

BRISE DE VALLÉE

Esentepe / Kyrenia / Cypr Północny

Resort hotelowy, gdzie ostatnie 15% ceny spłacasz z zysków wypracowanych przez apartament. Kupujesz apartament w pierwszej linii brzegowej za połowę ceny rynkowej sąsiednich projektów.

PREZENTACJA INWESTYCYJNA

Zastrzeżenia dotyczące ryzyka inwestycyjnego

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej. Przedstawione symulacje są hipotetyczne, oparte na przyjętych założeniach i nie uwzględniają wszystkich czynników rynkowych, kosztów transakcyjnych ani indywidualnej sytuacji inwestora. Rzeczywiste wyniki mogą istotnie odbiegać od zaprezentowanych. Inwestowanie wiąże się z ryzykiem utraty kapitału.

IDEA PROJEKTU

Brise de Vallée to projekt resortowy premium, zlokalizowany w malowniczej miejscowości Esentepe na Cyprze Północnym. Ceny startowe są o ~50% niższe niż w gotowych lub budowanych obok projektach (np. Phuket, Habitat).



Unikalna lokalizacja

Projekt wpisany w naturalną dolinę, oferujący "dwustronne" widoki: na błękit Morza Śródziemnego i zielone pasma górskie



Dźwignia finansowa bez banku

Ciekawy plan płatności, który pozwala zachować płynność finansową i zapłacić znaczną część ceny dopiero rok po uruchomieniu inwestycji



Minimalne zaangażowanie

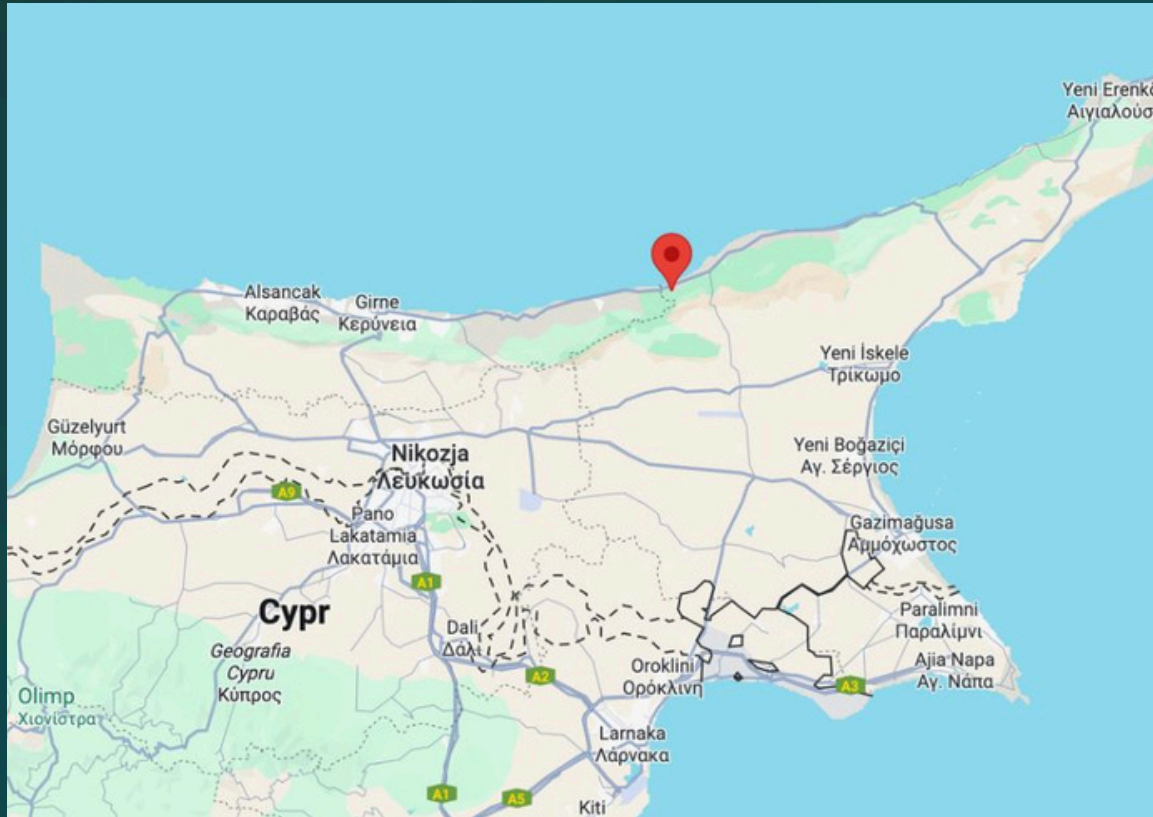
Model hotelowy z pełną obsługą przez dewelopera, eliminacja konieczności własnego zarządzania



