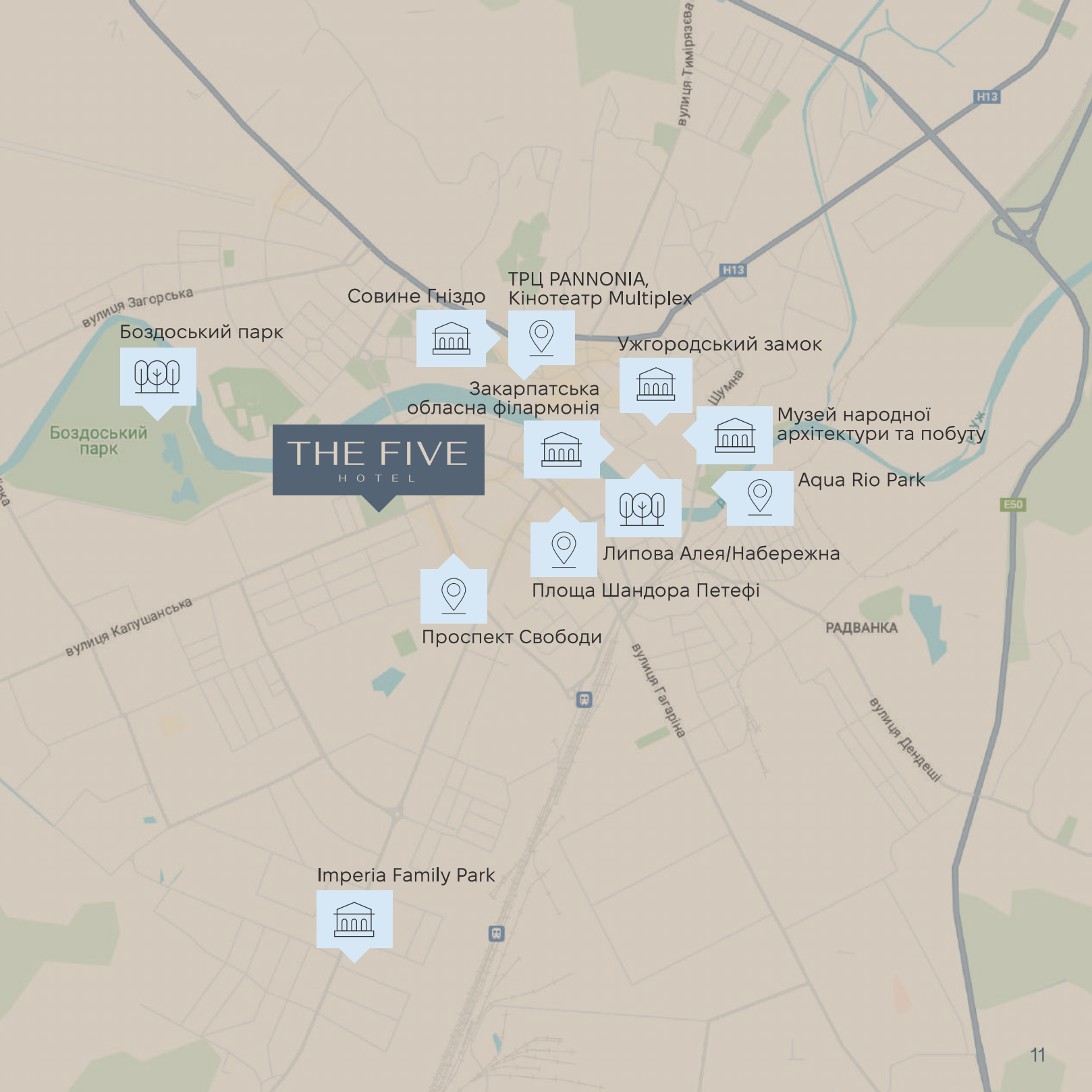
Боздоський парк	7 хв
Липова Алея/Набережна	7 хв



