



ERWIN HALL





RESORT-INVEST HOTEL ERWIN HALL

. 01.

ВЛАСНІ АПАРТАМЕНТИ З ПАСИВНИМ ДОХОДОМ РАЗОМ З INVEST-ГОТЕЛЕМ ERWIN HALL

116

апартаментів різних категорій:
смарт, 1-кімнатні та 2-кімнатні



проживання в апартаментах
згідно з кількістю днів
у договорі

Поляна

рекреаційна та оздоровча
локація в центрі Карпат

6 152\$

чистий прибуток
інвестора на рік при отриманні
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 9 років на ринку, 9 повністю зданих в експлуатацію комплексів площею понад 40 000 м².

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 10 успішних готельних об'єктів, серед яких: гірськолижний готель Ribas Karpaty Hotel, апарт-готель WOL.121, бізнес-готелі Ribas Rooms, 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.



Пасивний
дохід



Відпочинок
та рекреація





ФАКТОРИ УСПІХУ ТА ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ ERWIN HALL

. 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/ГОТЕЛЬНИЙ ОПЕРАТОР

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



3/КОНЦЕПЦІЯ

Erwin Hall – готель біля річки та лісу, який створює простір тотального перезавантаження за рахунок проживання нового позитивного досвіду та допомагає повернутись до звичайного життя в ресурсному стані. Концепція основана на історії регіону, тому готель виглядає так, ніби його побудував граф Ервін, якби жив сьогодні. Гості проживають по сусідству з сім'єю графа і по праву є його гостями.

ERWIN HALL

Чому проєкт стане успішним?

2024

4/RIBAS INVESTOR

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



5/ІНФРАСТРУКТУРА

Erwin Hall - це власний видовий СПА-комплекс, центр краси та оновлення, фітнес зал та зона для йоги, ресторан з авторською кухнею та штрудель-шоу, оранжерея, дитячий комплекс, будиночок для малювання, споруда для чайних церемоній, власний вихід до річки та лісу, відкриті зони спорту та відпочинку на природі, організація хайкінгу та туризму, оренда спорядження, лижний спорт



6/ЕКСПЕРТИЗА

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



-

ФОРМАТ ІНВЕСТИЦІЙ ТА ФІНАНСОВІ ПРОГНОЗИ

-

● 03. ●

ІНВЕСТИЦІЯ В АПАРТАМЕНТИ

2 310\$

Стартова вартість
1 м² нерухомості

32 м²

Середня площа
апартаментів

76 800\$

Сума інвестицій
в апартаменти

14,4%

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



СТАБІЛЬНИЙ ПАСИВНИЙ ДОХІД

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

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ У СЕРЦІ КАРПАТ

Інвестуючи в апартаменти Erwin Hall разом з Ribas Hotels Group та arena Bud, ви не лише отримуєте джерело доходу в одну 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

100\$

Середня вартість
номеру на добу

65%

Прогнозована середньорічна завантаженість
номерного фонду готелю

11 706\$

Чистий прибуток інвестора (EBIT) на рік
при утриманні інвестицій протягом 10 років

РОЗРАХУНКИ

Апартаменти
площею 32 м²

	Частка доходу	Сума, \$	
		1-3 рік	4-10 роки
Чистий Дохід	100,0%	23 929	29 225
Заробітна плата	12,7%	(3 037)	(3 709)
Комісія агентів (Booking та інш.)	6,6%	(1 574)	(1 922)
Комунальні та експлуатаційні витрати (електроенергія, вода та ін.)	9,7%	(2 315)	(2 827)
Матеріальні витрати (прання, госп. витрати, мініпарфумерія, мінібар, поточне обслуговування будівлі та обладнання та інш)	4,8%	(1 158)	(1 415)
Податки	3,5%	(826)	(1 009)
Інше (програмне забезпечення, банківські послуги та інші операційні витрати)	6,0%	(1 435)	(1 753)
EBITDA (операційний прибуток)	56,8%	13 585	16 591
Резервний фонд	1,7%	(408)	(498)
Комісія оператора (Marketing and PR fee + Комісія за керування)	15,0%	(3 593)	(4 388)
EBIT (чистий прибуток інвестора)	40,1%	9 584	11 706



РОЗТАШУВАННЯ ПРОГНОЗУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЛОКАЦІЇ



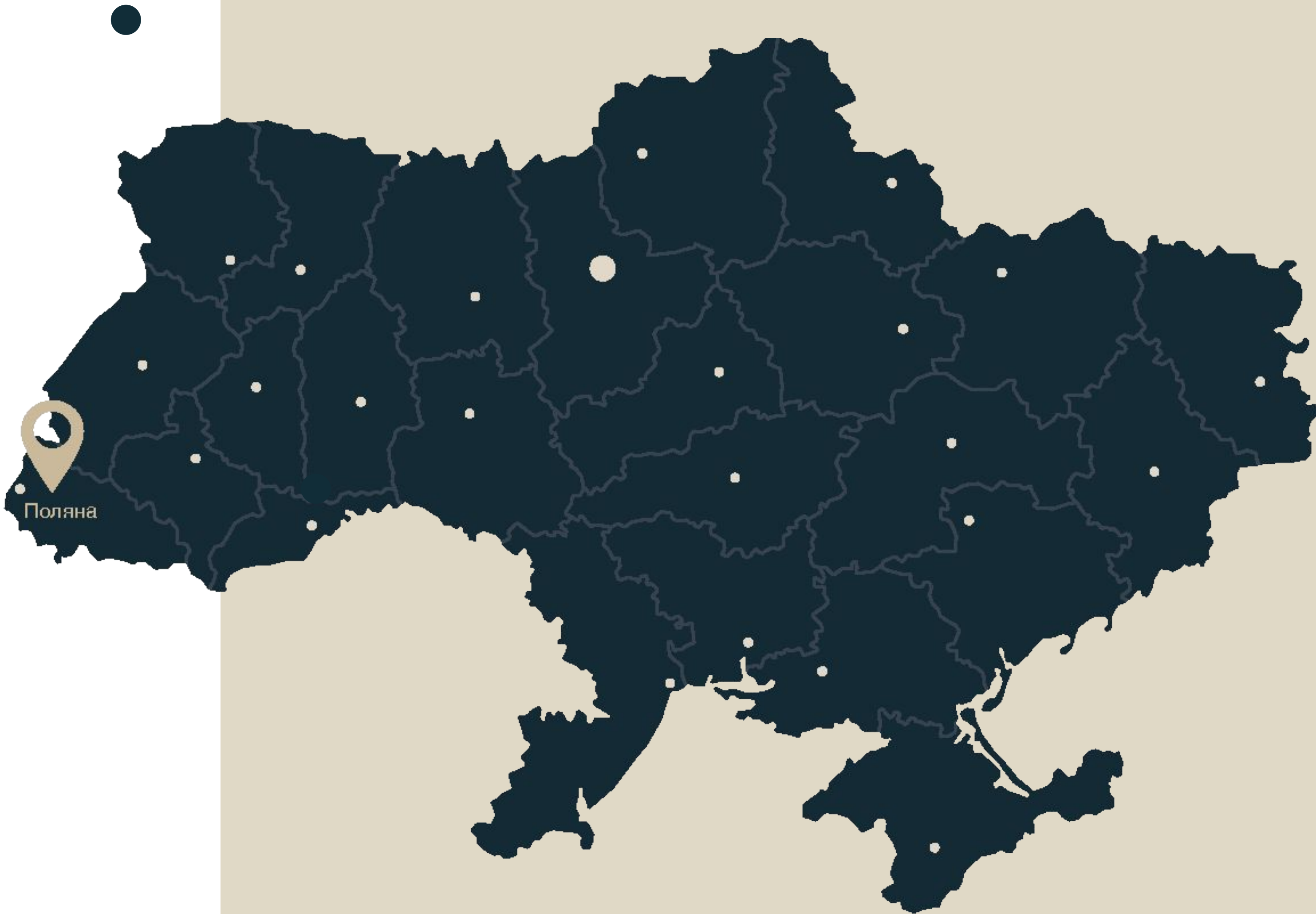
. 04. .

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

Erwin Hall знаходиться у самому серці курорту Поляна, на вулиці Європейська.