Bezpieczeństwo przychodów

System Poolingowy (wspólny koszyk) eliminuje ryzyko "pustego apartamentu" i sezonowości

LOKALIZACJA



W przeciwieństwie do „betonowego” boomu w Iskele, Wschodnia Kyrenia rozwija się w modelu zrównoważonym. Dominuje tu niska zabudowa, kameralne osiedla willowe i projekty typu „boutique resort”.



Bliskość morza

Wybrzeże Morza Śródziemnego z dostępem do malowniczych plaż



Silny napływ turystyczny

Ponad 1,8 miliona odwiedzających w 2025 roku (wzrost 18,6%)



Zagraniczny kapitał

Atrakcyjne ceny nieruchomości dla inwestorów z całego świata

LOKALIZACJA

Lokalizacja Brise de Vallée wyróżnia się kilkoma kluczowymi przewagami, które bezpośrednio wpływają na atrakcyjność inwestycji:



300 metrów do morza

Bezpośrednia bliskość morza wspiera wynajem krótkoterminowy i zapewnia łatwy dostęp do plaż



Widok na morze + góry

Kaskadowa architektura wykorzystująca 40-metrową różnicę wzniesień zapewnia, że większość bloków posiada widok na morze lub dolinę (Valley)



Golf & Yachting

To rynek, który przechodzi transformację w strefę luksusowego wypoczynku, co historycznie na innych rynkach śródziemnomorskich zawsze gwarantowało ponadprzeciętny wzrost wartości nieruchomości.



Szybki dojazd do Kyrenii

Łatwy i szybki dostęp do Kyrenii, głównego ośrodka turystycznego regionu

ZALETY PROJEKTU



Widok na morze

Panoramyczne widoki na Morze
Śródziemne z większości jednostek



Prywatne rooftopy

Ekskluzywne tarasy na dachu dla
apartamentów typu Penthouse



Baseny resortowe

Aż 12 basenów (dł. do 25 m). Większość
bloków dzieli basen tylko z 2 budynkami.



