



**EMMA VILLAGE**  
SEA & SUN



חווית מגורים יוקרתית  
והזדמנות השקעה עם פוטנציאל כלכלי מצוין





EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

# LOCATION

Provolia Larnaca





EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

# קפריסין היוונית

## יתרונות ההשקעה

02

חברות באיחוד  
האירופי

יציבות כלכלית



01

יעד תיירותי מבוקש

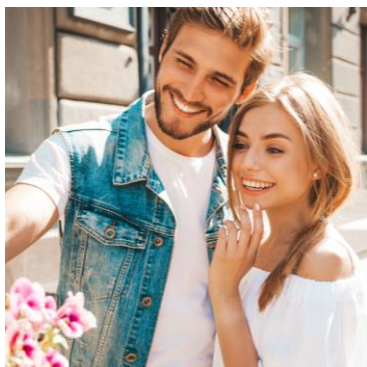
עונה תיירותית  
ארוכה. מעל 4 מיליון  
תיירים בשנה



04

מדיניות מס  
אטרקטיבית

הקמת מרכזים של  
חברות גלובליות  
(אמדוקס, מייקרוסופט)



03

אוכלוסייה מגוונת

כ 20% תושבי חוץ  
האנגלית שפה  
רווחת



EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

# קפריסין היוונית

## יתרונות ההשקעה

06

**עידוד השקעות זרות**

רכישת נדל"ן ב K300  
ומעלה מעניקה זכאות  
לתושבות זמנית באי



05

**הגירה חיובית  
משמעותית**

רילוקיישן של  
עובדי טכנולוגיה  
והייטק לאי



08

**שוק נדל"ן בתנופה  
משמעותית**

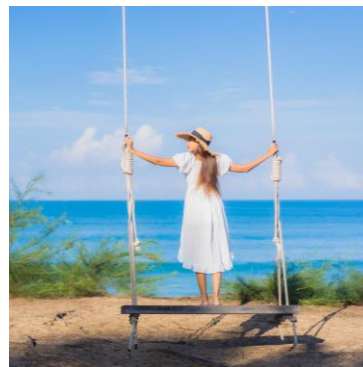
עליה דרמטית  
בביקושים ובמחירי  
נכסי הנדל"ן



07

**זיקה חמה לישראל**

קשרים ענפים בין  
המדינות. קהילה  
ישראלית מתפתחת





EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

## לרנקה – ההזדמנות הנדל"נית של 2025

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.





EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

## לרנקה – ההזדמנות הנדל"נית של 2025

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  
LOCATION  
LOCATION  
LOCATION

## מרחק

מנקודות עניין מרכזיות

3.0 ק"מ	כביש מהיר B4
3.6 ק"מ	שדה התעופה של לרנקה
200 מטר	חוף פרובוליה
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  
SEA & SUN



EMMA VILLAGE  
SEA & SUN



# על הפרויקט

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

המתחם כולל 31 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.



## Sea One Development 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 ₪



EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

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

(לפי תפוסה חלקית עונתית 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



EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

## לוח תשלומים – עפ"י קצב התקדמות הבניה

25% בחתימה על העסקה - כנגד בטוחה בקרקע והשאר עפ"י התקדמות הבנייה.





EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

## 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. **רישום היחידה בטאבו בקפריסין**
5. **תשלום על פי קצב התקדמות הבניה** התשלום עובר ליזם רק אחרי סיום והוכחת ביצוע של כל שלב בפרויקט.
6. **יתרון מיסויי** הנכס בקפריסין – אין מס רכישה. לא נחשב כדירה נוספת בארץ
7. **ניהול מקומי** נציגות מקומית בשטח של החברה היזמית, לצורך מתן מענה לצרכי הלקוחות
8. **ניהול ההשקעה A2Z** פרסום/שיווק/השכרה/גביה



