



OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

Ristrutturazione di una villa di lusso a Dubai

📍 Al Barari - Dubai

Ristrutturazione e miglioramento di una villa di alta gamma nel quartiere di Al Barari, il più verde di Dubai



Fattori di rischio / Investimenti

Vancelian (Automata France), fornitore di servizi in attivi digitali, mette a disposizione una piattaforma regolamentata e sicura in Francia, che seleziona e propone Offerte Esclusive offrendo accesso privilegiato a progetti legati a attivi reali. La società Solaria, responsabile dell'operazione, riceve direttamente l'importo prestato al momento della sottoscrizione dell'Offerta Esclusiva. Essa ne assume la responsabilità, in particolare per il pagamento degli interessi e il rimborso alla scadenza, tali impegni essendo totalmente distinti dal patrimonio di Vancelian. Così, Vancelian garantisce la trasparenza e l'affidabilità dell'ambiente di investimento, mentre Solaria concentra la propria esperienza sul successo operativo del progetto. Come per ogni investimento, la performance finale dipenderà dalla realizzazione effettiva del progetto e dalle condizioni di mercato del settore immobiliare.

I principali rischi a cui ti esponi diventando investitore tramite la piattaforma Vancelian, senza che questa lista sia esaustiva, sono i seguenti:

Rischi di capitale

Né Vancelian, né Solaria né alcuna società collegata all'operazione forniscono garanzia di protezione del capitale. L'investitore è avvertito che il suo capitale potrebbe non essere restituito, o solo parzialmente.

Rischi legati alla gestione

Il successo del progetto dipende dalla buona esecuzione da parte di Solaria tramite l'intermediazione di Automata France. Qualsiasi errore di previsione, gestione o attuazione potrebbe influenzare negativamente il valore dell'investimento e i rendimenti attesi.

Rischi di controparte

L'operazione si basa sulla capacità di Solaria di rimborsare l'importo prestato e di versare gli interessi dovuti. In caso di inadempienza di Solaria o di un'altra controparte coinvolta (fornitore tecnico, partner bancario, società operativa), la redditività dell'investimento potrebbe essere compromessa.

Rischi di durata

I fondi prestati sono impegnati per un periodo determinato, che può estendersi per diversi anni. Durante questo periodo, l'investitore non ha libero accesso al proprio capitale, la performance rimane esposta a fattori di rischio che possono influenzare i rendimenti durante la durata dell'impegno.

Rischi di liquidità

Le partecipazioni sono bloccate per la durata contrattuale prevista. Nessun meccanismo di riscatto anticipato è garantito da Vancelian né dalle società coinvolte. Un meccanismo di uscita anticipata è proposto nelle condizioni specificate nei CGU di Vancelian, ma non offre garanzia di liquidità immediata.

Rischi legati agli attivi digitali (CGU Applicazione Vancelian)

- **Rischi tecnologici:** nonostante protocolli di sicurezza rafforzati, l'uso di attivi digitali rimane esposto a rischi di hacking, accesso fraudolento, perdita di chiavi private o malfunzionamenti tecnici.
- **Rischi operativi della piattaforma:** Vancelian e Automata France assicurano l'intermediazione e il monitoraggio delle transazioni. Un incidente tecnico, un'interruzione temporanea del servizio o un difetto di trattamento possono influenzare la corretta esecuzione delle operazioni.
- **Rischi normativi:** il quadro legale applicabile agli attivi digitali è in evoluzione e può variare a seconda delle giurisdizioni. Cambiamenti normativi possono limitare o modificare le modalità di utilizzo della piattaforma.

Fattori di rischio / Investimenti

Rischi legati al mercato immobiliare (Dubai)

- L'attivo finanziato è situato a Dubai e dipende dalle condizioni locali (prezzi, domanda locativa, attrattiva internazionale).
- Un'evoluzione sfavorevole del mercato o del contesto geopolitico ed economico potrebbe influenzare negativamente il valore del progetto.

Rischi finanziari e di finanziamento

- Il progetto può subire modifiche ai costi legate ai materiali, alle comodità o alle fluttuazioni di cambio con la valuta locale, riducendo la redditività.
- In caso di inadempienza di Solaria sui suoi impegni finanziari, l'investitore potrebbe perdere tutto o parte del proprio capitale.

Rischi normativi e legali

- L'investitore deve assicurarsi della conformità del proprio investimento rispetto alla propria situazione personale e alla propria residenza fiscale.
- Qualsiasi evoluzione normativa applicabile agli attivi digitali, al crowdfunding o al settore immobiliare a Dubai può influenzare negativamente l'operazione.

Rischi fiscali

- Il trattamento fiscale dei guadagni dipende dalla situazione individuale di ogni investitore e può variare a seconda dei paesi.
- In particolare, gli interessi versati in cripto-attivi possono, a seconda della tua residenza fiscale, essere soggetti a imposizione. Vancelian ti invita a valutare questi aspetti con i tuoi consulenti abituali.

Rischi operativi

La buona realizzazione del progetto dipende dalla società Solaria e dai suoi partner. Qualsiasi ritardo, sovraccosto, problema contrattuale o operativo può influenzare la performance del progetto e il calendario di rimborso.

Avvertenze legali

- Il presente documento è fornito a titolo strettamente informativo e promozionale.
- Non costituisce né un'offerta contrattuale, né un consiglio di investimento, né una garanzia di rendimento.
- Solo le **Condizioni Generali di Utilizzo di Vancelian** e la documentazione legale specifica al progetto fanno fede.

Responsabilità dell'investitore

- Ogni investitore deve:
 - Procedere alla propria analisi dei rischi legati al progetto e agli attivi digitali.
 - Verificare la conformità del proprio investimento alla propria situazione legale e fiscale.
 - Essere in grado di assumere una perdita totale o parziale del capitale investito.
- Con il tempo, possono emergere nuovi rischi e quelli identificati possono evolvere.

Sommario

01 — Sintesi
dell'operazione

02 — Il gruppo
Solaria

03 — Partner
operativi

04 — Presentazione
dell'opportunità

05 — Focus sull'investimento nel
quartiere di Al Barari a Dubai

01

Sintesi dell'operazione

Sintesi dell'operazione Villa NEST A22 Al Barari, Dubai

Partecipa al co-finanziamento di un progetto immobiliare eccezionale, nel cuore del quartiere più esclusivo e verde di Dubai. L'operazione riguarda l'acquisizione e la completa ristrutturazione di una villa di prestigio all'interno del programma residenziale The Nest – Al Barari, un indirizzo emblematico con forte attrattiva internazionale.

La villa subirà una trasformazione significativa, la sua superficie abitabile passerà da 693 m² a 1.142 m² dopo i lavori, con un ampliamento di 449 m². Un'estensione di tale portata, associata a una posizione eccezionale in riva al lago, conferisce a questa proprietà un carattere unico e una rarità assoluta sul mercato.

* Il co-finanziamento in attivo digitale presso Vancelian è un modello di investimento (Lending Program) che consente a più investitori di partecipare collettivamente al finanziamento di progetti reali (immobiliare, ristrutturazione, sviluppo aziendale, ecc.) in attivi digitali. L'accesso e la distribuzione sono garantiti da Vancelian (Automata France), registrato come Fornitore di Servizi su Attivi Digitali (PSAN) presso l'AMF, con il n° E2023-087. ** Il rendimento è determinato sulla base delle proiezioni finanziarie presentate al Comitato di investimento di Vancelian e validate da quest'ultimo, che autorizza la messa online del progetto nell'applicazione Vancelian. Il rendimento è fisso (APR) e versato per l'intera durata del periodo di impegno. I tassi indicati riflettono l'intervallo completo in base al tuo livello di privilegio. Scopri i vantaggi associati a ciascuno status all'interno del Club Privilegio sull'app mobile Vancelian. *** Il periodo di impegno corrisponde alla durata durante la quale la partecipazione è immobilizzata. Qualsiasi uscita anticipata è soggetta alle modalità delle finestre di uscita e al meccanismo di attesa, come definito nei CGU. Corrisponde anche al periodo durante il quale la realizzazione del progetto, la sua immissione sul mercato e la sua vendita devono essere portate a termine. **** L'importo minimo di partecipazione è fissato a 1 € o equivalente in attivo digitale, conformemente alle modalità della piattaforma Vancelian. Non ci sono limiti di partecipazione oltre l'importo rimanente disponibile (esaurimento dell'offerta). ***** Comitato di investimento: Valutazione & due diligence – analisi completa della documentazione legale, studio di mercato, proiezioni finanziarie, nonché una valutazione del portatore di progetto e del suo storico. Il comitato di investimento valida la fattibilità e fissa l'importo della raccolta per garantire il buon esito dell'operazione.

Caratteristiche dell'investimento

Tipo di investimento*	Co-finanziamento in attivo digitale
Rendimento annuale fisso	10,7% a 11,5 % APR** In base allo status del programma di fedeltà Vancelian
Pagamento degli interessi	Giornaliero
Periodo di impegno***	18 mesi
Importo di sottoscrizione****	Nessun ticket d'ingresso minimo
Importo totale target del finanziamento	11.600.000 €
Verifica dell'investimento*****	Vancelian
Gestore	SOLARIA, RCS Antibes 908 978 893

02



Il gruppo SOLARIA

Uniamoci per plasmare l'eccezionale.

Il gruppo Solaria concepisce e sviluppa progetti immobiliari eccezionali destinati a una clientela di prestigio, incarnando l'equilibrio tra estetica, singolarità e valore patrimoniale.

Guidata da una visione internazionale, Solaria associa l'eccellenza francese della promozione immobiliare di lusso a destinazioni emblematiche: Cannes e il suo stile di vita mediterraneo, Dubai e la sua audacia architettonica, Bali e Tulum per le loro posizioni uniche, o ancora il Giappone, simbolo di raffinatezza e maestria del dettaglio.

Ogni realizzazione è progettata per creare valore nel tempo, unendo innovazione tecnologica, responsabilità ambientale e rigore nell'esecuzione, al fine di offrire a ogni investitore e a ogni residente un attivo raro, durevole e significativo.

Solaria, il savoir-faire francese nella promozione e gestione immobiliare di lusso, una visione rivolta al futuro.

Creare valore, ovunque nel mondo



Progetto Solaria

🇲🇽 Tulum, Messico

Acquisizione di terreni e costruzione di quattro ville di lusso nel prestigioso quartiere privato e sicuro La Privada, ad Aldea Zama.

Totale acquisizione + costruzione	4M euro
Immobiliare	4 ville
Finanziamento	Fondi propri e obbligazioni
Performance lorda prevista (esclusi i costi di finanziamento)	75% in 4 anni



Progetto Villa Cannes

🇫🇷 Vicino a Cannes, Francia

Acquisizione e valorizzazione di una villa storica situata nei dintorni di Cannes, inclusa una ristrutturazione totale degli spazi interni e la sistemazione dei giardini esterni.

Totale acquisizione + costo dei lavori	7,5M euro
Immobiliare	1 villa
Finanziamento	Fondi propri e prestito bancario
Performance lorda prevista (esclusi i costi di finanziamento)	30 % in 18 mesi



Progetto The Heights Melasti

🇮🇩 Bali, Indonesia

Acquisizione di terreni e costruzione di sette ville di lusso fronte mare sulla spiaggia di Melasti, una nuova destinazione di punta nel sud di Bali in rapida crescita.

Totale acquisizione + costruzione	4,5M euro
Immobiliare	7 ville
Finanziamento	Fondi propri e vendite su piano
Performance	46,8 % in 2 anni

Quando l'esperienza plasma il lusso immobiliare

Solaria – Un approccio integrato alla creazione di valore immobiliare

Fondata nel 2022, Solaria è nata dalla convergenza tra finanza di mercato e immobiliare d'investimento, nel proseguimento della visione patrimoniale portata dal gruppo Vancelian.

Creata da diversi co-fondatori e azionisti storici di Vancelian, Solaria riunisce una doppia expertise – analisi finanziaria ed esecuzione immobiliare – al servizio di un obiettivo comune: strutturare e gestire progetti ad alto valore aggiunto, ancorati in mercati con alto potenziale internazionale.

L'azienda si avvale di una rete selettiva di professionisti – broker, architetti, promotori e ingegneri – che consente di concentrare le risorse sull'essenziale: la performance e la valorizzazione degli attivi.

La politica di remunerazione si basa esclusivamente sulla creazione effettiva di valore, allineando pienamente gli interessi di Solaria e dei suoi investitori.

Grazie a Vancelian, piattaforma partner, queste opportunità – precedentemente riservate a operatori istituzionali – sono ora accessibili attraverso un modello digitale, trasparente e sicuro.

Numeri chiave delle nostre operazioni

20+

Progetti realizzati a livello internazionale

50M€+

Importo totale investito

5

Paesi in cui operiamo

30%

Margine lordo medio dei progetti *

DEC 2021

Anno di lancio

24 mesi

Durata media delle operazioni

* Esclusi i costi di finanziamento e i costi di finanziamento dei fondi propri

Team di direzione



Alexandre Lahouti
**Visionario impegnato, reinventa
l'immobiliare di lusso con passione ed
esigente.**

CEO - America, Europa e Medio Oriente

Da oltre trenta anni, Alexandre Lahouti segue un percorso imprenditoriale caratterizzato dalla passione e dall'esigenza. Dopo aver costruito una solida rete nella ristorazione e nella moda, mette la sua esperienza e il suo senso del dettaglio al servizio di un settore molto promettente: l'immobiliare di lusso.

Dalla Costa Azzurra all'internazionale — Spagna, Marrakech, Dubai, Messico — concepisce e realizza progetti che uniscono design, qualità e valorizzazione sostenibile. Che si tratti di costruzioni chiavi in mano, ristrutturazioni ambiziose o trasformazioni di beni antichi, ogni operazione traduce una visione chiara: creare luoghi unici e massimizzare il loro potenziale a lungo termine.

Il suo approccio si basa su una forte convinzione: l'immobiliare è più di un investimento, è un'arte di vivere.



Julien David Halimi
**Un imprenditore impegnato
nell'immobiliare di lusso e responsabile.**

Managing Director – Asia

Julien David Halimi è parte integrante del team fondatore di Vancelian, insieme a Gaël Itier e Jean-Yves Guillou. Insieme, hanno immaginato una piattaforma dove convergono innovazione tecnologica, expertise patrimoniale e cultura del lusso, per ridefinire gli standard dell'investimento immobiliare contemporaneo.

Proveniente da una famiglia di imprenditori, Julien ha costruito in oltre venti anni un percorso internazionale all'interno delle industrie del lusso e del design d'eccezione — dall'import-export di mobili e gioielli alla creazione di installazioni floreali monumentali a Londra, Dubai e New York. Questa sensibilità per l'estetica e la perfezione del dettaglio lo ha naturalmente portato a guidare progetti immobiliari di alta gamma, in collaborazione con architetti di fama. Poliglotta, padroneggiando in particolare il mandarino, trasforma questa apertura multiculturale in un vero e proprio leva strategica nello sviluppo internazionale di Vancelian.

Oggi, in qualità di Managing Director Asia, guida la strategia di espansione del gruppo sugli attivi del mondo reale (RWA) e contribuisce a democratizzare l'accesso a una nuova generazione di investimenti — attivi rari, non quotati, selezionati per la loro performance e robustezza.

Quando l'esperienza plasma il lusso immobiliare

Il gruppo Solaria opera secondo una logica olistica: ogni fase di un progetto contribuisce a creare un valore duraturo. I nostri quattro pilastri di attività formano un insieme coerente, che va dal terreno alle finiture più raffinate.

- **Gestione fondiaria:** Identificare, garantire e suddividere intelligentemente terreni strategici per rivelarne tutto il potenziale.
- **Costruzione:** Progettare e costruire con esigente, unendo qualità, sostenibilità ed efficienza.
- **Ristrutturazione:** Ridare vita a beni esistenti e portarli agli standard del lusso contemporaneo.
- **Design & Arredamento:** Sublimare ogni spazio grazie a un design raffinato, materiali nobili e arredamento su misura.

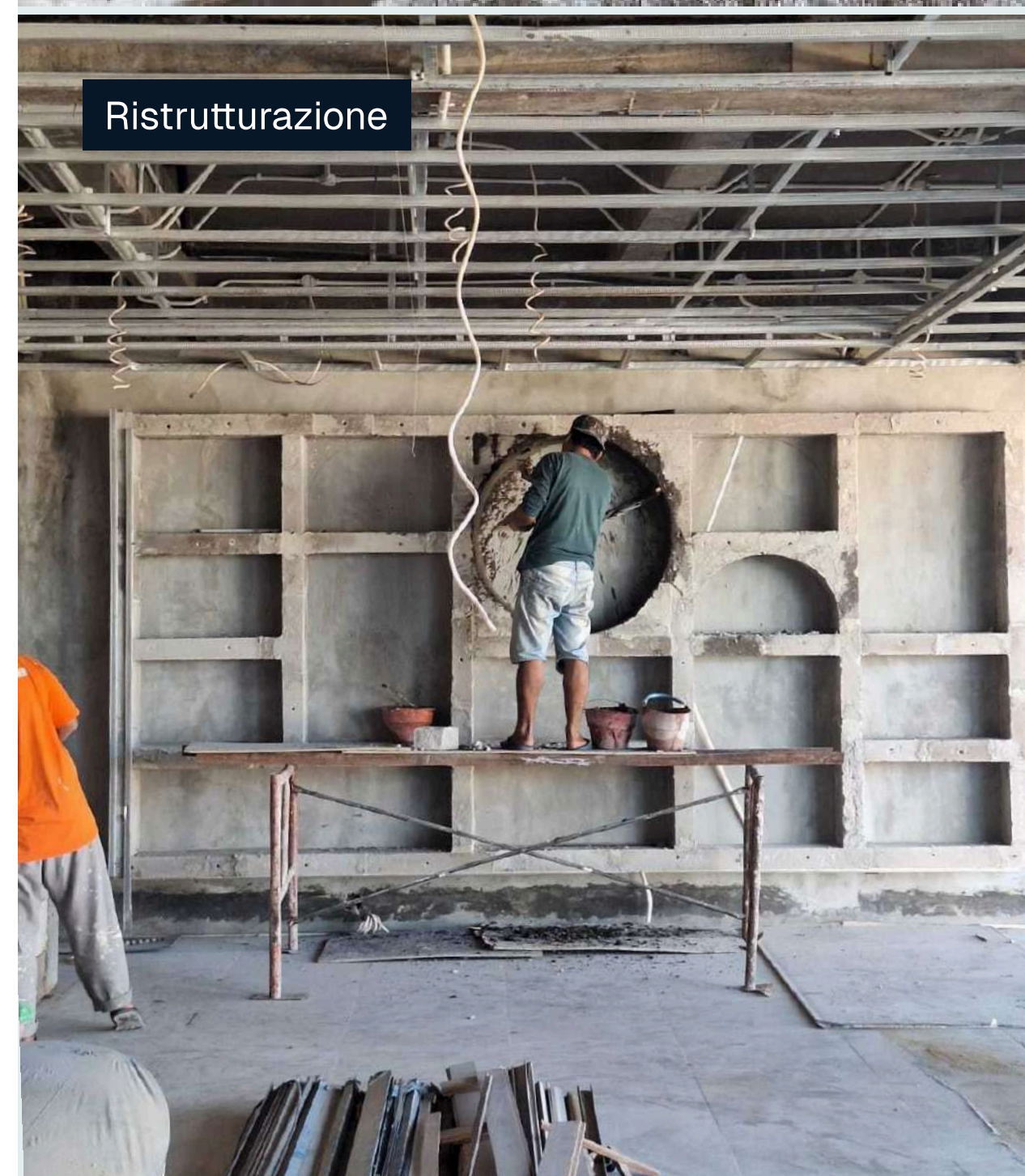
Gestione Fondiaria



Costruzione



Ristrutturazione



Design & Arredamento



03

Partner operativi

Partner operativi del progetto

Per garantire un'esecuzione impeccabile e una valorizzazione ottimale del progetto, abbiamo scelto di circondarci di partner strategici tra i più esperti degli Emirati.

- L'impresa e lo studio di architettura selezionati riuniscono tutte le maestranze necessarie al successo di un'operazione su misura. Con oltre 1.000 realizzazioni all'attivo, si impone come un riferimento nella regione per la qualità delle sue consegne, il suo senso del dettaglio e la sua capacità di coniugare innovazione ed eccellenza tecnica. Questa vicinanza operativa consente un monitoraggio preciso e una perfetta adattamento del progetto agli standard del mercato ultra-premium di Al Barari.
- Per quanto riguarda la commercializzazione, collaboriamo con Maria Morris Global, l'agenzia immobiliare n. 1 del quartiere secondo Property Finder e Bayut, responsabile di oltre il 52% delle transazioni realizzate ad Al Barari. Vincitrice del premio Best Real Estate Agency in Dubai 2025 (International Property Awards), questa agenzia è riconosciuta per il suo approccio umano, la sua padronanza del segmento super-premium e la sua rete di acquirenti internazionali. Questa alleanza tra competenza tecnica ed eccellenza commerciale assicura il completo successo dell'operazione, dalla progettazione alla rivendita.



AlHilal Engineering Consultants

Responsabile della progettazione e realizzazione del progetto

1.045 PROGETTI REALIZZATI



MARIA MORRIS GLOBAL

Maria Morris Global

Sviluppatore immobiliare responsabile dell'acquisizione, della ristrutturazione e della rivendita

52% DELLE VENDITE DEL QUARTIERE DI AL BARARI - DUBAI

Al Hilal Engineering Consultants



Fondata nel 1998, Al Hilal Engineering Consultants si è affermata come uno degli attori più rispettati negli Emirati Arabi Uniti, con un portafoglio di progetti emblematici che plasmano il paesaggio del paese. Con oltre 25 anni di esperienza, il gruppo incarna l'eccellenza in ingegneria e accompagna progetti di grande portata dalla progettazione alla consegna.

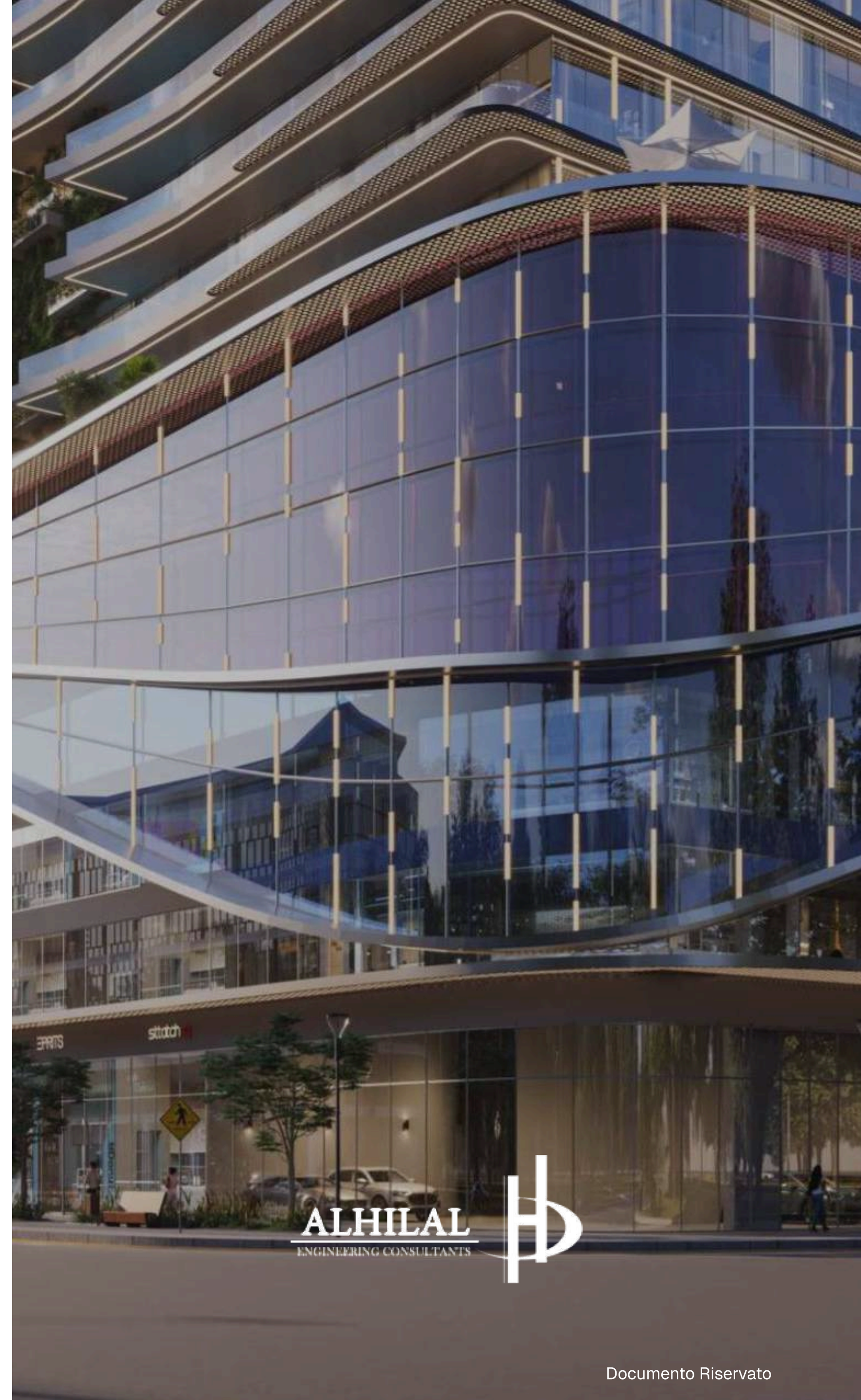
In possesso di una licenza illimitata approvata da tutte le autorità locali, Al Hilal offre una vasta gamma di servizi:

- Progettare e realizzare progetti di grande portata grazie a un'esperienza integrata in architettura, ingegneria civile, strutturale e MEP.
- Supportare i promotori immobiliari con studi di fattibilità, master planning e gestione completa del progetto.
- Garantire la qualità e le prestazioni dei cantieri tramite una supervisione rigorosa, un controllo qualità permanente e una gestione dei costi.
- Sviluppare soluzioni di design d'interni e urbanistica che rispondano agli standard internazionali e alle aspettative di una clientela di alta gamma.



Ali Reza Dehbozorgi - CEO

Al Hilal Engineering Consultants è tra i più riconosciuti studi di consulenza in ingegneria e architettura negli Emirati Arabi Uniti. In possesso di una licenza di ingegneria approvata da tutte le autorità locali, il gruppo accompagna da oltre vent'anni progetti vari, dalla progettazione architettonica alle operazioni di grande portata. Sfruttando un team di ingegneri e specialisti esperti, Al Hilal ha saputo affrontare con successo le sfide tecniche e normative più complesse. Il suo approccio si basa su innovazione, qualità e creatività, ponendo al primo posto il rispetto dei tempi, la sicurezza e la sostenibilità. Oggi, Al Hilal è riconosciuto come un partner affidabile, capace di trasformare idee ambiziose in realizzazioni concrete che contribuiscono allo sviluppo e alla modernizzazione del paesaggio immobiliare degli Emirati.



Principali progetti 2025



Villa Awir

📍 Dubai

🏠 Superficie costruita: **1.268 m²**

🏠 Costo di costruzione: **AED 11.000.000**

Una moderna villa di lusso G+2 progettata e costruita da ALHILAL Engineering Consultants, con design d'interni completo, paesaggio e piscina.



Villa Nad Al Sheba

📍 Dubai

🏠 Superficie costruita: **2.000 m²**

🏠 Costo di costruzione: **16.000.000 AED**

Una villa di lusso contemporanea (con design d'interni completo, paesaggio e piscina — tutto progettato da ALHILAL Engineering Consultants.



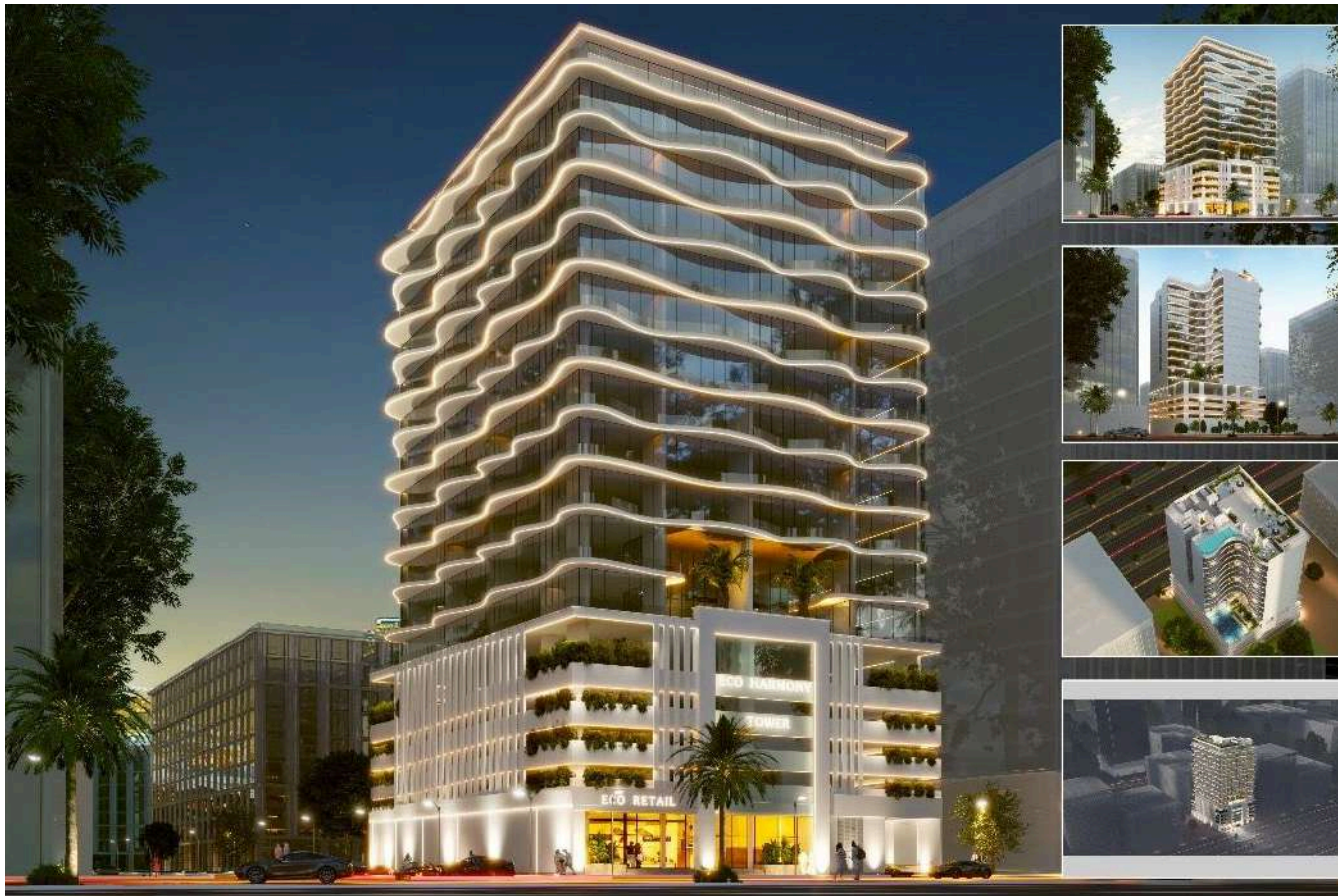
Villa Mamzar

📍 Dubai

🏠 Superficie costruita: **1.200 m²**

🏠 Costo di costruzione: **12.000.000 AED**

Una villa di lusso contemporanea (progettata e costruita da ALHILAL Engineering Consultants, con design d'interni completo, paesaggio e piscina.



Eco Harmony Tower

📍 Dubai

🏠 Superficie costruita: **14.000 m²**

🏠 Costo di costruzione: **80.000.000 AED**

Una straordinaria torre residenziale moderna G+16 con 106 unità, consegnata come progetto chiavi in mano da ALHILAL Engineering Consultants.

Maria Morris Global



MARIA MORRIS GLOBAL

Maria Morris Global è un'agenzia immobiliare di prestigio guidata da una vera pioniera del settore a livello internazionale. Numero 1 ad Al Barari per quota di mercato, questa agenzia premiata riunisce un team senior di cinque esperti specializzati in beni di lusso e super-lusso, supportata da un servizio interno dedicato al marketing e al branding. Con oltre 25 anni di esperienza globale nel settore immobiliare di alta gamma, MMG si basa su una rete di oltre 10.000 clienti internazionali, un vasto network mediatico e solide relazioni pubbliche. Riconosciuta per il suo eccezionale percorso nella vendita di proprietà di prestigio, collabora con le più grandi agenzie immobiliari di lusso in tutto il mondo.



Maria Morris - CEO

Maria Morris Global non è solo un'agenzia immobiliare: è la visione di Maria Morris per un approccio audace e dinamico al mercato immobiliare di lusso, con l'obiettivo di essere non solo un punto di riferimento locale a Dubai, ma anche di lasciare il segno sulla scena internazionale.

L'azienda unisce competenza, passione e attenzione ai dettagli per offrire un'esperienza immobiliare di eccellenza, sia sofisticata che riflessiva e profondamente personalizzata. Si distingue per la sua eleganza e integrità, guidando ogni cliente attraverso l'universo spesso complesso dell'immobiliare di prestigio.

Per Maria Morris, il lusso è prima di tutto personale: si tratta di comprendere le esigenze uniche di ogni cliente e di offrire esperienze su misura, caratterizzate da cura e precisione. L'immobiliare va oltre la semplice transazione: riguarda prima di tutto le relazioni. Presso MMG, il team si impegna a supportare ogni cliente con fiducia, affinché ogni percorso nel mercato immobiliare di lusso sia fluido, gratificante e veramente eccezionale.

Your partner in luxury



Ultime vendite effettuate nel quartiere di Al Barari, Dubai



Villa AMAIA di KOA

■ Al Barari - Dubai

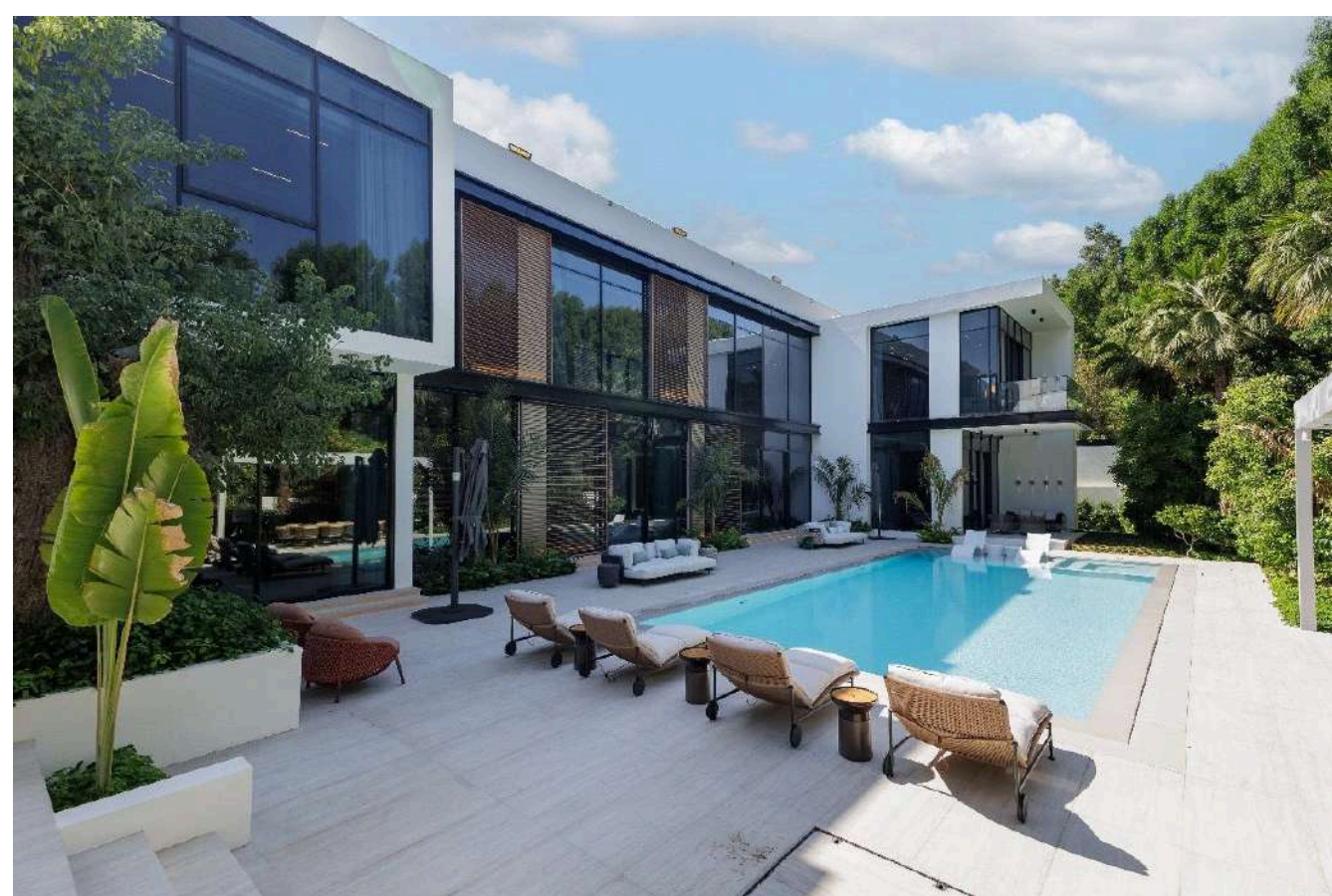
Venduto per 107M AED in 2 settimane



Villa NEST A9

■ Al Barari - Dubai

Venduto per 55M AED in OFF MARKET



Villa The Reserve R9

■ Al Barari - Dubai

Venduto per 60M AED



Terreno ad Al Barari

■ Al Barari - Dubai

Venduto per 54,214M AED in OFF MARKET

04

Presentazione dell'opportunità

Sintesi dell'operazione Villa A22 Al Barari – Dubai

Descrizione del Progetto

L'operazione consiste nell'acquisizione e nella completa ristrutturazione di una villa di lusso situata nel programma residenziale The Nest, nel cuore del prestigioso quartiere verde di Al Barari, uno dei più ricercati di Dubai.

- Costruita in una posizione unica a bordo lago, questa proprietà beneficia già di un vantaggio raro: la possibilità esclusiva di realizzare un pontile privato, privilegio ereditato dai precedenti proprietari.
- Un permesso di ristrutturazione e ampliamento sarà presentato nel quarto trimestre del 2025, al fine di aumentare significativamente la superficie abitabile. Il progetto prevede in particolare l'aggiunta di un piano supplementare sul terrazzo, aprendo la strada a nuove prospettive architettoniche e panoramiche.
- La villa subirà una trasformazione significativa, con la superficie abitabile che passerà da 693 m² a 1.142 m² dopo i lavori, ovvero un ampliamento di 449 m². Un'estensione di tale portata, associata a una posizione eccezionale a bordo lago, conferisce a questa proprietà un carattere unico e una rarità assoluta sul mercato.
- Il progetto comprende una ristrutturazione completa del giardino e degli esterni, con la realizzazione di una piscina elegante a forma libera di tipo laguna, apportando un tocco di modernità e raffinatezza all'insieme.
- Questa ristrutturazione andrà a valorizzare un attivo già raro e ad aumentarne il valore, consacrando questa villa tra le proprietà più ricercate ed esclusive del quartiere.



Numeri chiave previsionali del progetto*

1.142 m²

Superficie di pavimento prevista

18 mesi

Durata dell'operazione stimata

11.600.000€

Importo Totale dell'operazione, spese di finanziamento incluse

ROI: 16%

Margine lordo stimato costi di finanziamento inclusi e prima delle tasse

Un'opportunità rara in un quartiere eccezionale

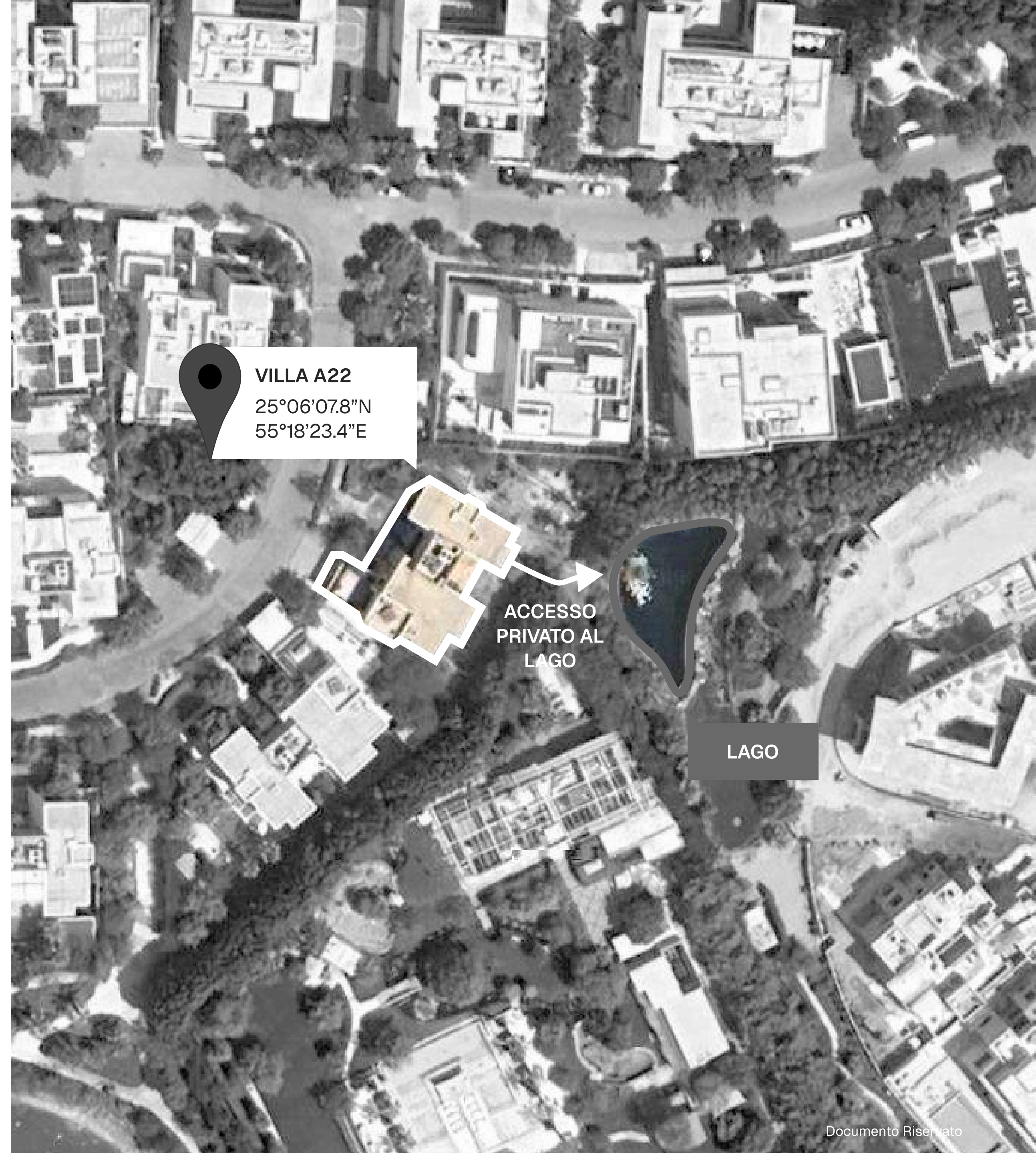
La villa occupa un indirizzo privilegiato nel cuore di **The Nest**, uno dei complessi più iconici e ricercati di Al Barari. Mentre la maggior parte delle residenze ha già beneficiato di ambiziosi lavori di ristrutturazione, questa proprietà si distingue come una delle ultime a offrire l'opportunità rara di ripensare completamente un bene originale.

Questa singolarità, unita al movimento generale di valorizzazione portato dal completamento progressivo delle ristrutturazioni nel quartiere, conferisce a questa villa un potenziale unico. Più di un investimento, si tratta di una combinazione rara di **prestigio, esclusività e prospettive di crescita patrimoniale** in uno dei contesti abitativi più raffinati di Dubai.

Il privilegio unico di un accesso lacustre paesaggistico

Situata sulla linea del parco e aperta su un angolo di verde, la villa beneficia di un privilegio raro: un accesso privato diretto a uno dei laghi emblematici di Al Barari, una configurazione unica all'interno del programma.

Questo vantaggio eccezionale è esaltato dalla realizzazione di un pontile esclusivo e di un giardino paesaggistico concepito come una vera estensione naturale della dimora. Una singolarità che conferisce a questa proprietà un prestigio incomparabile e un valore patrimoniale rafforzato, rendendola una residenza senza pari in tutto il quartiere.



