



TOURIST RESIDENTIAL INVESTMENT COMPLEX



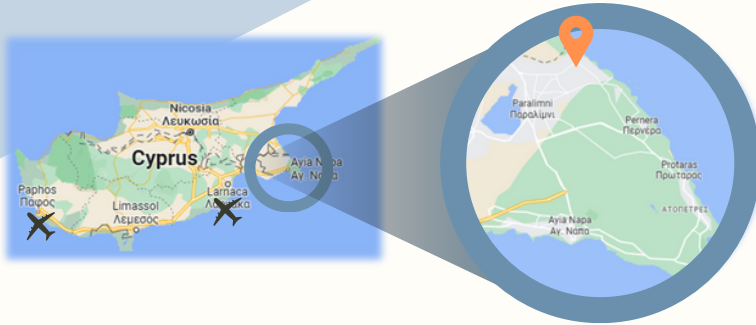
הפרויקט הינו קומפלקס תיירותי המכיל 9 קוטג'ים צמודי קרקע במיקום מעולה.
**למרבית הבתים חדר שינה עם מקלחת ושרותים צמודים בקומת הקרקע
הבתים בעלי שניים, שלושה וארבעה חדרי שינה, למרבית החדרים
שרותים ומקלחת צמודים
בפרויקט בריכת שחיה משותפת, ארוכה המתאימה לשחייה, ג'קוזי,
בריכת פעוטות, פינות ישיבה, ומתחם מקורה על שפת הבריכה המיועד
למפגשים, משחקים ויצירת קהילה.
הבריכה גובלת בשטח ירוק רחב ידיים.**

הפרויקט נבנה בפרוטאראס, עיירת הנופש המדהימה במזרח קפריסין.
לאיזור זה מגיעים כ-1,200,000 תיירים בכל שנה מרחבי העולם בכלל ובעיקר מבריטניה,
רוסיה, אוקראינה ישראל פולין וסקנדינביה.
המתחם נבנה במרחק הליכה קצר מהחוף הידוע בחופיו ומפרציו השקטים והצלולים.
פוטנציאל השכרת הדירות לנופשים הינו כ-85% במשך כ-22 שבועות של עונת הקיץ.

לחיות את החלום

**ברוכים הבאים לפרוטאראס, פנינה
תיירותית בחופיה הדרום-מזרחיים של
קפריסין.**

הקומפלקס שלנו בפרוטאראס מספק מפלט
לחופש עם שפע חופים מרהיבים, שקט
פסטורלי לצד טברנות ומסעדות בסגנונות
מגוונים לאורך כל השנה.



ביקוש גבוה

קרבתו אל חופי הים והאפשרות להגיע
אליהם ולשפע המסעדות באזור ברגל
מייצר אפשרות להשכרת הנכס בתפוסה
מיטבית.

מיקום מצוין

הפרויקט ממוקם במרחק הליכה מחופי ים
שקטים, נקיים וצלולים ובקרבת מסעדות
וטברנות מסורתיות המארחות אמנים
ומוסיקה חיה, כמו גם מרינה חדשה
הניבנת באזור בימים אלו.