1/ БЕЗПЕКА

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

2/ УКРАЇНСЬКИЙ БРЕНД

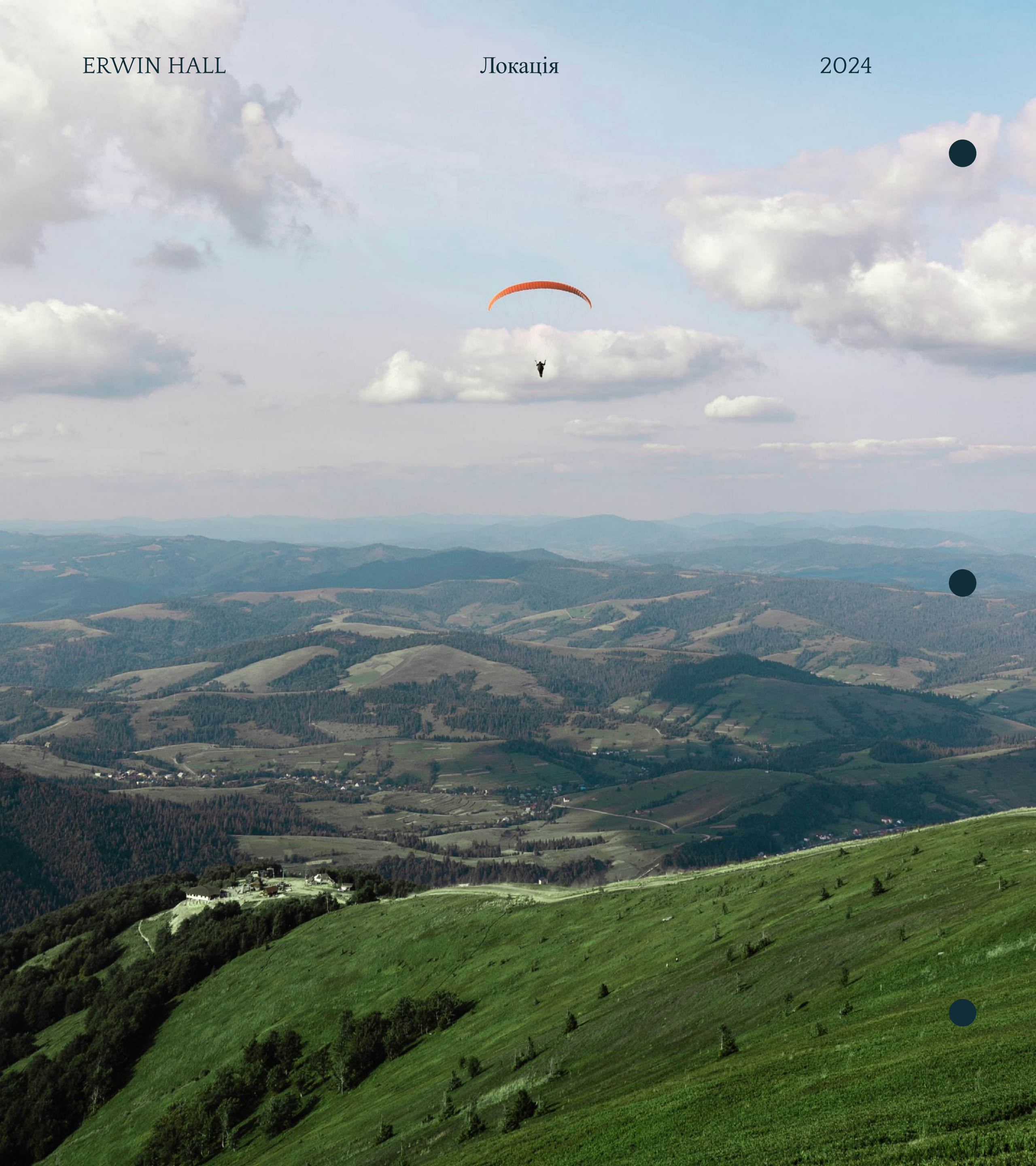
Карпати вважаються унікальним рекреаційним і культурним центром України. Він є одним з найбільш відвідуваних та активних DESTINACIЙ відпочинку та туризму.

3/ РЕКРЕАЦІЯ

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



Polena



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

9

повністю реалізованих і
зданих в експлуатацію
комплексів

9 РОКІВ

надійної роботи, реалізації
та подальшої експлуатації
проектів

3

проекти інноваційного
формату на етапі
реалізації

40 000 ТИС.М²

інвестиційних площ введено
в експлуатацію та
взято в обіг



ПЕРЕВАГИ ДЕВЕЛОПЕРА

1/ АРХІТЕКТУРА ТА МАТЕРІАЛИ

Arena Bud будує архітурно виверені будівлі за допомогою сучасних технологій та якісних матеріалів міжнародного класу.

2/ ДОЗВІЛЬНІ ДОКУМЕНТИ

Девелопер дотримується законності будівництва. Повний пакет дозвільної документації: від паспорта об’єкту до дозволів на замлю та будівництво.

3/ ПЛАНУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНІСТЬ

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

4/ ЛОКАЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

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

Детальніше з інформацією про девелопера можна ознайомитись на офіційному сайті Arena Bud: arena-bud.com.ua



ІНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСУ

. 06. .