Beach experience

Bliskość morza (300 metrów)
zapewnia łatwy dostęp do plaży



Gastronomia

Restauracje i bary na terenie resortu



SPA oraz wellness

Strefa relaksu i odnowy biologicznej



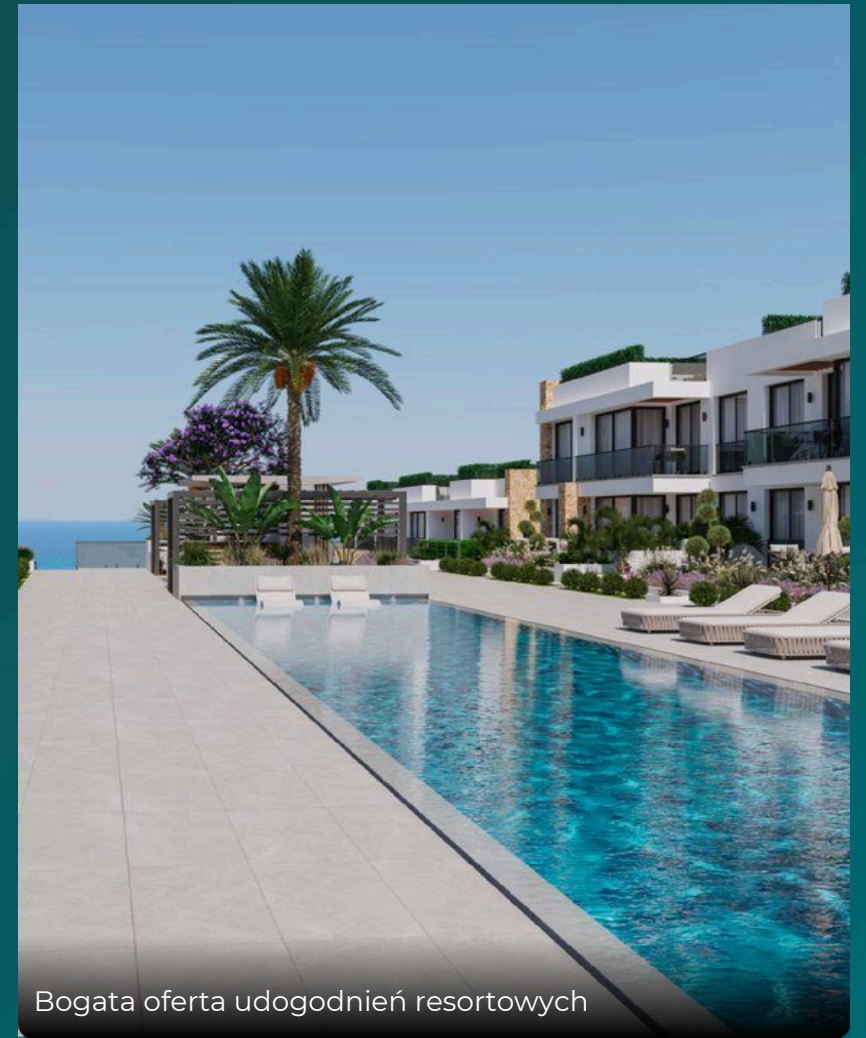
Kino i amfiteatr

Pozrywka na świeżym powietrzu



Kids zone

Przestrzeń dedykowana dla dzieci, w
tym klub i plac zabaw



Bogata oferta udogodnień resortowych

JAKOŚĆ INŻYNIERYJNA

W cenie apartamentu otrzymujesz pakiet wyposażenia, który u konkurencji wymaga dopłaty rzędu 15-20 tys. GBP



Klimatyzacja VRF/VRV

Centralny system w cenie.
Brak głośnych jednostek na elewacji, niższe zużycie energii.



Okna premium

Podwójne szyby wypełnione Argonem (izolacja termiczna i akustyczna) marki Raynaers



Zagospodarowane dachy

Penthousy posiadają w cenie murowany grill (BBQ) oraz mini-kuchnię ze zlewem

METRAŻE WIĘKSZE OD ŚREDNIEJ RYNKOWEJ



Zyskaj 1 pokój

Deweloper oferuje powierzchnie, które funkcjonalnie odpowiadają apartamentom o jeden pokój większym u konkurencji



Studio Garden (od £120,000)

Powierzchnia 55 m² (wnętrze)
+ taras + ogród. To wielkość typowego 1+1 na rynku!



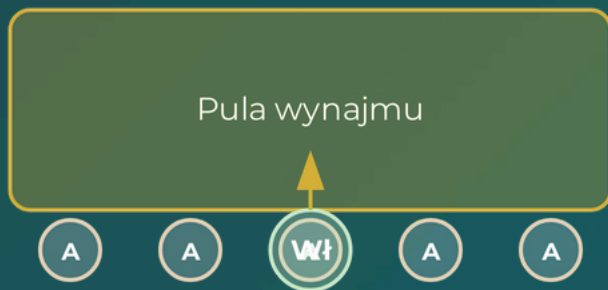
1+1 Garden (od £150,000)

75 m² wnętrza
Odpowiednik rynkowego 2+1.

SYSTEM POOLINGOWY

W tradycyjnym modelu, jeśli Twój lokal stoi pusty – tracisz.
W systemie poolingowym przychody ze wszystkich apartamentów trafiają do jednej puli, a następnie są dzielone proporcjonalnie między właścicieli (według m²).

Jak działa system poolingowy?



Korzyści dla inwestora



Stabilność

Otrzymujesz zysk nawet wtedy, gdy w Twoim konkretnym apartamencie nikt nie nocuje



Optymalizacja stawek

Operator zarządza cenami dynamicznie, maksymalizując przychód w szczycie sezonu.