Інфраструктура

ТРЦ PANNONIA	5 хв
Кінотеатр Multiplex	5 хв
Aqua Rio Park	9 хв
Проспект Свободи	4 хв
Площа Шандора Петефі	8 хв





Боздоський парк



Боздоський парк

Совине Гніздо



ТРЦ PANNONIA,
Кінотеатр Multiplex



Ужгородський замок



Закарпатська
обласна філармонія



Музей народної
архітектури та побуту

Aqua Rio Park



Липова Алея/Набережна



Площа Шандора Петефі



Проспект Свободи

РАДВАНКА

Imperia Family Park



УНІКАЛЬНІ СЕРВІСИ



Реалізація цілодобового та гнучкого поселення гостей готелю



Ресторан на 16-му поверсі з краєвидами на місто



ROOM сервіс для своєчасного та якісного обслуговування номерів готелю



SPA комплекс з басейном для відпочинку всієї родини



Pet-friendly hotel – можливість поселення з домашніми улюбленцями



Безпечно облаштовані ігрові кімнати для найменших відвідувачів готелю



Зони для проведення бізнес-зустрічей, конференцій, заходів





ГРАФІК ОКУПНОСТІ

На прикладі апартамента 21,59 м²

Заповненість готелю

≈ 50% за рік

Капіталізація за два роки

49,13%

Вартість апартаментів

≈ 3900€ за добу

Ставка дохідності

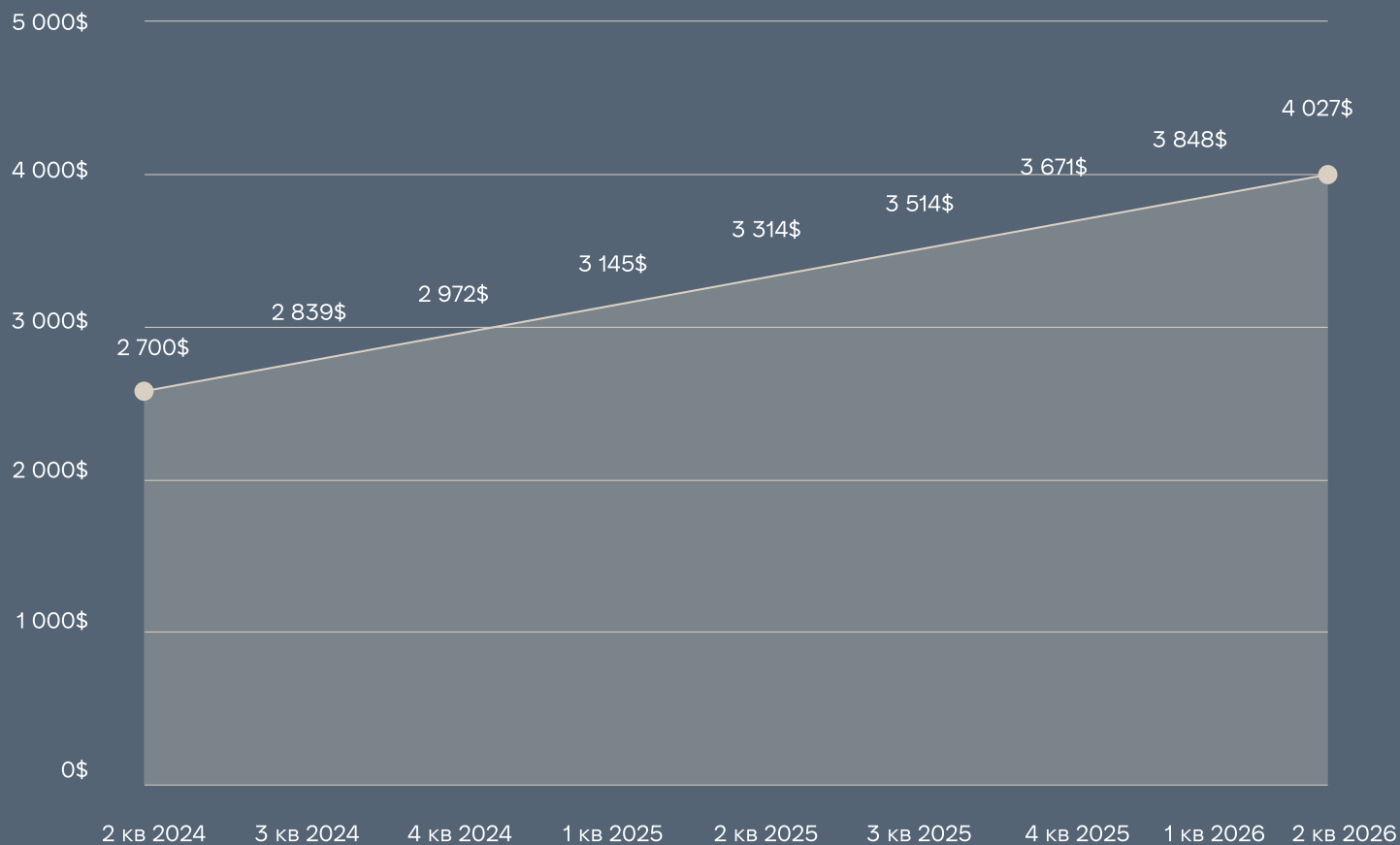
16,9% річних

Прогнозований чистий прибуток

7 809\$ в рік

Окупність інвестицій

від 6-ти років



ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ



Черги будівництва

1



Утеплення

Комбіноване:
мінеральна вата/пінополістерол



Будинки

1



Кількість апартаментів

140



Поверхи

16



Висота стелі

2,7 м



Технологія будівництва

Монолітно-каркасна



Стан апартаментів

Ремонт під ключ



Зовнішнє оздоблення

Скління, фасадні системи



Опалення

Мультизональна система опалення
та охолодження (повітря)



Стіни зовнішні

Газоблок



Скління

Вікна металопластикові з енергосклом



Ліфти

2 пасажирських



Інфраструктура

SPA салон на 1-му поверсі,