נוחות התפעול ומיטוב ההכנסות

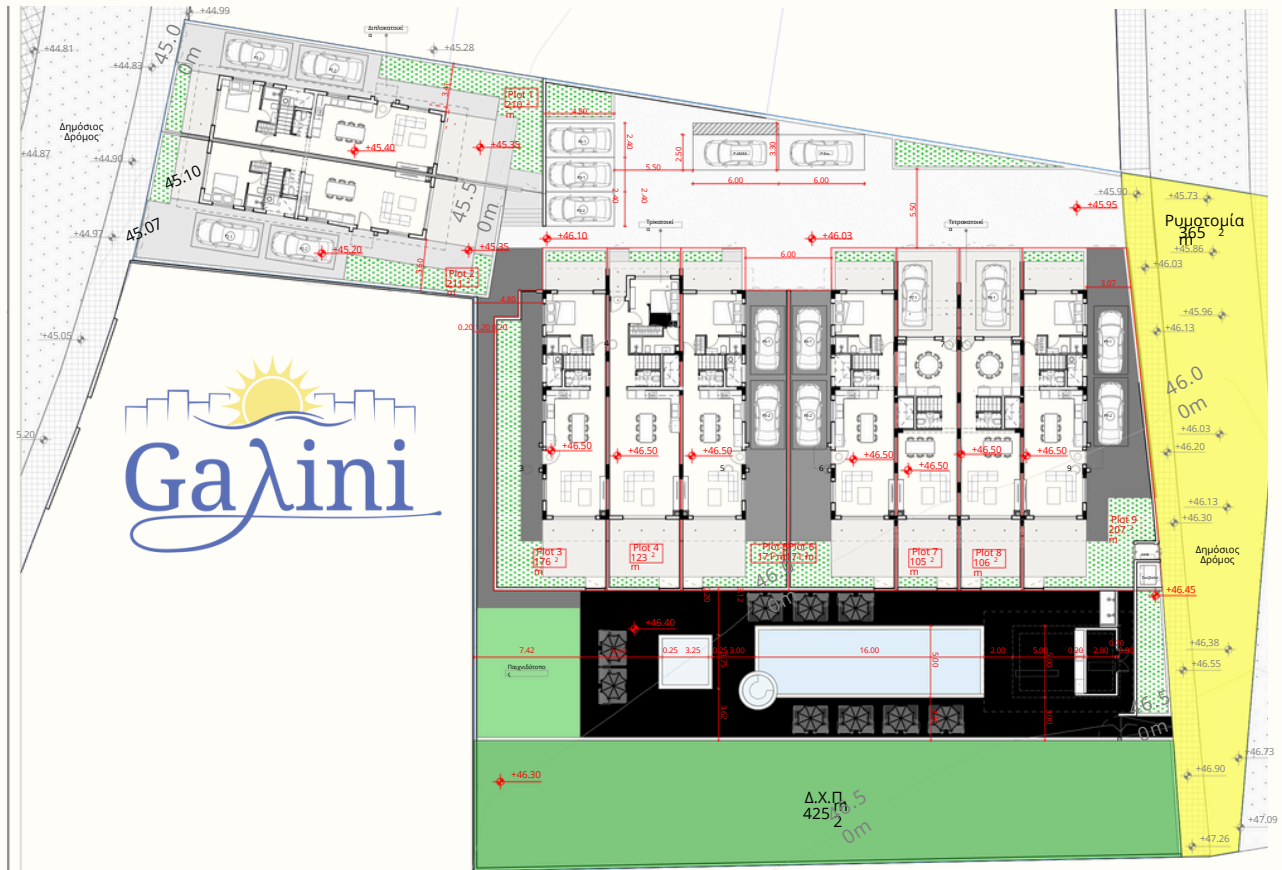
באיזור קיימות מספר חברות ניהול ואחזקת
נכסים המספקות שירותי תפעול, שיווק
וניהול ההשכרות העונתיות.