100% Pasywności

Deweloper zajmuje się marketingiem, recepcją, sprzątaniem (housekeeping) i konserwacją

KORZYŚĆ #1 – PASYWNOŚĆ

Inwestor nie zajmuje się żadnymi operacjami związanymi z wynajmem, co gwarantuje pełną pasywność i minimalne zaangażowanie.



Pozyskiwanie gości

Deweloper zajmuje się marketingiem i pozyskiwaniem gości



Kalendarz rezerwacji

Zarządzanie rezerwacjami i kalendarzem jest w rękach dewelopera



Zapytania

Obsługa zapytań i komunikacja z gośćmi przez zespół dewelopera



Sprzątanie

Profesjonalne sprzątanie i utrzymanie czystości w apartamencie



Serwis

Bieżące naprawy i konserwacja obiektu



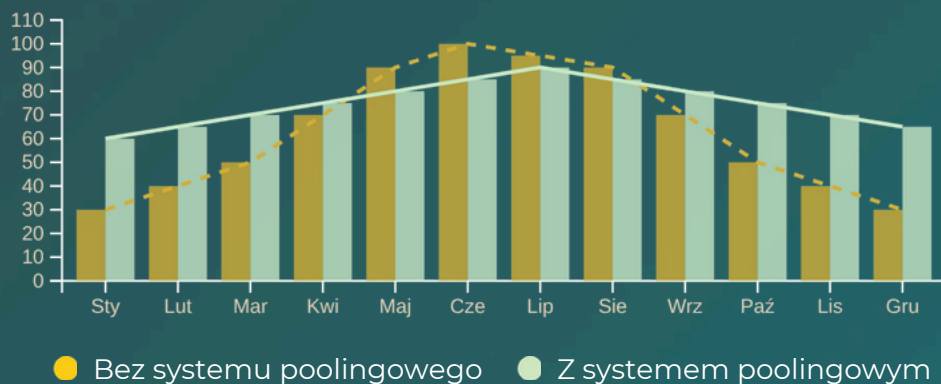
Utrzymanie standardu

Zapewnienie wysokiej jakości usług i infrastruktury resortu

KORZYŚĆ #2 – PRZEWIDYWALNY CASHFLOW

System poolingowy w Brise de Vallée wygładza fluktuacje dochodów, zapewniając inwestorowi bardziej przewidywalny i stabilny przepływ pieniężny.

Porównanie przepływu dochodów



Jak system poolingowy wpływa na przewidywalność:



Wygładzanie sezonowości

Zmniejszenie ryzyka pustostanów, ponieważ dochód jest rozkładany na wszystkie jednostki w puli



Regularność rezerwacji

Dywersyfikacja ryzyka związanego z wahaniami popytu



Zrównoważenie obłożenia

Amortyzacja wahań dochodów z sezonowości, zapewniając bardziej przewidywalny przepływ pieniężny

KORZYŚĆ #3 – WŁASNE POBYTY



Własne Pobyty

Właściciele apartamentów w Brise de Vallée mają możliwość korzystania ze swojej nieruchomości na własne potrzeby przez nieokreśloną liczbę dni w roku.

Jest to dodatkowa korzyść, która pozwala na połączenie inwestycji z możliwością spędzania wakacji w atrakcyjnej lokalizacji.

Korzyści z własnych pobytów:



Własny harmonogram

Możliwość planowania wakacji w dowolnych terminach



Atrakcyjna lokalizacja

Bezpośrednia bliskość morza (300 metrów) i doskonałe udogodnienia



Elastyczność

Możliwość zmiany terminu pobytu



Optymalizacja

Połączenie inwestycji z własnymi potrzebami wypoczynkowymi

TARGET TURYSTY

Resort Brise de Vallée przyciąga zróżnicowaną grupę gości z różnych regionów świata.