ОГЛЯД ПРОЄКТУ

Основна будівля

- рецепція
- лобі
- коворкін
- конференц-зал
- оранжерея
- ресторан
- видовий СПА-комплекс
- центр краси та косметології
- фітнес зал
- руфтоп з чанами
- укриття

На території комплексу

- терраса ресторану з видом на річку
- зони відпочинку біля річки
- дитячі майданчики
- будиночок для малювання
- місце для чайних церемоній
- місточки через річку у ліс
- прогулянкові зони у лісі
- паркінг





РЕСТОРАН

В ресторані збираються всі.
Це не лише про поїсти – це про мистецтво, це про традиції.

Площа зали ресторану – 260 м²
Площа літньої тераси – 70 м²
Площа кухні – 97 м²

У ресторані гості можуть насолоджуватися вишуканими стравами, які відображають смак та традиції родини Шенборн. Інтер'єр ресторану відтворює атмосферу благородства та розкіші, з використанням природних матеріалів та вишуканих деталей. Великі дерев'яні столи з м'якими кріслами запрошують гостей на вечерю в затишному та елегантному оточенні. Декоративні елементи, кришталеві люстри та картини родинних портретів, додають відчуття історії та родинного затишку.

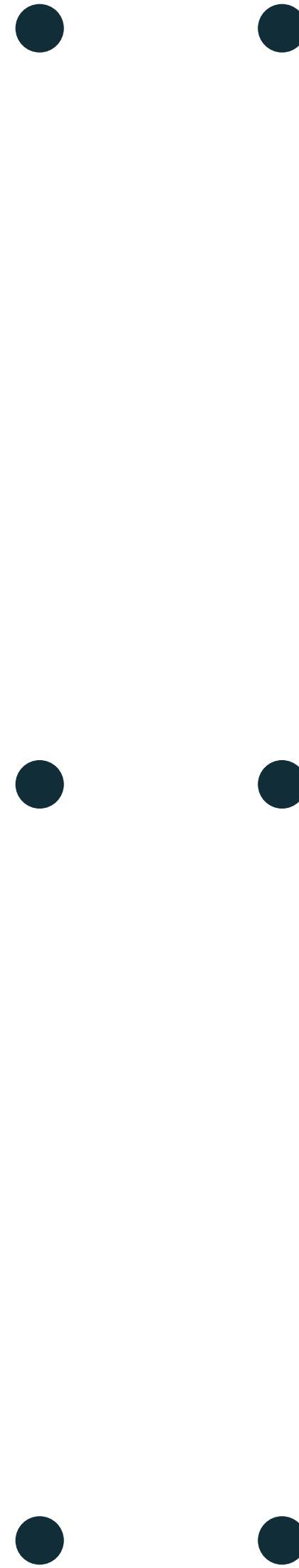
СПА-КОМПЛЕКС

Видовий СПА

СПА зона – 383.12 м²
Тераса з чанами – 147.13 м²

Панорамні вікна, що від стелі до підлоги, створюють враження невичерпної простору та свободи, дозволяючи насолоджуватися красою природи під час всіх спа-процедур.





МАЛЕНЬКИЙ БУДИНОЧОК ТВОРЧОСТІ БІЛЯ РІЧКИ

Малювати, робити карти бажань, в'язання,
інколи робити горщики з глини.

Цей маленький будиночок творчості стає
унікальним простором, де гості можуть знайти
натхнення, спокій та самовираження,
поглиблюючись у гармонію природи та свого
власного внутрішнього світу.





ОРАНЖЕРЕЯ

Розкішна оранжерея з фонтаном.
Проводячи там години поспіль колекціонувати
рідкісні та незвичайні рослини.