קרבה לאטרקציות

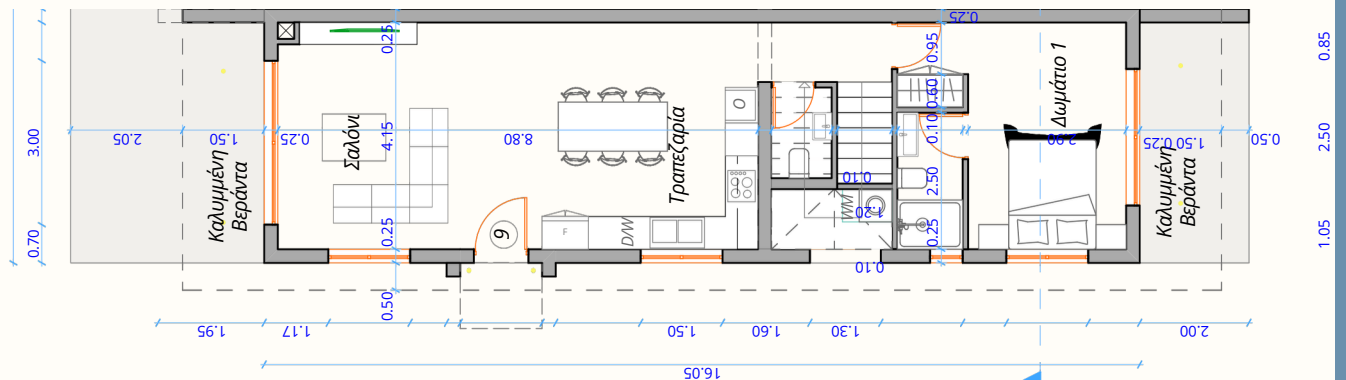
בעונת התיירות קיימות באזור שפע של
אטרקציות תיירותיות, ספורט ימי, שיט,
מסלולי הליכה בשמורת הטבע, נסיעה
ברכבי 4X4, צלילה, שנורקלינג, פארק
מים ומסלול קארטינג בקרבת איה נאפה,
לונה פארק ועוד.



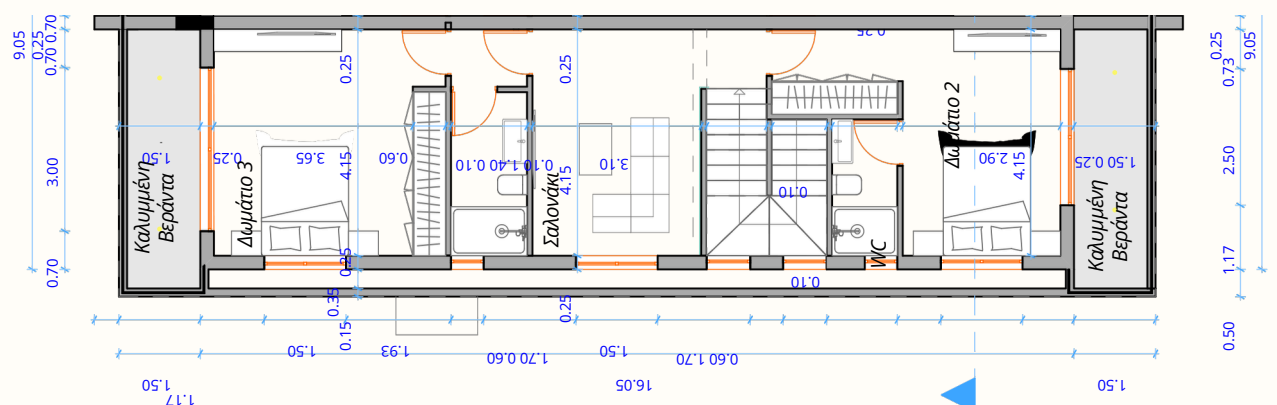
תוכניות בנייה



קומת קרקע: 73 מ"ר



קומה ראשונה: 66.7 מ"ר



140 מ"ר בנוי + 28 מ"ר מרפסות מקורות.

סה"כ 168 מ"ר

קוטג'ים צמודי קרקע דו משפחתיים :(Maisonette)

במתחם שני סוגי קוטג'ים

- דגם G1** | 2 חדרי שינה, בשטח של כ-106 מ"ר בנוי וכ-26 מ"ר מרפסות מקורות .
- דגם G2** | 4 חדרי שינה ובשטח של כ-139 מ"ר בנוי וכ-27 מ"ר מרפסות מקורות .
- דגם G3** | 4 חדרי שינה ובשטח של כ-138 מ"ר בנוי וכ-24 מ"ר מרפסות מקורות

**במתחם בריכת שחיה באורך של 16 מטר , ג'קוזי ,
בריכת פעוטות ומתחם מקורה לבילוי**

בקומת הקרקע:

חדר שינה מקלחת ושרותים, מטבח, סלון, שירותים ומרפסת מרווחת הפונה לבריכת השחייה, וכן פינת גן עם שער יציאה לרחוב.