Brytyjczycy

Stanowią znaczną część turystów (35% wszystkich przyjazdów na Cypr Północny w 2023 roku)



Skandynawowie

Poszukujący słońca i łagodnego klimatu, często wybierają Cypr Północny jako cel wakacyjny



Polacy

Rośnie zainteresowanie Cyprem Północnym wśród turystów z Polski



Expaci

Osoby mieszkające i pracujące za granicą, często szukające miejsca na relaks lub krótkie wakacje



Digital Nomads

Cypr Północny staje się coraz popularniejszy wśród osób pracujących zdalnie



Turyści regionalni

Goście z Turcji i Bliskiego Wschodu, często korzystający z pakietów turystycznych

SKALA PROJEKTU

Inwestycja Brise de Vallée charakteryzuje się następującymi parametrami:



54 255

metry kwadratowe
całkowita powierzchnia



324

apartamenty

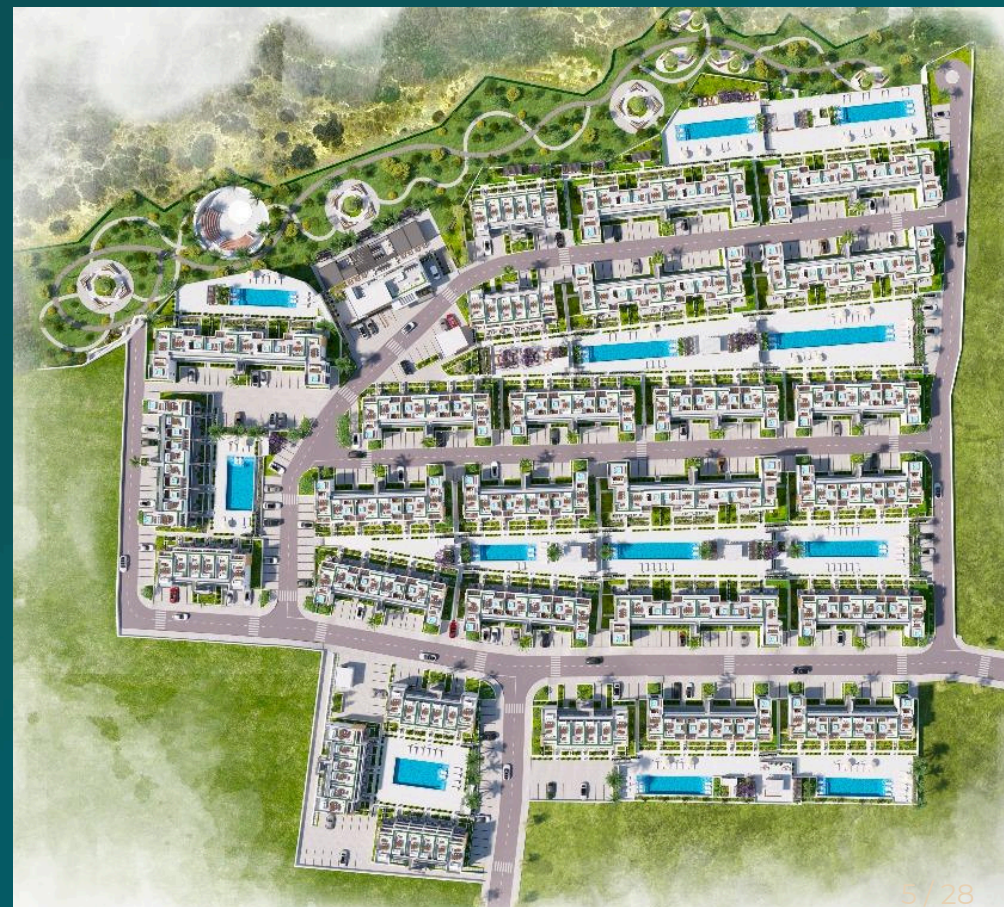
liczba jednostek



Grudzień 2027

termin odbioru

planowany moment
zakończenia budowy



ARCHITEKTURA PROJEKTU



Studio

Garden

Parter, bezpośredni dostęp do zielonych przestrzeni

Penthouse

Piętro z prywatnym tarasem na dachu



1+1

Garden

Parter, bezpośredni dostęp do zielonych przestrzeni

Penthouse

Piętro z prywatnym tarasem na dachu



2+1

Garden

Parter, bezpośredni dostęp do zielonych przestrzeni

Penthouse

Piętro z prywatnym tarasem na dachu



Brise de Vallée - Esentepe / Kyrenia / Cypr Północny

Porównanie cen (Sąsiedztwo vs Brise de Vallée)