Площа оранжереї – 47,28 м²

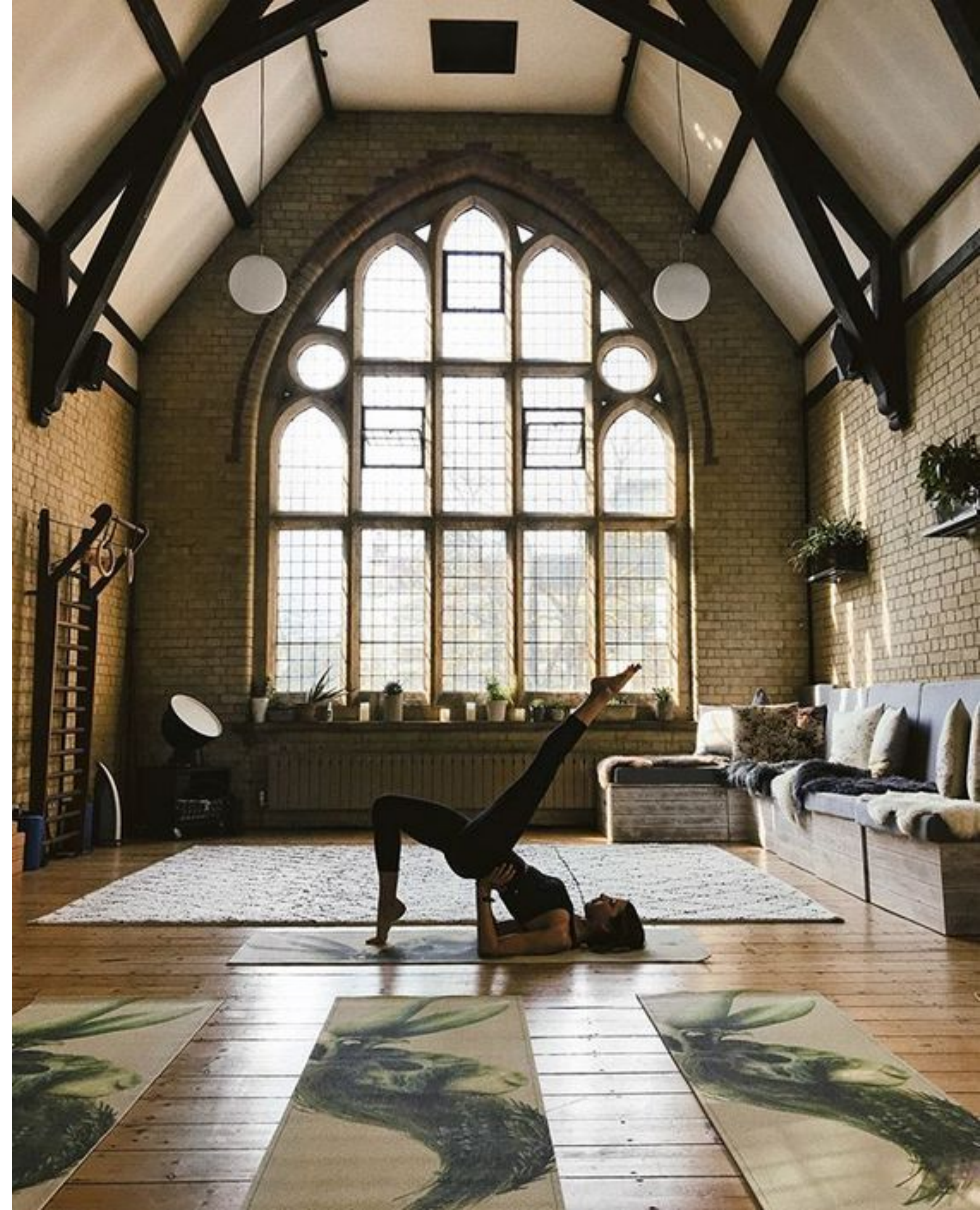
Ця оранжерея створює атмосферу відпочинку та
спокою, де час розтягнутий, а душа знаходить
затишок.

ЗАЛ ДЛЯ ЙОГИ

Розпочати ранок з йоги на даху.
Одночасно милуватись краєвидами сучасної
України.

Площа тераси для йоги – 33.67 м²
Площа фітнес зали – 55.80 м²

Зона для йоги – це місце, де спокій та гармонія
зустрічаються з відкритим небом та прекрасним
видом





БУДИНОЧОК ЧАЙНОЇ ЦЕРЕМОНІЇ

Чайна церемонія в будиночку біля струмка.
Або затишно мовчати з тими, з ким все зрозуміло
без слів.

Будиночок чайної церемонії стає місцем, де час
сповільнюється, а душа знаходить відпочинок у
чарівному світі чаю. Тут гості можуть зануритися
у світ традиційних обрядів і насолоджуватися
моментами зосередження та внутрішнього
спокою.