ресторан на 16-му поверсі, конференц-зал,
лобізона, дитяча кімната



Стан МЗК

Дизайнерський ремонт



Лобі-хол на 1-му поверсі

Рецепція, ratio-зона



Паркінг

Підземний, наземний



Безпека

Відеоспостереження 24/7,
консьерж-сервіс



Комерційні приміщення

Перший поверх з входом та виходом
на сторону з підвищеним трафіком



FIVE APARTMENTS

Затишні номери з неповторними краєвидами
від 21,59 м² до 39,68 м²

Коли розумієш, що справжній відпочинок
починається з комфортних апартаментів

- Ремонт під ключ з меблями та технікою
за стандартами 5-ти зіркового готелю



SPA COMPLEX

Великий SPA комплекс з басейном і масажним кабінетом для релаксу та відпочинку

Коли якісно відпочити можна ТУТ і ЗАРАЗ



- Майже 200 м² SPA з басейном 30 м² на 1-му поверсі



SKY-RESTAURANT

Видовий ресторан на 16-му поверсі з вишуканою українською кухнею

Коли маєш змогу долучитися до високої кухні – у всіх сенсах

- Видовий ресторан на 16-му поверсі





FIVE LOBBY & RECEPTION

Лобі-хол для прийому, оформлення
та відпочинку гостей

Коли перший крок говорить все
про твій подальший відпочинок



CHILD ROOM

Дитяча ігрова кімната біля ресторану
для комфорту дорослих та дітей

Коли не потрібно вигадувати
розваги для своєї малечі





PARKING

Підземний паркінг

Коли голова не болить від пошуку паркомісця на відпочинку

- 26 місць
- Паркомісця на -1 поверсі
- Пасажирський ліфт у підземний паркінг





GREEN-ENERGY

VRP/VRV – мультизональна система клімат-контролю

Коли завжди маєш комфортний мікроклімат незалежно від сезону

- 2 в 1 система опалення і кондиціонування
- Автономність: не має залежності від теплових мереж та газопостачання
- Екологічність: відсутність шкідливих викидів
- Незалежність: можливість керувати опалювальним сезоном та не залежати від тарифів
- Економічність: мінімальні витрати на електроенергію