Typ Apartamentu	Cena Rynkowa (Sąsiedzi)	Cena w Brise de Vallée	Twój "Zapas" Kapitału
Studio Garden	od £273,000	od £115,000	+ £158,000
Apartament 2- sypialniany	od £460,000	od £200,000	+ £260,000



Typ A - studio



Typ B - 1+1 apartament



Typ C - 2+1 apartment























PROGI WEJŚCIA



Studio

£ 120.000

Idealny dla par młodych i pojedynczych inwestorów



1+1

£ 152.500

Równowaga między przestrzenią a ceną



2+1

£ 200.000

Przestrzeń dla większych rodzin



WARIANTY 1+1

Apartamenty typu 1+1 w różnych wariantach cenowych

Garden



Wersjaparterowa, idealna dla rodzin

od £152.500

Corner Garden



Wersjaparterowa, zrogowym widokiem

do £178.500

Penthouse



Wersjaprywatnym tarasem

od £175.000

Corner Penthouse

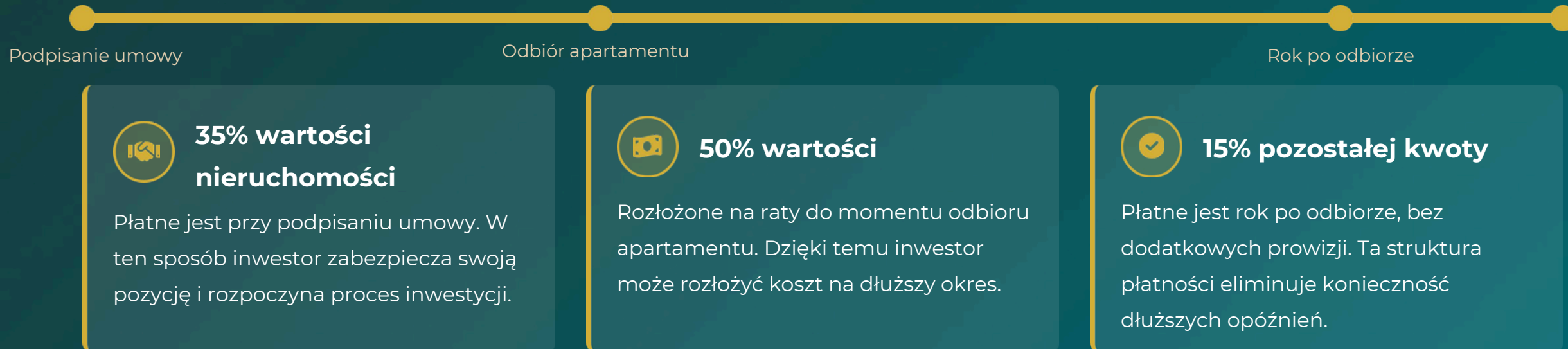


Wersjatarasem i rogowym widokiem

od £190.000

PLAN PŁATNOŚCI

Standardowy plan płatności dla inwestycji Brise de Vallée jest elastyczny i rozłożony w czasie:



ROI – ZAŁOŻENIE INWESTYCYJNE

Model hotelowy + pooling = optymalizacja cashflow



Model Hotelowy

- Marketing i promocja
- Generowanie rezerwacji
- Obsługa gości
- Housekeeping
- Serwis



System Poolingowy

- Dochód dzielony proporcjonalnie
- Stabilność finansowa
- Dywersyfikacja ryzyka
- Amortyzacja sezonowości



Optymalizacja Cashflow

- Stabilne obłożenie
- Przewidywalne przepływy
- Minimalne pustostany
- Optymalna rentowność



Założenie inwestycyjne opiera się na długofalowym generowaniu wartości dzięki zoptymalizowanemu modelowi operacyjnemu i finansowemu.