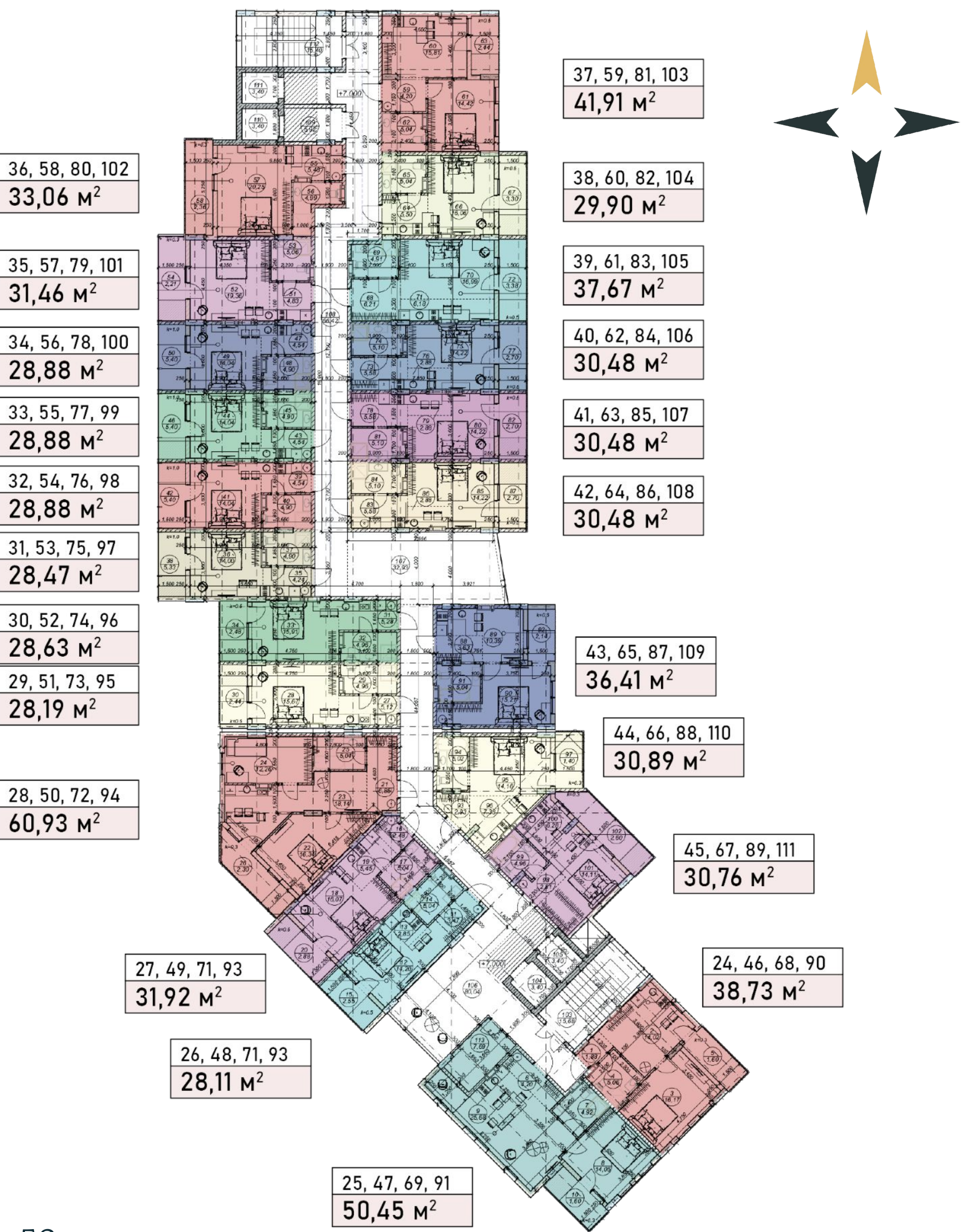


ПЛАНУВАННЯ

.07.

ТИПОВИЙ ПОВЕРХ

- апартамент СМАРТ - 28 м²
- апартамент СМАРТ покращений - 30-33 м²
- апартамент 1-кімнатний - 36-50 м²
- апартамент 2-кімнатний - 60 м²





