

AQUA CULLINAN

MAMAIA NORD · PRIMA LINIE LA MARE

*Vacanța ta la mare.
Investiția care lucrează tot anul.*

OFERTĂ DE VÂNZARE · 16 APARTAMENTE AQUA by AIC · ETAJELE 6 ȘI 8



AIC Real Estate Development · Alezzi

Un apartament. Trei surse de valoare.

01

O casă la mare, în prima linie

Acces direct la plajă, într-unul dintre cele mai spectaculoase proiecte de pe litoralul românesc, în Mamaia .
Plaja la câțiva pași de ușă.

02

Un business care lucrează 12 luni pe an

Vara în regim hotelier, iarna în chirie pe termen lung. KeyStay se ocupă de tot. Tu încasezi.

03

Capital protejat de inflație

Tarifele se ajustează în fiecare sezon, chiriile se indexează anual, iar imobilul se apreciază în timp.

**Cumperi o
vacanță.**

**Primești și o
afacere.**

**Și îți păstrezi
valoarea banilor.**

Constanța & Mamaia Nord



Constanța este singurul oraș din România deservit de toate modurile moderne de transport — rutier, feroviar, maritim, fluvial și aerian.

Mamaia este cea mai cunoscută stațiune de pe litoralul românesc: plajă de 8–10 km, telegondolă, parcuri de distracții, sporturi nautice, restaurante și o viață de noapte vibrantă. O destinație cu cerere turistică susținută, an de an.

8–10 km

Intindere de plajă

15 min

până la aeroport

Prima linie

la Marea Neagră

Pol turistic

cea mai cunoscuta stațiune de pe litoralul românesc





01

Proiectul

Silueta unei nave de croazieră, ancorată în prima linie a litoralului românesc.

Endless Luxury pe malul Mării Negre

AQUA CULLINAN reunește aproximativ 400 de unități rezidențiale pe 10 niveluri: studiouri, apartamente cu 2 și cu 3 camere.

Silueta curbată, terasele în cascadă și arhitectura de inspirație maritimă îl transformă într-unul dintre cele mai recunoscute proiecte de pe litoralul românesc.

Apartamentele au priveliste atât către Marea Neagră cât și spre lacul Siutghiol.

2

Piscine (interioară și exterioară)
& centru fitness

400

unități

10

niveluri

2000 mp

Spații comerciale, restaurante,
cafenele și servicii



Construit de AQUA

Aqua Cullinan este dezvoltat de grupul AQUA — unul dintre cei mai importanți dezvoltatori imobiliari din Constanța, Mamaia și Mamaia Nord.

Peste 9 ani de experiență și cinci ansambluri emblematice pe litoralul românesc, construite cu atenție la detaliu, arhitectură inovatoare și standarde ridicate de calitate a finisajelor.

- **Infinity Resort & SPA**

Peste 400 de apartamente, finalizat în 2022, prima linie la mare.

- **Odyssey**

579 de unități, livrat cu un an înainte de termenul estimat.

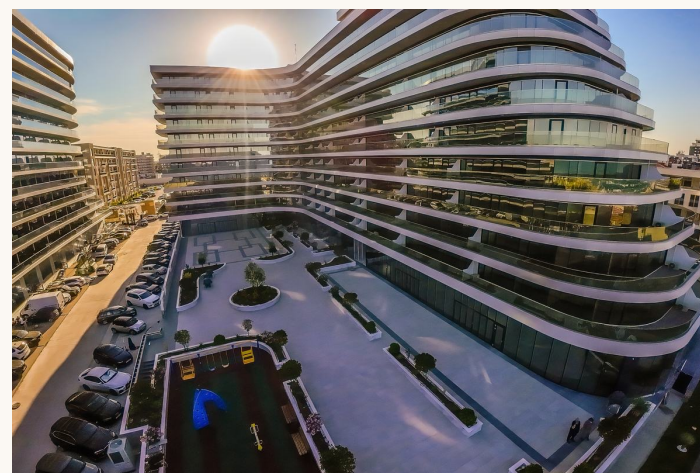
- **Towers**

284 de apartamente, piscină pe acoperiș la etajul 9.