בקומה א':

שניים או שלושה חדרי שינה + מרפסות, מקלחת ושירותים

הבתים מאובזרים במטבח (כולל מקרר, תנור, כיריים, מכונת כביסה), ארונות קיר בחדרים ומזגנים בכל חדר שינה, במטבח ובסלון.



שלבי הפרויקט

- עם קבלת כל היתרי התכנון יחל שלב הבניה.
- גמר הבנייה ומסירה ללקוח עד לתאריך 31.05.26
- Eshel Engineering (CY) Ltd תהיה אמונה על כל נושא הניהול והבקרה עד לקבלת המפתח וכן לשנת הבדק.
- **סדר התשלום: 5 תשלומים.**
- 30%** עם החתימה על הסכם הרכישה – רישום הערת אזהרה במשרדי המקרקעין בקפריסין לטובת הרוכש על חלקו היחסי בפרויקט כולל ציון מספר הבית.
- 20%** עם הודעת החברה המפקחת על גמר בניית השלד.
- 25%** עם הודעת החברה המפקחת על גמר הנחת הריצופים.
- 10%** עם סיום התקנת חלונות ודלתות האלומניום.
- 15%** עם המסירה לדייר.
- הקרקע רשומה בטאבו ע"ש היזמים (Title deed).
- פרויקט QUATTRO אשר הוקם על ידי אותם הבעלים, הושלם בתוך 9 חודשים לשביעות רצון הרוכשים.
- בקרה : Eshel Engineering (CY) LTD – חברה לניהול ופיקוח אשר מבצעת את הבקרה על התכניות ומהלך הבניה.
- אדריכל הפרויקט MITA & Associates בעלי ניסיון רב שנים באזור.



ניתוח עסקי

קניה

מחיר קניה צמוד קרקע (Maisonette) **בן ארבעה חדרי שינה הינו 395,900**
אירו לא כולל מע"מ

מחיר קניה צמוד קרקע (Maisonette) **בן שני חדרי שינה הינו 299,900 אירו**
לא כולל מע"מ

כמו כן יש לקחת בחשבון הוצאות נוספות:

- עלות עו"ד כ-1,500 יורו
- דמי אחזקת הבריכה והשטח המשותף כ-900 יורו לשנה
- דמי ביטוח כ-300 יורו לשנה
- דמי ביו-ב כ-170 יורו לשנה
- מים וחשמל – ע"פ מונה בהתאם לשימוש

שכירות בעונת התיירות

צפי שכירות שנתית כ-18,000 יורו לאחר עמלות שיווק.

ישנן באיזור מספר חברות ניהול נכסים הגובות עמלה הנעה סביב 20% מההכנסה וכוללת את:

- שיווק ועמלות לאתרי המכירות
- הכנת הבית לפני כניסת האורחים (ניקיון, סידור, מצעים ומגבות)
- קבלת האורחים ומסירת נהלים ומפתחות
- בדיקת הבית ואיתור נזקים בעת עזיבת הדייר ושחרור הפיקדון
- ניקוי הבית, השלמת חסרים, פינוי אשפה, כביסות והכנתו לאורח הבא



הבהרה

הפרסום לעיל איננו מהווה הצעה לציבור כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968(חוק ניירות ערך). לאור האמור, השקעה באמצעות החברה אינה מבוססת על תשקיף לפי חוק ניירות ערך בקבלת השקעה במסגרת הליך המו"מ, על המשקיעים לסמוך על בדיקה שהתבצעה על ידם בלבד אודות ההשקעה ותנאיה, לרבות יתרונות וסיכונים הכרוכים בהשקעה, ועליהם לפנות לקבלת ייעוץ מיועצים מתאימים בנוגע לסוגיות משפטיות, חשבונאיות, מסויות וכספיות של ביצוע ההשקעה.