ROI

Wersja pesymistyczna oparta na konserwatywnych założeniach:



Niskie obłożenie

Przyjęto konserwatywny procent obłożenia



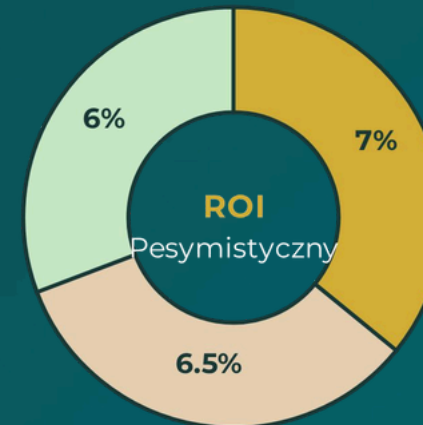
Niskie ceny wynajmu

Stopy wynajmu zgodne z cenami typowymi



Wzrost cen nieruchomości

Deweloper zakłada min. 55% wzrostu wartości kapitału do momentu oddania kluczy (2027), tylko poprzez zrównanie się z obecnymi cenami sąsiadów.



ROI

Wersja pesymistyczna oparta na konserwatywnych założeniach dewelopera:

Type	Avarage Rental Days / Year (%50)	Rental Price /Night	Total Gross Income	Avarage Total Costs (30%)	Total Net Income	Sales Value	Yearly Rental Return (%)
GARDEN STUDIO	180	90 £	16 200£	4 860£	11 340£	108 000£	10,5 %
STUDIO PENTHOUSE	180	100 £	18 000£	5 400£	12 600£	112 000£	11,2%
GARDEN 1 BEDROOM	180	130 £	23 400£	7 020£	16 380£	125 000£	13,1%
1 BEDROOM PENTHOUSE	180	145 £	26 100 £	7 830£	18 270£	135 000£	13,5%
2 BEDROOM GARDEN	180	165 £	29 700 £	8 910£	20 790 £	200 000£	10,4%
2 BEDROOM PENTHOUSE	180	180 £	32 400 £	9 720£	22 680 £	255 000£	9%

ROI – WERSJA PESYMISTYCZNA

BRISE DE VALLEE RENTAL INCOME NUMBERS

AREA	Type	Avarage Rental Days / Year	Rental Price / Night	Total Gross Income	Avarage Total Costs (45%)	Total Net Income	Sales Value	INCLUDES TAXES	FURNITURE PACKAGE	Yearly Rental Return (%)
BRISE DE VALLEE	GARDEN STUDIO	180	£ 90,00	£ 16 200,00	£ 7 290,00	£ 8 910,00	£ 108 000,00	£ 119 340,00	£ 129 340,00	7%
BRISE DE VALLEE	STUDIO PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	180	£ 105,00	£ 18 900,00	£ 8 505,00	£ 10 395,00	£ 112 000,00	£ 123 760,00	£ 133 760,00	8%
BRISE DE VALLEE	GARDEN 1 BEDROOM	180	£ 120,00	£ 21 600,00	£ 9 720,00	£ 11 880,00	£ 138 000,00	£ 152 490,00	£ 164 990,00	7%
BRISE DE VALLEE	1 BEDROOM PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	180	£ 135,00	£ 24 300,00	£ 10 935,00	£ 13 365,00	£ 142 500,00	£ 157 462,50	£ 169 962,50	8%
BRISE DE VALLEE	GARDEN 2 BEDROOM	180	£ 175,00	£ 31 500,00	£ 14 175,00	£ 17 325,00	£ 200 000,00	£ 221 000,00	£ 236 000,00	7%
BRISE DE VALLEE	2 BEDROOM PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	180	£ 200,00	£ 36 000,00	£ 16 200,00	£ 19 800,00	£ 255 000,00	£ 281 775,00	£ 296 775,00	7%

ROI – WERSJA OPTYMISTYCZNA

Wersja optymistycznascenariuszaROlopiera się na założeniach:



Wysokie obłożenie (100%) we wszystkich apartamentach



Ceny w szczycie sezonu (peak pricing)