- **Beach Resort · Nord10**

Ansambluri finalizate și vândute integral în Mamaia Nord.

Calitate. Sustenabilitate. Comunitate.



9+

ani de experiență

5

ansambluri emblematice

Prima linie

la Marea Neagră

Un resort, nu doar un bloc

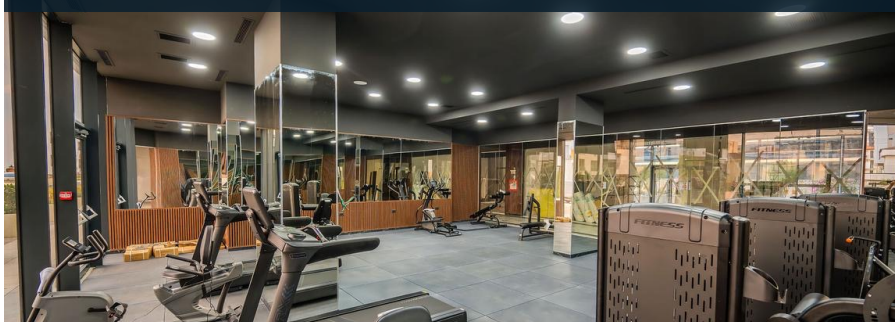
Piscină exterioară · Vedere directă la plajă și la mare.



Piscină interioară & SPA · Jacuzzi, saună, relaxare tot anul.



Centru de fitness · Sală complet echipată, pentru locatari.



Loc de joacă pentru copii · În curtea interioară a complexului.



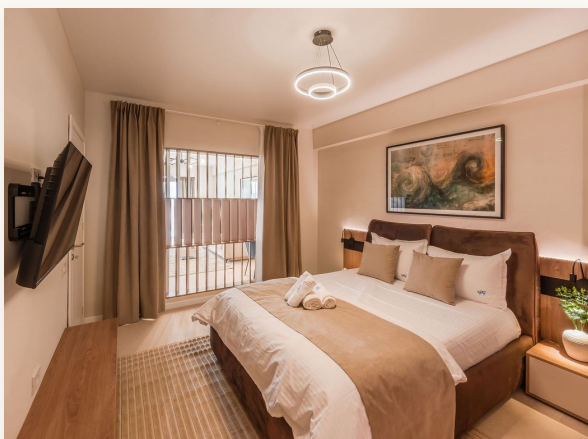


02

Apartamentele AQUA by AIC

Studiouri, apartamente cu 2 și 3 camere. Spații vitrate integral, terase generoase, lumină din toate direcțiile.

Trei tipologii, o singură calitate



Studio

Open-space luminos, bucătărie complet integrată, baie completă și balcon cu vedere.



2 camere

Dormitor separat, living cu bucătărie deschisă, baie și balcon generos.



3 camere

Două dormitoare, living amplu, zonă de dining și terasă panoramică.

Suprafețe construite de la 59 mp (studio) până la 170 mp (3 camere), balcoane și terase incluse. · Standard: uși antiefracție, încălzire în pardoseală, aer condiționat, băi complet utilate, internet și TV.

A P U S U L

Priveliștea nu se depreciază niciodată.

Fiecare seară începe cu un apus spectaculos de la balconul tau.
Este singurul activ pe care nimeni nu îl poate construi de două ori.

03

Mobilierul

Interioarele Aqua by AIC sunt semnate integral de ROVERE — cel mai mare furnizor de mobilier italian din România.



Design fără compromisuri.

ROVERE *„Mulțumește-te cu mai mult.”*

- Peste 20 de ani ca furnizor de mobilier premium și soluții complete de amenajare în România.
- Portofoliu de peste 130 de branduri internaționale.
- 13 showroom-uri la nivel național.
- Pentru Aqua Cullinan, Rovere a coordonat selecția și integrarea întregului mobilier.
- Soluții complete de amenajare: living, dining și dormitoare.
- O experiență premium, încă din prima zi de proprietate.

20+

ani pe piața din România

130+

branduri internaționale

13

showroom-uri în țară



MOBILIER CUSTOM MADE



Terniti by Rovere.

Mobilier 100% custom made.