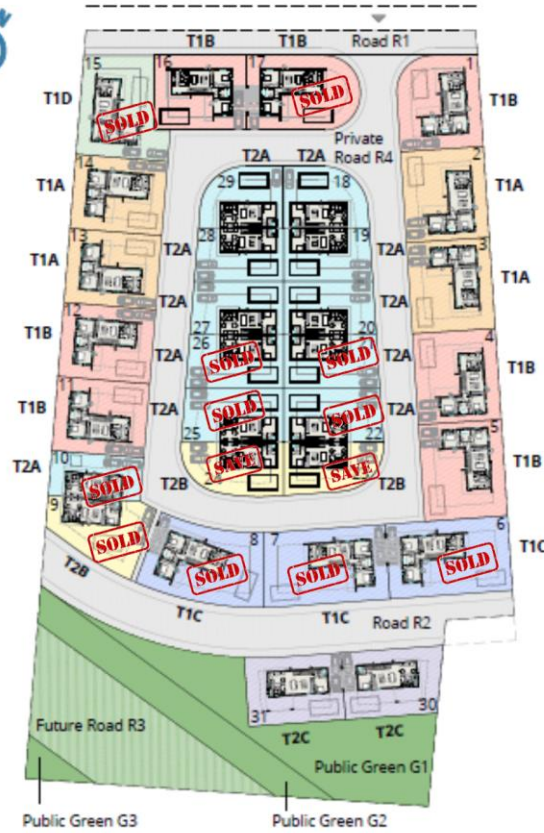
EMMA VILLAGE  
SEA & SUN

**בניית הפרויקט תחל ב- 2026  
וצפויה להסתיים ב- 2029**



# EMMA VILLAGE

SEA & SUN



PLOT No.	AREA
1	358.9 m <sup>2</sup>
2	364.0 m <sup>2</sup>
3	364.0 m <sup>2</sup>
4	364.0 m <sup>2</sup>
5	386.3 m <sup>2</sup>
6	442.0 m <sup>2</sup>
7	444.0 m <sup>2</sup>
8	427.1 m <sup>2</sup>
9	283.3 m <sup>2</sup>
10	198.0 m <sup>2</sup>
11	329.3 m <sup>2</sup>
12	329.3 m <sup>2</sup>
13	329.3 m <sup>2</sup>
14	329.3 m <sup>2</sup>
15	387.4 m <sup>2</sup>
16	331.3 m <sup>2</sup>
17	382.1 m <sup>2</sup>
18	229.4 m <sup>2</sup>
19	225.4 m <sup>2</sup>
20	234.5 m <sup>2</sup>
21	243.5 m <sup>2</sup>
22	252.6 m <sup>2</sup>
23	221.9 m <sup>2</sup>
24	239.7 m <sup>2</sup>
25	258.2 m <sup>2</sup>
26	247.1 m <sup>2</sup>
27	235.9 m <sup>2</sup>
28	224.7 m <sup>2</sup>
29	226.6 m <sup>2</sup>
30	313.4 m <sup>2</sup>
31	313.6 m <sup>2</sup>



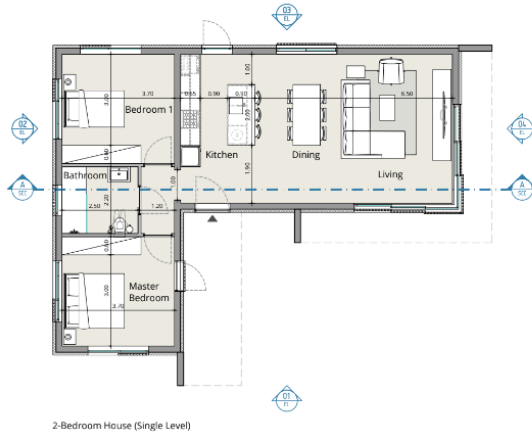
**EMMA VILLAGE**  
SEA & SUN

## דגם – T1A

חד קומתי, 2 חדרים וסלון

### T1A

TOTAL AREA - 90.0 m2



### שירותים נוספים

פיתוח השכונה.  
פארק ציבורי.  
בריכה פרטית.  
חניה פרטית כפולה

### מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקר
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- ארונות מטבח מעוצבים
- דלתות פנים מעוצבות
- דלת כניסה מעוצבת
- ארון מקלחת
- ברזים מעוצבים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית השמל חכם
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפועלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 1

שטח הדירה

מטר בנ	90
מגרש	כ-364
חנייה	2



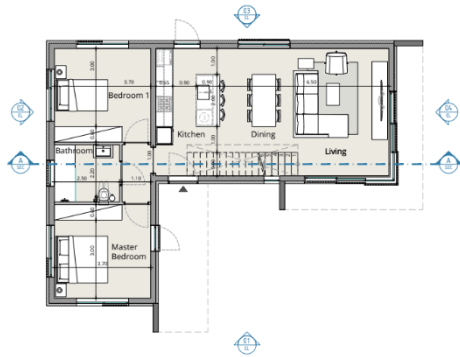
# EMMA VILLAGE SEA & SUN

## דגם – T1B

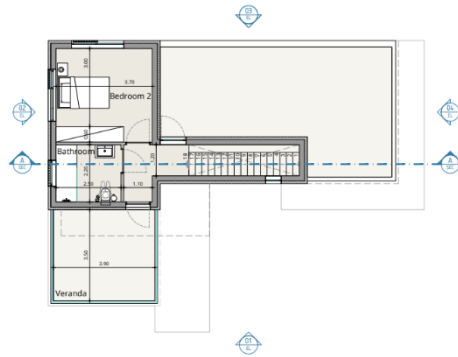
דגם דו קומתי, 3 חדרים וסלון

### T1B

GROUND FLOOR - 90.0 m<sup>2</sup>  
1ST FLOOR - 35.0 m<sup>2</sup>  
TOTAL AREA - 125.0 m<sup>2</sup>