SAFETY

Система безпеки для вашого спокою

Коли не думаєш про зайві речі
під час відпочинку

- Відеоспостереження
- Охорона 24/7
- Тимчасове укриття в цокольному поверсі

COMMERCE

Комерційні приміщення на 1-му поверсі

Коли вигідне розташування
і є рекламою вашого бізнесу

- Ергономічні планування на 1-му поверсі
- Стяжка підлоги
- Штукатурка стін
- Панорамне скління
- Облаштована вхідна група
- Вхід/вихід на прохідні сторони житлового комплексу та готелю
- Послуга SENSAR Repair - ремонт під ключ



INSTA APARTMENTS

Ексклюзивні яскраві номери з сучасним вираженням стилістики патернів міста

Коли яскравий відпочинок – яскравий у всьому

- Концептуальний дизайн інтер'єру
- "Інстаграмний" ремонт





CONFERENCE HALL

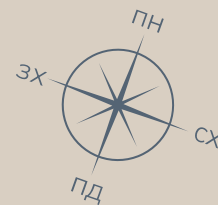
Конференц-зал для проведення
бізнес-зустрічей, конференцій, заходів

Коли знаєш місце свого успіху

- Великий конференц-зал на 60+ гостей



ПОВЕРХИ 2-3



210
39,68 м²

209
25,81 м²

208
21,59 м²

207
21,59 м²

206
21,59 м²

205
21,59 м²

204
21,59 м²

203
21,59 м²

202
21,59 м²

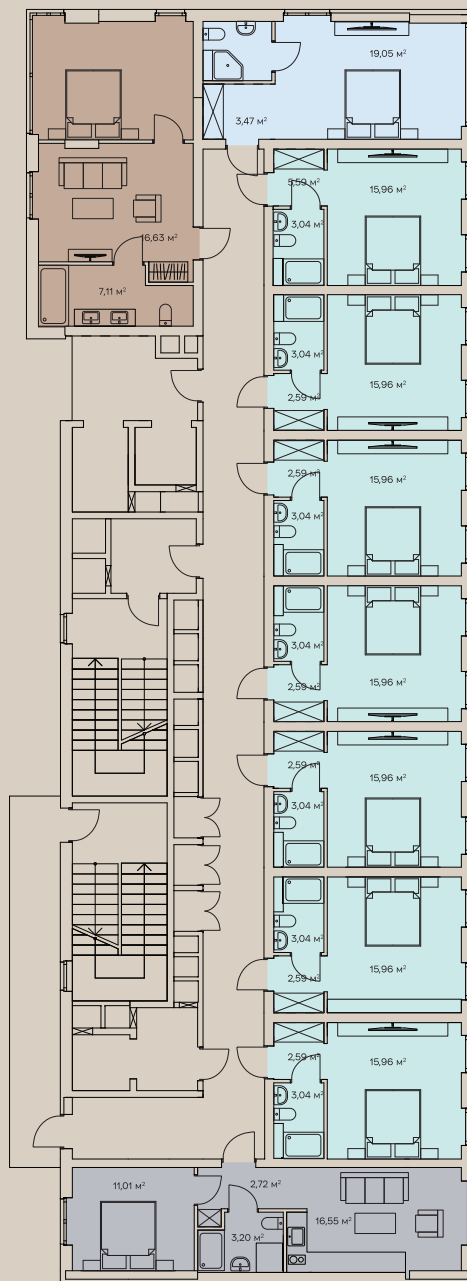
201
33,48 м²

STANDART SPECIAL

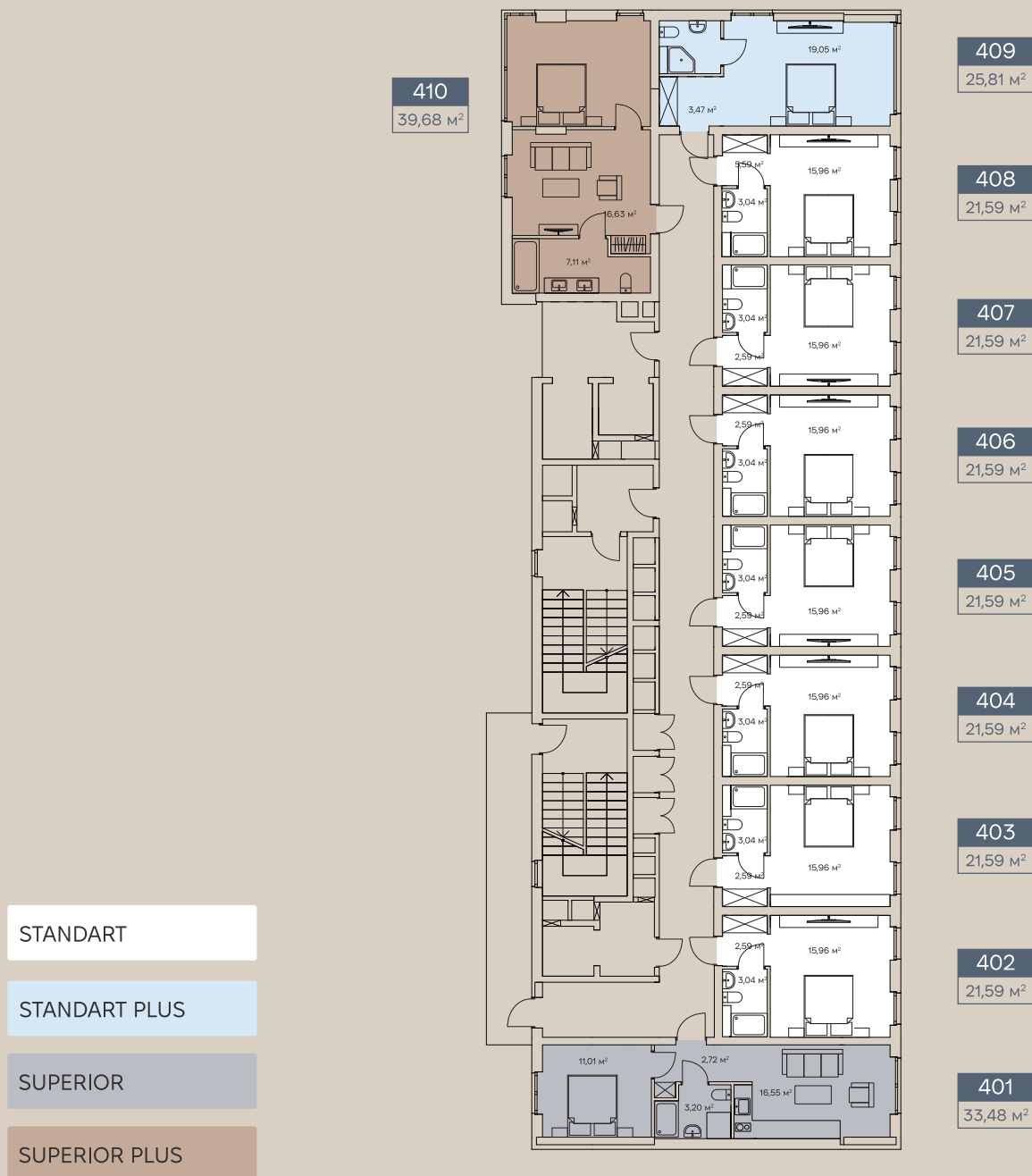
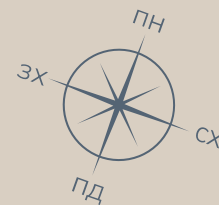
STANDART PLUS