TERNITI
by ROVERE

- Producător specializat în mobilier personalizat pentru proiecte rezidențiale și HoReCa.
- Fabrică proprie de peste 7.000 mp, cu trei secții de producție: lemn, metal și piatră.
- Peste 100 de specialiști dedicați.
- A realizat integral mobilierul la comandă al proiectului: bucătării, dressinguri și toate elementele fixe.
- Fiecare piesă, proiectată și fabricată special pentru Aqua Cullinan.
- Un concept unitar, definit de funcționalitate, precizie și finisaje premium.

7.000 mp

fabrică de producție

3 secții

lemn · metal · piatră

100+

specialiști



Bucătărie realizată integral la comandă de Terniti by Rovere.

Livrat gata de locuit. Din prima zi.



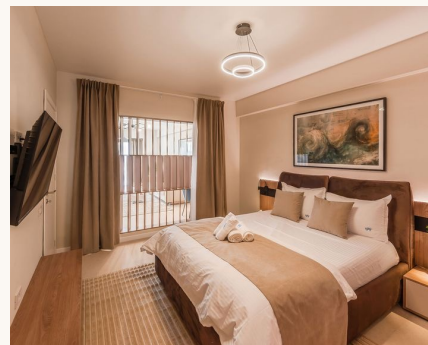
Expertiza Rovere în interioare rezidențiale premium garantează că fiecare apartament Aqua Cullinan este livrat ca o locuință finalizată în detaliu — definită de măiestrie, design atemporal și o atenție meticuloasă la fiecare element.

Fără costuri ascunse de amenajare.

Fără șantier. Fără așteptare.

Apartamentul este gata de închiriat chiar din prima zi de proprietate.

Locuința ta, gata de vacanță



Interioare mobilate integral ROVERE. Fotografii din apartamentele Aqua by AIC.

Totul este deja acolo

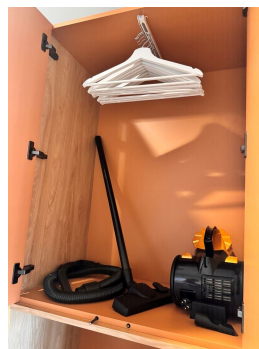
Bucătărie complet utilată

- Frigider încorporat
- Plită cu inducție încorporată
- Cuptor multifuncțional încorporat
- Mașină de spălat vase
- Espressor Nespresso
- Fierbător electric și prăjitor de pâine
- Set complet de vase, tacâmuri, veselă, pahare și căni



Confort & Conveniență

- Mașină de spălat rufe
- Aspirator
- Fier și masă de călcat
- Uscător de păr



Entertainment & Terasă

- Smart TV 4K
- Mobilier premium de exterior
- Terasă amenajată



Mobilierul și dotările sunt furnizate de ROVERE și se contractează separat de apartament, în funcție de tipologie.

04

Operatorul

KeyStay administrează apartamentul în numele proprietarului — vara în regim hotelier, iarna pe termen lung.

KeyStay. Tu nu te ocupi de nimic.



KeyStay administrează peste 500 de unități de cazare în România — București, Brașov, Constanța, Poiana Brașov, Mamaia și Delta Dunării.

Se ocupă de întregul proces: promovare pe peste 60 de platforme de rezervare, comunicarea cu oaspeții, check-in și check-out, curățenie, lenjerie, mentenanță și servicii suplimentare.

Proprietarul își folosește apartamentul când dorește și încasează venit în restul timpului.

www.keystay.com



Vară • Regim hotelier

Tarif zilnic, rotație mare, venit maximizat.
Comision KeyStay: 20% din venit.



Iarnă • Termen mediu / lung

Chirie lunară, ocupare continuă, venit stabil.
Comision KeyStay: 10% din venit.

Comisionul KeyStay este integral bazat pe performanță: se calculează exclusiv ca procent din venitul încasat.