3-Bedroom House (Ground Floor)



3-Bedroom House (1st Floor)



### שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- בריכה פרטית.
- חניה פרטית כפולה

### מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- ארונות מטבח מעוצבים
- דלתות פנים מעוצבות
- דלת כניסה מעוצבת
- ארון מקלחת
- ברזים מעוצבים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל חכם
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 2

שטח הדירה

125	מטר בנוי
386-כ	מגרש
2	חנייה



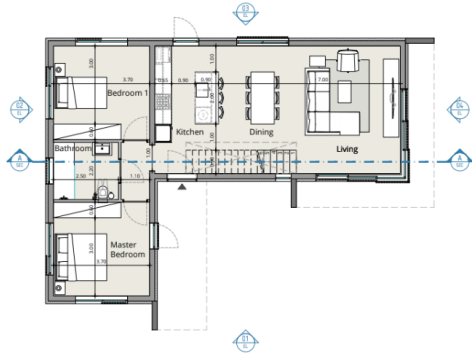
# EMMA VILLAGE

## SEA & SUN

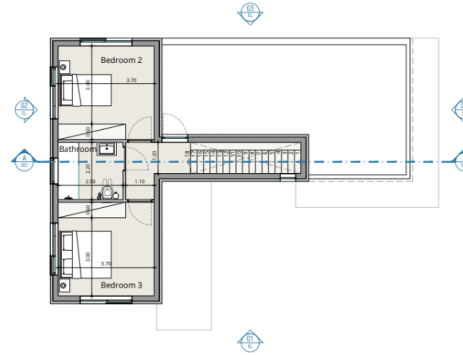
# דגם T1D

דו קומתי, 4 חדרים וסלון

**T1D**  
GROUND FLOOR - 92.0 m<sup>2</sup>  
1ST FLOOR - 50.0 m<sup>2</sup>  
TOTAL AREA - 142.0 m<sup>2</sup>



4-Bedroom House (Ground Floor)



4-Bedroom House (1st Floor)



### שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- בריכה פרטית.
- חניה פרטית כפולה

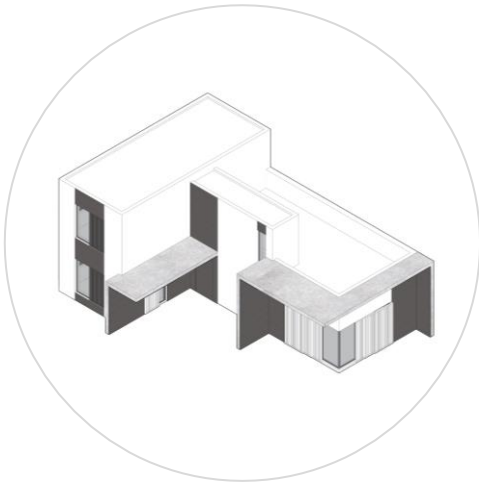
### מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- ארונות מטבח מעוצבים
- דלתות פנים מעוצבות
- דלת כניסה מעוצבת
- ארון מקלחת
- ברזים מעוצבים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל חכם
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפוצלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