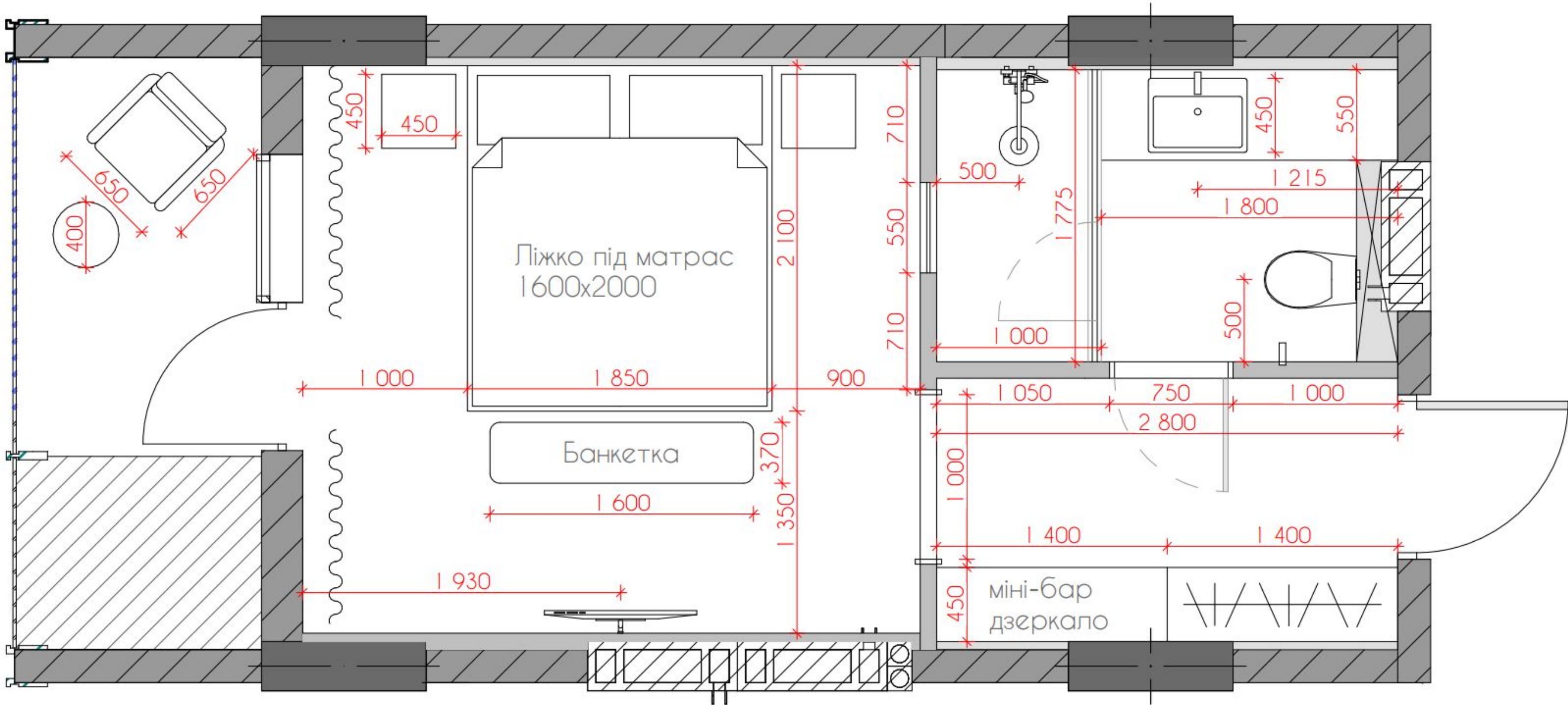
КАТЕГОРІЇ
АПАРТАМЕНТІВ



08.

