

EMMA VILLAGE



Top Real Estate משיקה את פרויקט הדגל שלה מעבר לים

EMMA VILLAGE

חווית מגורים יוקרתית
והזדמנות השקעה עם פוטנציאל כלכלי מצוין



LOCATION

Provolia Larnaca



קפריסין היוונית

יתרונות ההשקעה

02

חברות באיחוד
האירופי

יציבות כלכלית



01

יעד תיירותי מבוקש

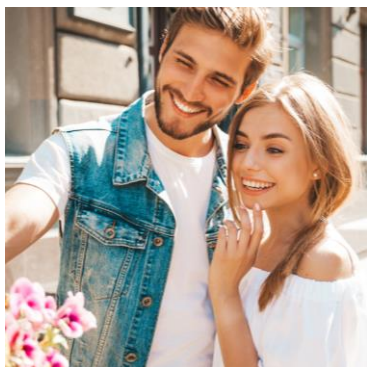
עונה תיירותית
ארוכה. מעל 4 מיליון
תיירים בשנה



04

מדיניות מס
אטרקטיבית

הקמת מרכזים של
חברות גלובליות
(אמדוקס, מייקרוסופט)



03

אוכלוסייה מגוונת

כ 20% תושבי חוץ
האנגלית שפה
רווחת

קפריסין היוונית

יתרונות ההשקעה

06

עידוד השקעות זרות

רכישת נדל"ן ב K300
ומעלה מעניקה זכאות
לתושבות באי



05

**הגירה חיובית
משמעותית**

רילוקיישן של
עובדי טכנולוגיה
והייטק לאי



08

**שוק נדל"ן בתנופה
משמעותית**

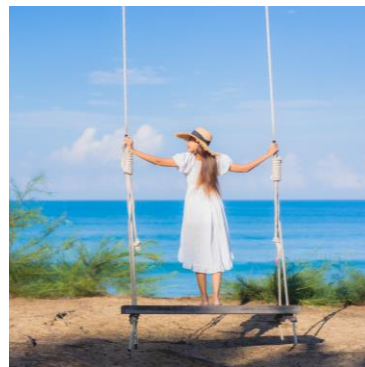
עליה דרמטית
בביקושים ובמחירי
נכסי הנדל"ן



07

זיקה חמה לישראל

קשרים ענפים בין
המדינות. קהילה
ישראלית מתפתחת



לרנקה – ההזדמנות הנדל"נית של 2024

שדה התעופה הבינלאומי הגדול של קפריסין נמצא בלרנקה, מה שהופך את העיר למוקד של פעילות עסקית ותיירותית והביקושים לנדל"ן בעיר וסביבתה עולים בהתמדה.

בלרנקה, עיר הנמל הציורית והשלווה, חופים יפהפיים, מבנים היסטוריים ואגם מלח גדול, מקום מושבם של מאות פלמינגו ורודים. כל אלה הפכו אותה ליעד תיירותי מבוקש.



לרנקה – ההזדמנות הנדל"נית של 2024

המרינה עתידה לשמש כאחד ממעגני היאכטות המפוארים באירופה והמחירים באזור צפויים לעלות משמעותית בשנים הקרובות.

במסגרת הפרויקט השאפתני של ממשלת קפריסין ויזמים פרטיים (גם ישראלים) Land of Tomorrow יושקע הון עתק של 1.2 מיליארד אירו בפיתוח אזור הנמל בלרנקה והפיכתו למוקד מסחר, בילוי ונופש.



EMMA VILLAGE

מרחק

מנקודות עניין מרכזיות

3.0 ק"מ	כביש מהיר B4
3.6 ק"מ	שדה התעופה של לרנקה
200 מטר	חוף פרביולה
2.5 ק"מ	חוף מנאו
7.0 ק"מ	חוף מקנזי
8.8 ק"מ	כיכר לזארוס הקדוש
9.0 ק"מ	חוף פיניקודס



EMMA
VILLAGE

על הפרויקט

EMMA VILLAGE ממוקם על חוף ימה
הצירי של פרובוליה באזור לרנקה,
קפריסין.

המתחם כולל 29 וילות יוקרתיות, הכוללות
בריכה, ובעיצוב אדריכלי מרהיב הנשען על
שימוש בגווני אדמה, מרחבים ירוקים,
משטחי דק, עץ ואבן טבעית.

EMMA VILLAGE מביא לידי ביטוי
תפיסת מגורים הוליסטית, השמה דגש על
טיפוח אווירה נינוחה והקפדה על איכות
חיים גבוהה לתושבי המקום ביניהם זוגות,
משפחות ואנשי עסקים.