מפלסים 2

שטח הדירה

142	מטר בנוי
387	מגרש
2	חנייה

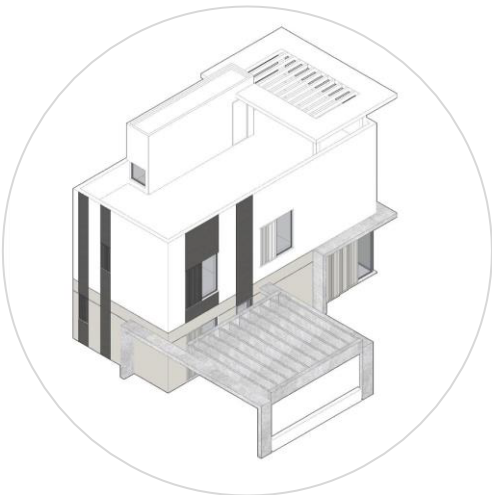
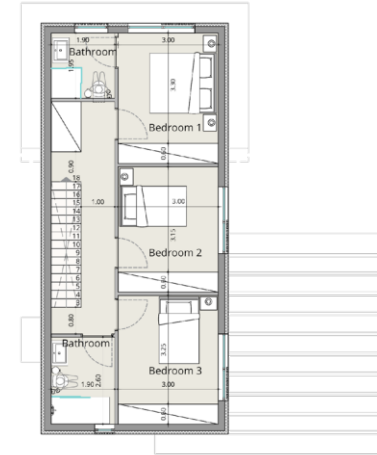
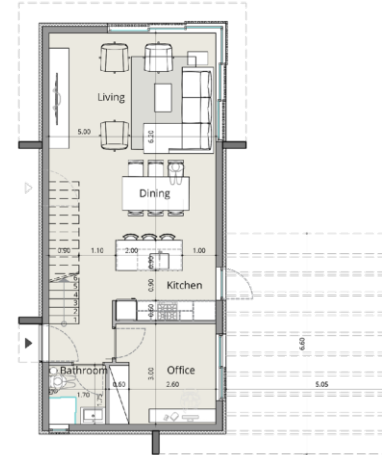


\*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו

# Model -T1C



**EMMA VILLAGE**  
SEA & SUN



## Levels: 1

### Apartment Specifications

- Built area: 130 square meters
- Plot size: 296 square meters
- Parking spaces: 2

### Interior Specifications

- Floor and wall finishing
- Woodwork in kitchen
- Synthetic surfaces in kitchen and shower
- Kitchen sink
- Kitchen cabinets
- Interior doors
- Entry door
- Woodwork in shower
- Faucets in kitchen and shower
- Bath accessories - optional
- Interior lighting fixtures - optional
- Electrical infrastructure options
- Concealed and split air conditioning system
- PV panels according to energy efficiency rating requirements
- Electrical appliances - optional
- Additional shading options
- \*For more details, please turn to the next page

### Additional Services

- Neighborhood development
- Public park
- Playground
- Option for private pool
- Private parking

\*The above calculations are based on net square meters

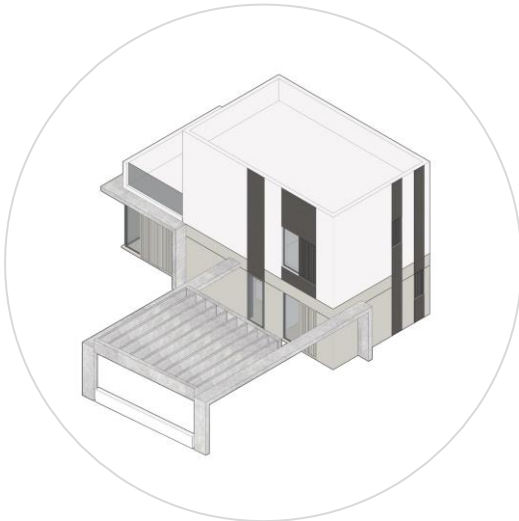


**EMMA VILLAGE**  
SEA & SUN



## T2A – דגם דו קומתי. 3 חדרים וסלון

**T2A**  
GROUND FLOOR - 66.0 m<sup>2</sup>  
1ST FLOOR - 44.0 m<sup>2</sup>  
TOTAL AREA - 110.0 m<sup>2</sup>



### שירותים נוספים

- פיתוח השכונה.
- פארק ציבורי.
- בריכה פרטית.
- חניה פרטית כפולה

### מידע על הבנייה

- גימור רצפה וקיר
- משטחים סינטטיים במטבח ובמקלחת
- ארונות מטבח מעוצבים
- דלתות פנים מעוצבות
- דלת כניסה מעוצבת
- ארון מקלחת
- ברזים מעוצבים במטבח ובמקלחת
- אביזרי אמבט- אופציונלי
- גופי תאורת פנים- אופציונלי
- אפשרויות לתשתית חשמל חכם
- מערכת מיזוג אוויר סמויה ומפועלת
- פאנלים PV בהתאם לדרישות דירוג יעילות האנרגיה
- מכשירי חשמל- אופציונלי
- אפשרויות הצללה נוספות

### מפלסים 2

### שטח הדירה

110	מטר בנוי
258.2	מגרש
2	חנייה

\*החישובים לעיל מבוססים על מטרים נטו



  
**EMMA VILLAGE**  
SEA & SUN

**B.S.N. MARKETING**  
+972546645800 • 0546645800  
i0546645800@gmail.com