АПАРТАМЕНТ КАТЕГОРІЇ SMART

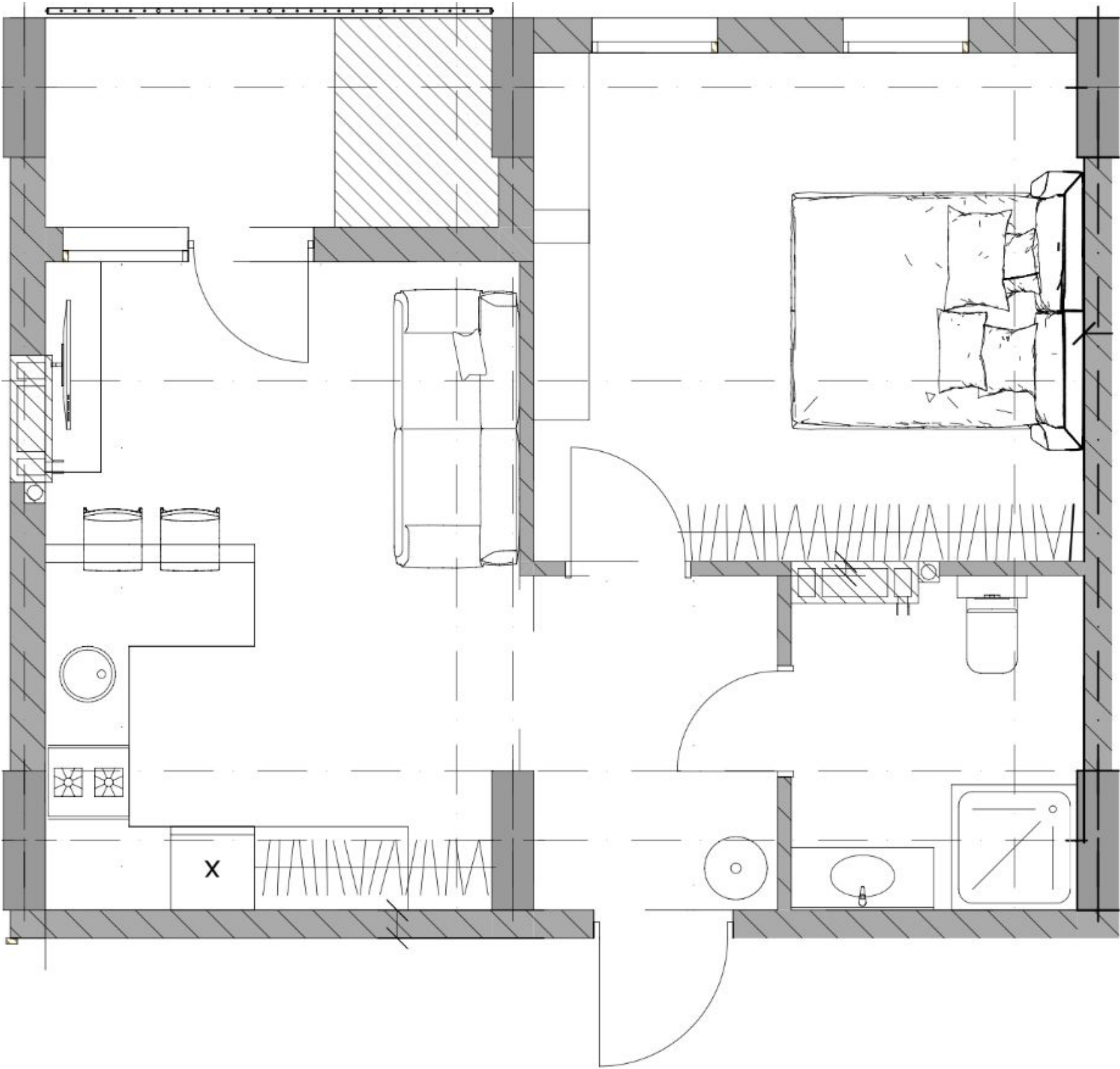
- загальна площа - 28-32 м²
- передпокій
 - санвузол
 - спальня
 - балкон



АПАРТАМЕНТ КАТЕГОРІЇ 1- КІМНАТНИЙ

загальна площа - 38-50 м²

- предпокій
- санвузол
- кухня-вітальня
- спальня
- балкон





ВІЗУАЛІЗАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ

. 08. .

АПАРТАМЕНТ КАТЕГОРІЇ СМАРТ



АПАРТАМЕНТ КАТЕГОРІЇ СМАРТ





FAQ
ТА КОНТАКТИ



.09.

ERWIN HALL	Часті питання	2024	ERWIN HALL	Часті питання	2024
●●	Чи є обов’язкові умови для Інвестора, щоб віддати апартаменти в управління оператору для отримання прибутку?		●●	Які ще можливості з’являються у Інвестора при співпраці з Керуючою Компанією?	
	– Інвестор купує апартаменти у девелоперської компанії, яка уклала договір про керування з Ribas Hotels Group. Всі апартаменти продаються з послугою комплексного керування.			– 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.	
	Яка вартість послуг керуючої компанії?			Як я отримуватиму свої дивіденди?	
●●	— Винагорода Ribas Hotels Group становить 20 % від чистого прибутку та 5 % від валового доходу (у вартість послуг керуючої компанії входять витрати на маркетинг).		●●	– 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.	
	На який мінімальний термін Інвестор підписує договір про управління?			Яка система контролю руху фінансів передбачена Інвестору?	
	— Договір підписується на 5 років із можливістю пролонгації.			— Фінансовий відділ Керуючої Компанії щорічно складає плановий бюджет та звіт KPI. Додатково для зручності 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 можу я розірвати договір у разі продажу апартаментів?		●●	Чи входять у вартість послуг поточні ремонти (заміна вішака, пляма на стіні)?	
	— Після продажу договір управління буде укладено з новим власником.			— “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 приймає компенсації з боку гостя, передчасному виходу з ладу обладнання, яке вже не підлягає гарантії з боку виробника, плановому оновлення інтер’єру та обладнання через старіння.	
	Чому я не можу самостійно займатися керуванням чи робити це за допомогою ріелтора?			Амортизація ремонту (чи накопичується сума протягом часу на ремонт)?	
●●	— Всі апартаменти продаються виключно з послугою комплексного керування.		●●	— 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.	
	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.				