אודות היזמים

SEA ONE LTD

חברה יזמית, בבעלות של רו"ח אליאור גבאי.
פועלת בקפריסין באמצעות נציגות מקומית עם ניסיון של למעלה מעשור בתחום הנדל"ן המקומי והן מעל 5 שנה בתחום הנדל"ן בישראל לרבות ייזום וניהול פרויקטים באזור לרנקה.

חברת טופ ריל אסטייט מוחזקת על ידי רו"ח אליאור גבאי, בעל תואר בכלכלה, ראיית חשבון ומשפטים אשר שימש בתפקידים בכירים במשרד האוצר ובשוק ההון הישראלי, בעל מומחיות בהשקעות נדל"ן ובמימון טופ ריל אסטייט הינה חברת ייזום בתחומי הנדל"ן בישראל אשר פעילה משנת 2010 וביצעה פרויקטים יוקרתיים רבים בהיקפים של מאות מיליוני ₪



תמחור Emma Village

סטטוס מכירה	מחיר שוק	מחיר פריסייל	גודל מגרש	גודל הוילה	מספר מגרש
sold	€ 362,275.20	€ 323,460.00	412	95.1	1
	€ 356,227.20	€ 318,060.00	367	95.1	2
	€ 356,227.20	€ 318,060.00	367	95.1	3
	€ 356,227.20	€ 318,060.00	367	95.1	4
	€ 356,764.80	€ 318,540.00	371	95.1	5
	€ 361,468.80	€ 322,740.00	406	95.1	6
	€ 511,291.20	€ 456,510.00	367	145.1	7
	€ 511,291.20	€ 456,510.00	367	145.1	8
	€ 367,651.20	€ 328,260.00	452	95.1	9
	€ 355,152.00	€ 317,100.00	359	95.1	10
	€ 355,152.00	€ 317,100.00	359	95.1	11
	€ 355,152.00	€ 317,100.00	359	95.1	12
	€ 355,152.00	€ 317,100.00	359	95.1	13
sold	€ 363,619.20	€ 324,660.00	422	95.1	14
sold	€ 399,772.80	€ 356,940.00	322	111.5	15
	€ 373,766.40	€ 333,720.00	315	109.6	16
sold	€ 393,254.40	€ 351,120.00	460	109.6	17
	€ 408,979.20	€ 365,160.00	305	115.3	18
	€ 374,707.20	€ 334,560.00	322	109.6	19
	€ 372,422.40	€ 332,520.00	305	109.6	20
	€ 416,236.80	€ 371,640.00	359	115.3	21
	€ 416,640.00	€ 372,000.00	362	115.3	22
	€ 372,825.60	€ 332,880.00	308	109.6	23
	€ 375,110.40	€ 334,920.00	325	109.6	24
	€ 408,710.40	€ 364,920.00	303	115.3	25
	€ 388,987.20	€ 347,310.00	300	115.3	26
sold	€ 451,460.80	€ 403,090.00	296	130.6	27
	€ 447,966.40	€ 399,970.00	270	130.6	28
sold	€ 450,654.40	€ 402,370.00	290	130.6	29

* המחירים לא כוללים מע"מ ועלויות נלוות



1. השכרה לטווח קצר (Airbnb) צפי תשואה של 8-10%

בשנה (לפי תפוסה של 6 חד' בשנה)

2. השכרה לטווח ארוך צפי תשואה 6-7% בשנה.

וזאת כאשר מעבר לתשואה עיקר האטרקטיביות בהשקעה צפויה

מהשבחת הנכס ועליית מחירי הנכסים באזור.

לוח תשלומים – עפ"י קצב התקדמות הבניה

30% בחתימה על העסקה - כנגד בטוחה בקרקע והשאר עפ"י התקדמות הבנייה.