SUPERIOR

SUPERIOR PLUS



ПОВЕРХИ 4-15



ПРИКЛАД ДИЗАЙНУ НОМЕРІВ





МОДЕЛЬ УПРАВЛІННЯ АПАРТАМЕНТАМИ

На прикладі апартаменту типу STANDART

Площа, м ²	21,6
Вартість, \$/м ²	3 000\$
Вартість загальна, \$	64 770\$

Місяць	Дні	Завантаження	Завантаження по днях	Дохід
Січень	31	45%	14	1 306
Лютий	28	42%	12	1 070
Березень	31	48%	15	1 394
Квітень	30	52%	16	1 498
Травень	31	55%	17	1 636
Червень	30	58%	17	1 667
Липень	31	58%	18	1 725
Серпень	31	63%	20	1 875
Вересень	30	53%	16	1 492
Жовтень	31	45%	14	1 267
Листопад	30	40%	12	1 091
Грудень	31	45%	14	1 307
РАЗОМ	365	50%	184	17 328

ПОКАЗНИКИ	Окупність	Ставка дохідності
Операційна прибутковість	8,3 роки	12,1%
Загальна прибутковість (операційна + капіталізація)		16,9%

Стаття	Частка доходу	Сума, \$	
		1-3 рік	4-10 роки
Чистий дохід	100,0%	17 328	20 334
Заробітна плата	15,2%	(2 638)	(3 095)
Витрати на персонал (не пов'язані з з/п)	0,7%	(123)	(144)
Комісія агентів (booking та ін.)	5,7%	(983)	(1 154)
Комунальні витрати (електроенергія, вода та ін.)	6,7%	(1 166)	(1 368)
Матеріальні витрати (прання, госп. витрати, мініпарфумерія, мінібар, поточне обслуговування будівлі та обладнання інші)	7,7%	(1 342)	(1 575)
Податки	4,4%	(760)	(892)
Витрати на програмне забезпечення ті фін. обслуговування	1,2%	(211)	(247)
Інше (інші операційні витрати)	1,1%	(194)	(228)
EBITDA (операційний прибуток)	57,2%	9 912	11 631
Резервний фонд	1,7%	(297)	(349)
Комісія готельного оператора (Marketing and PR fee + комісія за керування)	15,3%	(2 652)	(3 112)
EBIT (чистий прибуток інвестора)	40,2%	6 963	8 171

Міжнародна керівна компанія повного циклу з 10-річним досвідом, флагманською послугою якої є керування готелями.

В портфелі Ribas Hotels Group – 54 готелі в керуванні та будівництві, серед них 5 проєктів на Балі. Компанія надає послуги з розробки концепції готелів, проєктування, супроводу всіх етапів реалізації проєкту та послуги франчайзингу для девелоперів.

Керівна компанія Ribas Hotels Group відповідає за комплексне керування апартаментами й котеджними будинками та за надання першокласного сервісу гостям.

з 2014 року

Працюємо у сфері
готельної нерухомості

**1000+
номерів**

Номерного фонду

55 проєктів

В керуванні
та будівництві

125 млн \$

Залучених інвестицій
за 2023 рік

АРТУР ЛУПАШКО

Засновник групи компаній
Ribas Hotels Group

Ribas Hotels Group – міжнародна керівна компанія повного циклу з 10-річним досвідом, флагманською послугою якої є керування готелями.

В портфелі Ribas Hotels Group – 55 готелів в керуванні та будівництві, серед них 5 проєктів на Балі.

Компанія надає послуги з розробки концепції готелів, проектування, супроводу всіх етапів реалізації проєкту та послуги франчайзингу для девелоперів.

Керівна компанія Ribas Hotels Group відповідає за комплексне керування апартаментами й котеджними будинками та за надання першокласного сервісу гостям.