Cât generează un apartament, pe an

Tipologie	Tarif / noapte (sezon)	Chirie / lună (extrasezon)	Venit net proprietar (pe an)
Studio	100 €	600 €	10.500 €
2 camere	150 €	800 €	15.120 €
3 camere	200 €	1.100 €	20.370 €
3 camere — poziție premium	200 €	1.200 €	21.000 €

Exemplu — Studio

Sezon: 84 nopți × 100 € = 8.400 € → -20% comision = 6.720 €

Extrasezon: 7 luni × 600 € = 4.200 € → -10% comision = 3.780 €

Venit net proprietar: 10.500 € / an

Ipoteze de calcul

- Sezon: 1 iunie – 30 septembrie (cca. 120 de zile), grad de ocupare 70% → 84 de nopți facturate.
- Extrasezon: octombrie – mai, venit din chirie pentru 7 din cele 8 luni.
- Comision KeyStay dedus: 20% în sezon, 10% în extrasezon.
- Venitul indicat este net de comisionul KeyStay.
- O lună din extrasezon rămâne la dispoziția proprietarului.
- Chiria se mărește anual în funcție de inflație
- Valoarea apartamentului se apreciază în timp

Estimări bazate pe un grad de ocupare de 70% (84/120 nopți) pentru sezon și 7/8 luni în extrasezon. Acestea sunt medii realizate de KeyStay pe proprietăți similare gestionate pe litoralul Mamaia. Ele nu constituie o garanție de venit. Veniturile efective depind de evoluția pieței.

Un activ care ține pasul cu inflația

01

Venitul se reprețuiește continuu

Tarifele de cazare se ajustează în fiecare sezon. Venitul tău urmează prețurile pieței, nu rămâne în urma lor.

02

Chiriile se indexează anual

Contractele pe termen lung din extrasezon se actualizează cu rata inflației.

03

Apartamentul se apreciază

Ca orice activ imobiliar de calitate, în prima linie la mare, valoarea proprietății crește în timp.

Cumperi o casă de vacanță. Primești și o afacere. Și îți păstrezi valoarea banilor.

16 apartamente. Etajele 6 & 8.

Etaje superioare, vedere panoramică sunset. Unitățile se vând individual.

196.000 – 249.000 €

Preț apartament, fără TVA

Plata integral la livrare, inclusiv
prin credit ipotecar bancar.

Mobilier și dotări ROVERE

se contractează separat

Silver Shadow

20.000 €

Silver Spirit

25.000 €

Loc de parcare

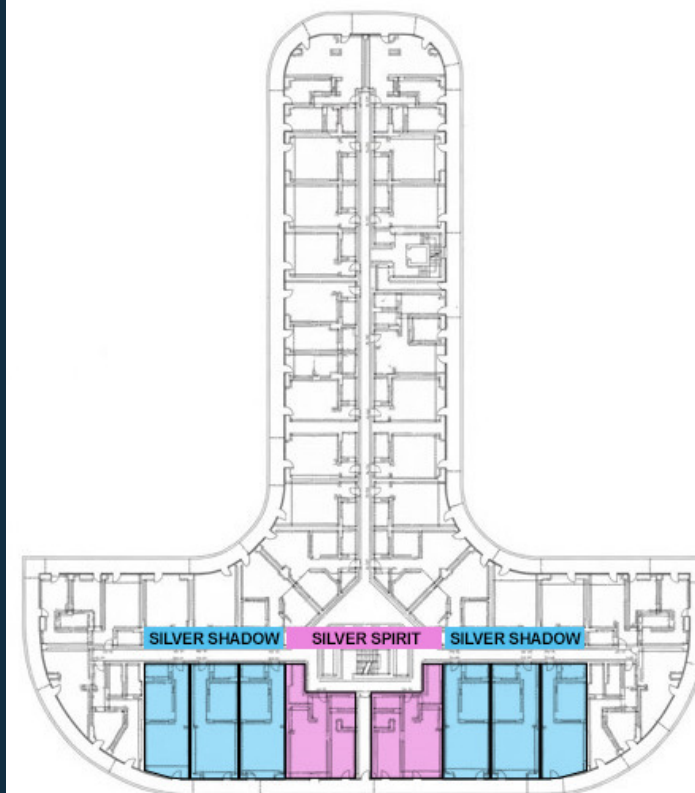
opțional

25.000 €

+ TVA

Toate prețurile sunt exprimate fără TVA. Ofertă valabilă în limita apartamentelor disponibile.

1.



ETAJ 6 604 / 603 / 602 / 601 / 635 / 634 / 633 / 632

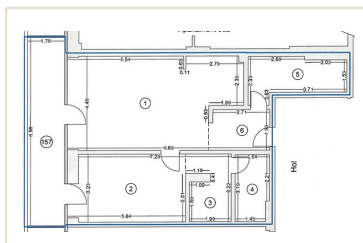
ETAJ 8 804 / 803 / 802 / 801 / 833 / 832 / 831 / 830

Sunset View

Apartamentele 601 – 604

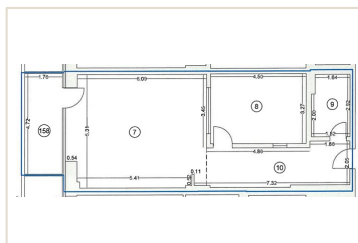
AP 601

106,3 mp construiți



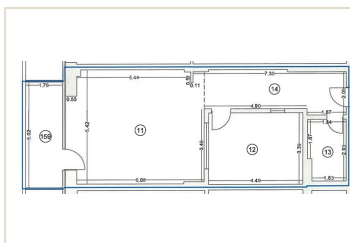
AP 602

87 mp construiți



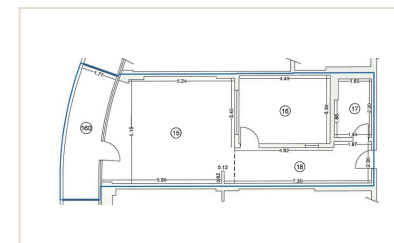
AP 603

86,4 mp construiți



AP 604

86,4 mp construiți



Ap.	Supr. constr.	Preț apart.	Mobilier	Parcare (opțional)
601	106,3	245.000 €	25.000 €	25.000 €
602	87	196.000 €	20.000 €	25.000 €
603	86,4	196.000 €	20.000 €	25.000 €
604	86,4	196.000 €	20.000 €	25.000 €
Total		833.000 €	85.000 €	100.000 €

Randamentul din chirii nu este singurul câștig.

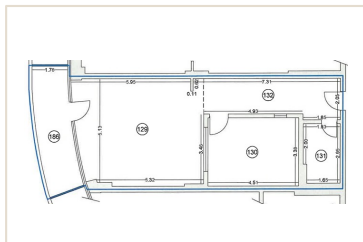
Chiriile și tarifele se ajustează an de an, în linie cu inflația — venitul crește în timp.
 Apartamentul se apreciază: valoarea urmează inflația

Câștig total = venit din chirii + apreciere de capital

Apartamentele 632 – 635

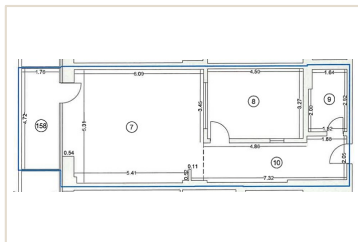
AP 632

87 mp construiți



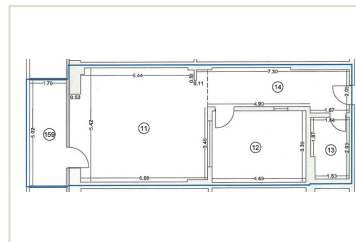
AP 633

86,6 mp construiți



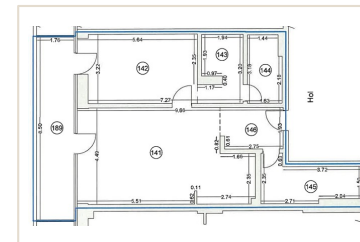
AP 634

86,6 mp construiți



AP 635

104,9 mp construiți



Ap.	Supr. constr.	Preț apart.	Mobilier	Parcare (opțional)
632	87	196.000 €	20.000 €	25.000 €
633	86,6	196.000 €	20.000 €	25.000 €
634	86,6	196.000 €	20.000 €	25.000 €
635	104,9	245.000 €	25.000 €	25.000 €
Total		833.000 €	85.000 €	100.000 €

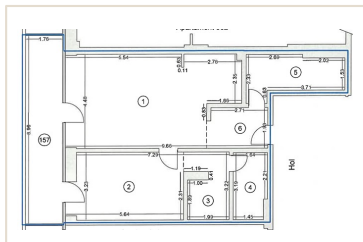


3. Parcare subterană opțională (25.000 € + TVA). Suprafață construită conform releveului cadastral. Toate prețurile fără TVA.

Apartamentele 801 – 804

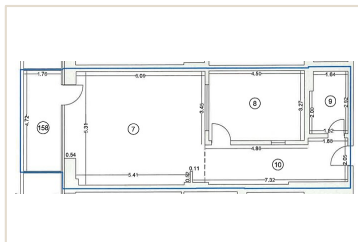
AP 801

105,9 mp construiți



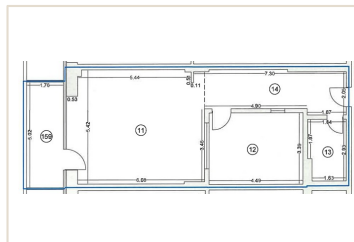
AP 802

86,1 mp construiți



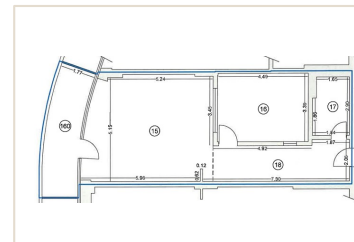
AP 803

87,6 mp construiți



AP 804

87,3 mp construiți



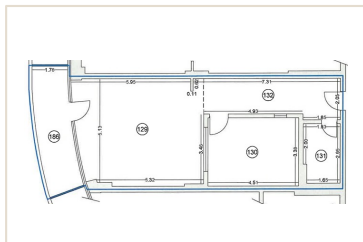
Ap.	Supr. constr.	Preț apart.	Mobilier	Parcare (opțional)
801	105,9	249.000 €	25.000 €	25.000 €
802	86,1	199.000 €	20.000 €	25.000 €
803	87,6	199.000 €	20.000 €	25.000 €
804	87,3	199.000 €	20.000 €	25.000 €
Total		846.000 €	85.000 €	100.000 €



Apartamentele 830 – 833

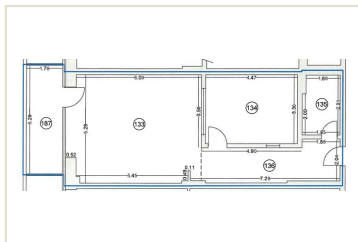
AP 830

86,9 mp construiți



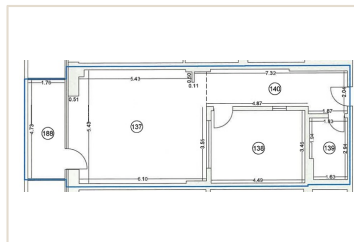
AP 831

86,2 mp construiți



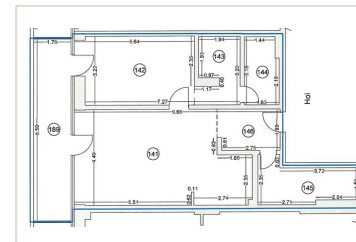
AP 832

87,4 mp construiți



AP 833

105,1 mp construiți



Ap.	Supr. constr.	Preț apart.	Mobilier	Parcare (opțional)
830	86,9	199.000 €	20.000 €	25.000 €
831	86,2	199.000 €	20.000 €	25.000 €
832	87,4	199.000 €	20.000 €	25.000 €
833	105,1	249.000 €	25.000 €	25.000 €
Total		846.000 €	85.000 €	100.000 €



5. Parcare subterană opțională (25.000 € + TVA). Suprafață construită conform releveului cadastral. Toate prețurile fără TVA.

Vă așteptăm la mare.

Pentru vizionări, grila completă de prețuri și rezervări:

ELIZA IȘFAN

eliza.isfan@aicsn.ro

+40 749 273 087

www.aicre.ro

AQUA CULLINAN · MAMAIA NORD · AIC REAL ESTATE DEVELOPMENT