Maksymalna liczba dni wynajmu w roku



Brak kosztów utrzymania i serwisu



Wysokie Obłożenie

100% obłożenie we wszystkich apartamentach przez 365 dni



Ceny Szczytowe

Ceny w szczycie sezonu + 20% do ceny średniej



Pełen Sezon

365 dni w roku z 9-10 miesięcy aktywności



Maksymalny Zysk

Scenariusz zapewnia maksymalny zwrot z inwestycji

ROI – WERSJA OPTYMISTYCZNA

BRISE DE VALLEE RENTAL INCOME NUMBERS

AREA	Type	Avarage Rental Days / Year	Rental Price / Night	Total Gross Income	Avarage Total Costs (45%)	Total Net Income	Sales Value	INCLUDES TAXES	FURNITURE PACKAGE	Yearly Rental Return (%)
BRISE DE VALLEE	GARDEN STUDIO	290	£ 90,00	£ 26 100,00	£ 11 745,00	£ 14 355,00	£ 108 000,00	£ 119 340,00	£ 129 340,00	11%
BRISE DE VALLEE	STUDIO PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	290	£ 105,00	£ 30 450,00	£ 13 702,50	£ 16 747,50	£ 112 000,00	£ 123 760,00	£ 133 760,00	13%
BRISE DE VALLEE	GARDEN 1 BEDROOM	290	£ 120,00	£ 34 800,00	£ 15 660,00	£ 19 140,00	£ 138 000,00	£ 152 490,00	£ 164 990,00	12%
BRISE DE VALLEE	1 BEDROOM PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	290	£ 135,00	£ 39 150,00	£ 17 617,50	£ 21 532,50	£ 142 500,00	£ 157 462,50	£ 169 962,50	13%
BRISE DE VALLEE	GARDEN 2 BEDROOM	290	£ 175,00	£ 50 750,00	£ 22 837,50	£ 27 912,50	£ 200 000,00	£ 221 000,00	£ 236 000,00	12%
BRISE DE VALLEE	2 BEDROOM PENTHOUSE (+ROOF TERRACES)	290	£ 200,00	£ 58 000,00	£ 26 100,00	£ 31 900,00	£ 255 000,00	£ 281 775,00	£ 296 775,00	11%

DLACZEGO ROI JEST ATRAKCYJNE?



Turystyczny charakter kraju

Cypr Północny, a w szczególności region Kyrenii i Esentepe, jest popularnym celem turystycznym, co generuje popyt na zakwaterowanie krótkoterminowe.



Długi sezon turystyczny

Sezon turystyczny trwa od 9 do 10 miesięcy, co pozwala na maksymalizację obłożenia i dochodów z wynajmu przez większą część roku.



Rosnące ceny ziemi

Rynek nieruchomości na Cyprze Północnym charakteryzuje się dynamicznym wzrostem wartości.



Niska konkurencja hotelowa

W porównaniu do innych regionów, konkurencja w sektorze hotelowym jest stosunkowo niska, co sprzyja wyższemu obłożeniu istniejących obiektów.

Obłożenie hoteli w Kyrenii we wrześniu 2025 roku wynosiło **55,6%**. Szczyt sezonu (Peak) przypada na sierpień (68,6%) oraz lipiec (60,2%).

z

DLACZEGO ROI JEST ATRAKCYJNE?



Kraj turystyczny

Cypr Północny - popularny cel turystyczny
z stałym popytem na zakwaterowanie



Długi sezon turystyczny

Sezon trwa od 9 do 10 miesięcy,
maksymalizując obłożenie i dochody



Rosnące ceny ziemi

Dynamiczny wzrost wartości
nieruchomości na Cyprze Północnym,
szczególnie w takich ograniczonych pasach
ziemi jak pomiędzy morzem i górami



Wysoki popyt na wynajem

Esentepe i Kyrenia - obszary z silnym
turystycznym popytem, atrakcyjnymi
stopami zwrotu



Niska konkurencja hotelowa

W porównaniu do innych regionów, niska
konkurencja w sektorze hotelowym



Średni zwrot z wynajmu

w Esentepe

ok. 7-8%

PODSUMOWANIE WARTOŚCI



Aktywo

Nieruchomość w Esentepe, wschodniej części Kyrenii na Cyprze Północnym



Dochód

Stabilny strumień gotówki z wynajmu z maksymalnym obłożeniem



Hedge

Zabezpieczenie kapitału dzięki rosnącym cenom i inflacji, ok. 10% roczny wzrost



Wzrost

Potencjał aprecjacji kapitału w dynamicznie rozwijającym się regionie



Pasywność

Minimalne zaangażowanie dzięki modelowi hotelowemu i poolingowemu



Finansowanie bez banku

15% – Płatne dopiero ROK PO ODBIORZE KLUCZY