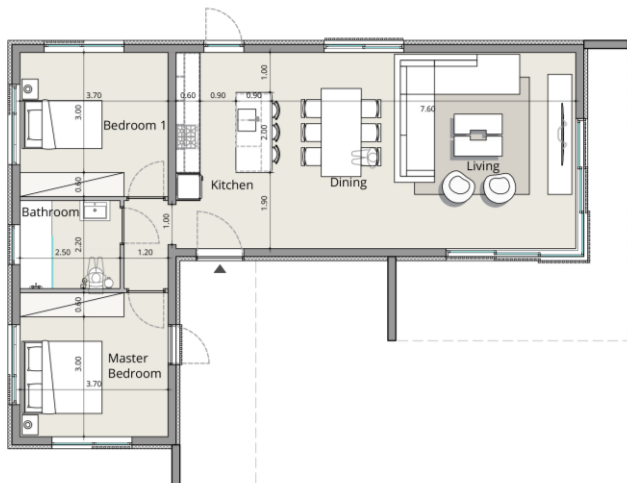
יתרונות ובטוחות

1. **לוקיישן מנצח** רק 45 דק טיסה מישראל עם תשואות של חו"ל. הפרויקט ממוקם באזור מצוין קרוב לשדה התעופה, למרינה ולאגם המלח
2. **פוטנציאל השבחה** גבוה במיוחד, בפרט לאור תוכניות הפיתוח האדירות בלרנקה
3. **מחיר קניה אטרקטיבי** נמוך משמעותית ממחיר השוק ומחירי פרויקטים דומים באזור
4. **חשבון נאמנות** כספי ההשקעה מופקדים בחשבון נאמנות בניהול פירמת עו"ד אילן ליבוביץ עד רישום הערת אזהרה על הנכס בטאבו בקפריסין
5. **רישום היחידה בטאבו בקפריסין**
6. **תשלום על פי קצב התקדמות הבניה** התשלום עובר ליזם רק אחרי סיום והוכחת ביצוע של כל שלב בפרויקט.
7. **יתרון מיסויי** הנכס בקפריסין – אין מס רכישה. לא נחשב כדירה נוספת בארץ
8. **ניהול מקומי** נציגות מקומית בשטח של החברה היזמית, לפיקוח ובקרה על התקדמות הבניה ותפעול תקין שוטף
9. **ניהול ההשקעה A2Z** פרסום/שיווק/השכרה/גביה



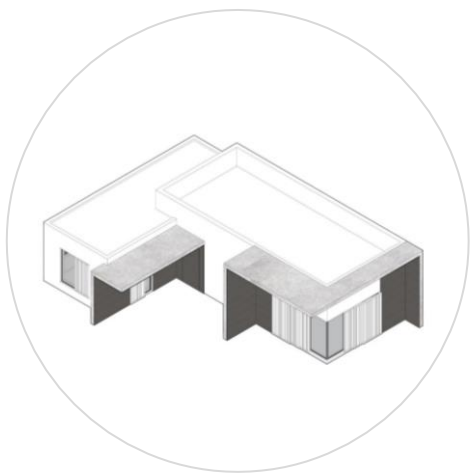
הפרויקט תחל ב- 2025
הלהסתיים ב- 2027

T4A – דגם



שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- מגרש משחקים.
- אופציה לבריכה פרטית.
- חניה פרטית.



מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- עבודת עץ במבטח
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- כיור מטבח
- ארונות מטבח
- דלתות פנים
- דלת כניסה
- עבודת עץ במקלחת
- ברזים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 1

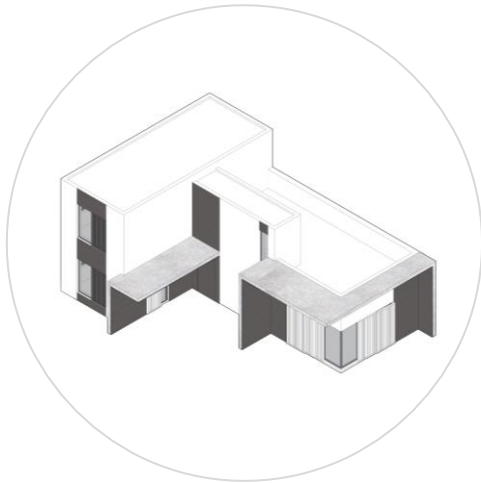
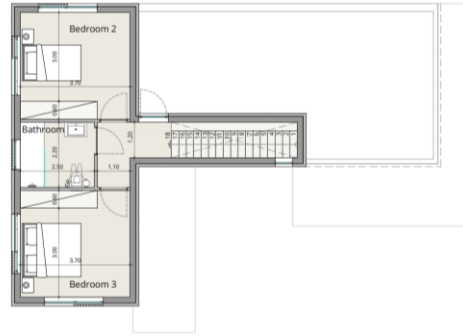
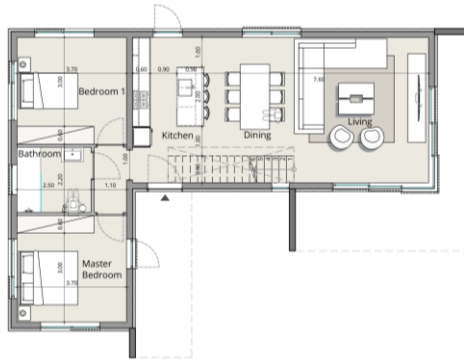
שטח הדירה

95	מטר בנוי
367	מגרש
2	חנייה

* לפרטים נוספים עברו לעמוד הבא

*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו

T4B – דגם



שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- מגרש משחקים.
- אופציה לבריכה פרטית.
- חניה פרטית.

מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- עבודת עץ במבטח
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- כיור מטבח
- ארונות מטבח
- דלתות פנים
- דלת כניסה
- עבודת עץ במקלחת
- ברזים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 1

שטח הדיירה

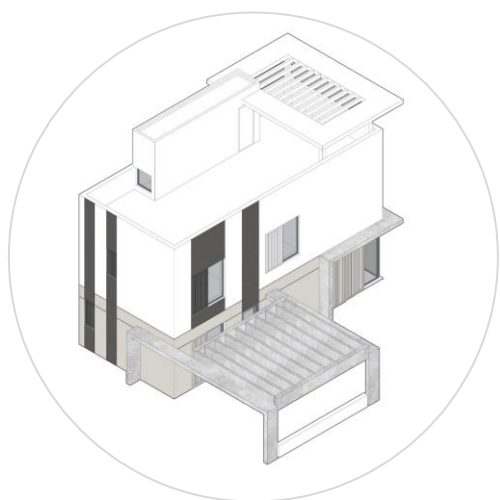
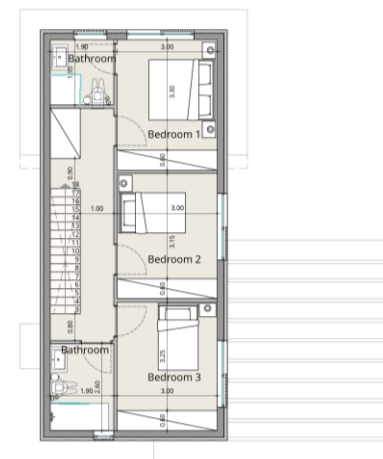
95	מטר בנוי
367	מגרש
2	חנייה

* לפרטים נוספים עברו לעמוד הבא

*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו



דגם – T1C



שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- מגרש משחקים.
- אופציה לבריכה פרטית.
- חניה פרטית.

מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- עבודת עץ במבטח
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- כיור מטבח
- ארונות מטבח
- דלתות פנים
- דלת כניסה
- עבודת עץ במקלחת
- ברזים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 2

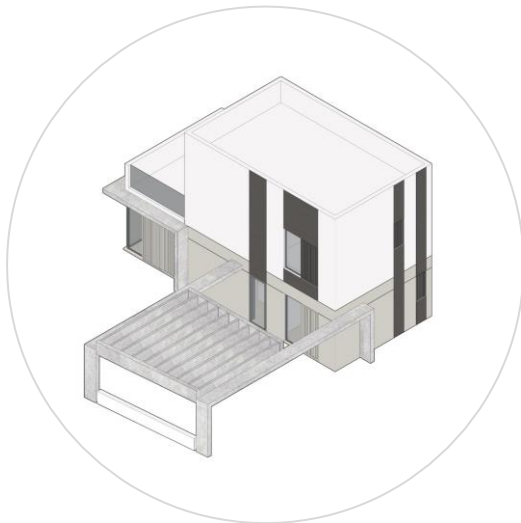
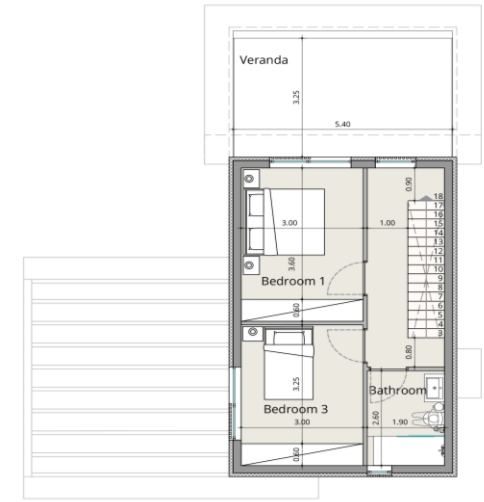
שטח הדירה

130	מטר בנוי
296	מגרש
2	חנייה

* לפרטים נוספים עברו לעמוד הבא

*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו

T1A – דגם



שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- מגרש משחקים.
- אופציה לבריכה פרטית.
- חניה פרטית.

מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- עבודת עץ במבטח
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- כיור מטבח
- ארונות מטבח
- דלתות פנים
- דלת כניסה
- עבודת עץ במקלחת
- ברזים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרושות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 2

שטח הדירה

111.5	מטר בנוי
322	מגרש
2	חנייה

* לפרטים נוספים עברו לעמוד הבא

*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו