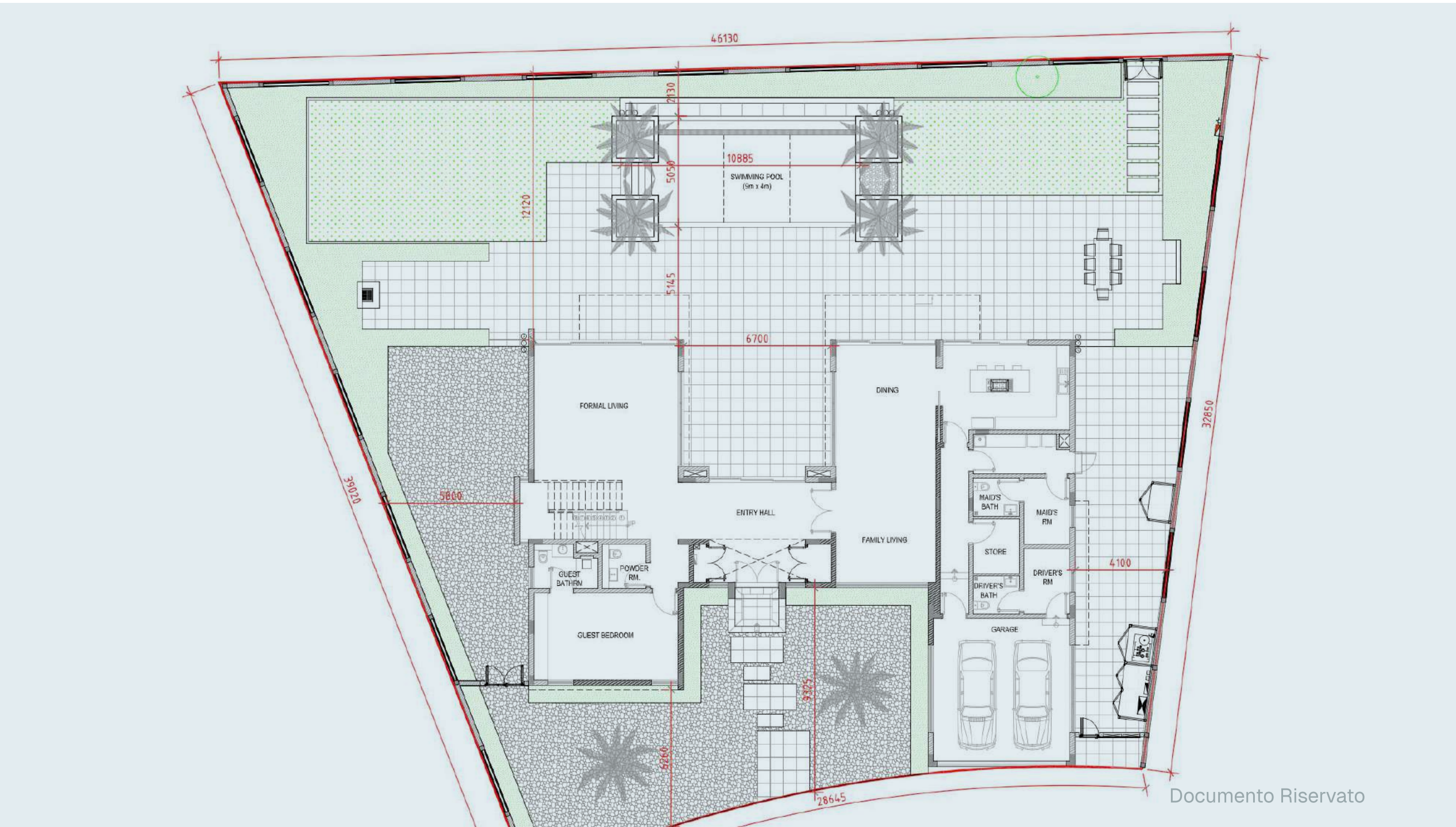
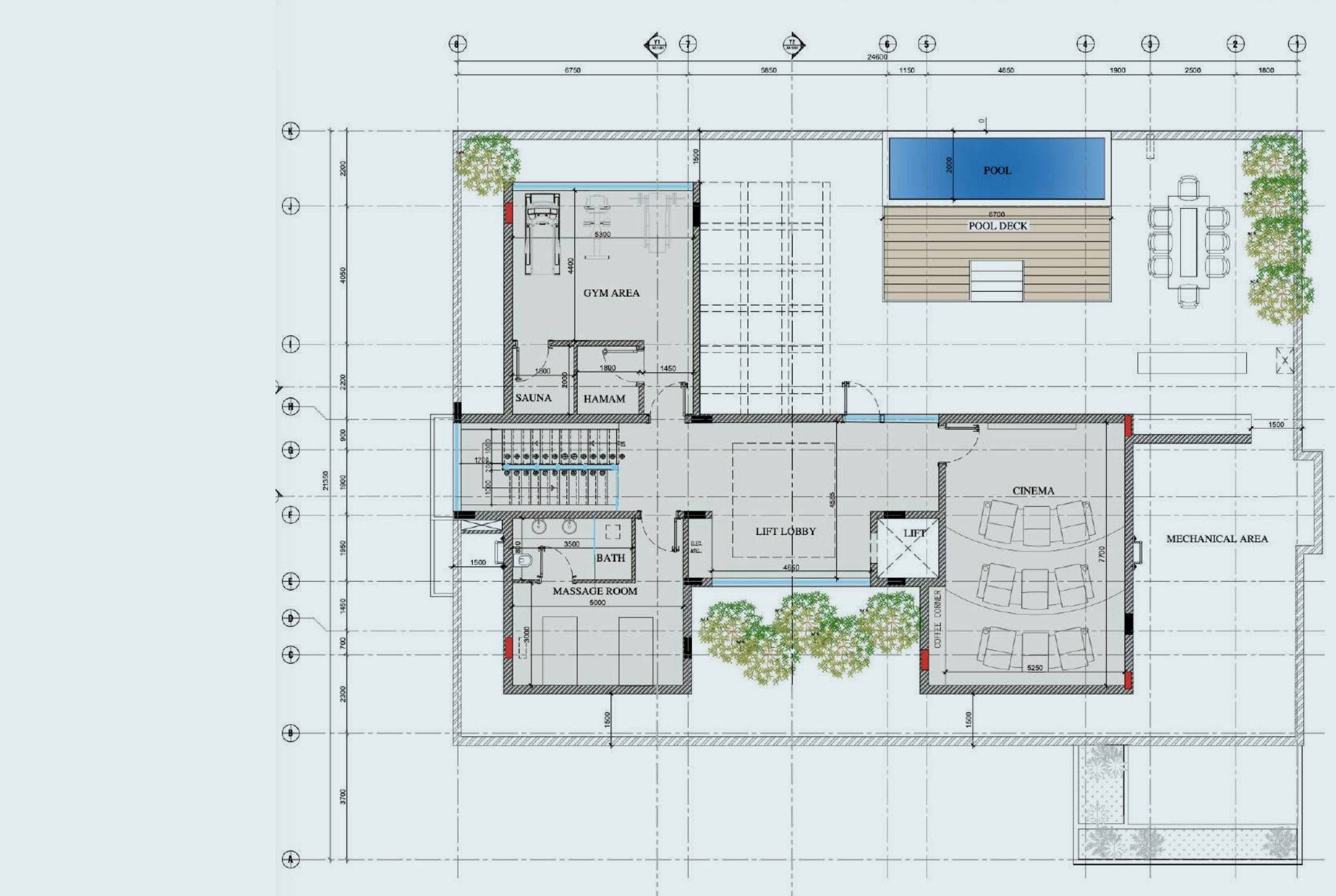
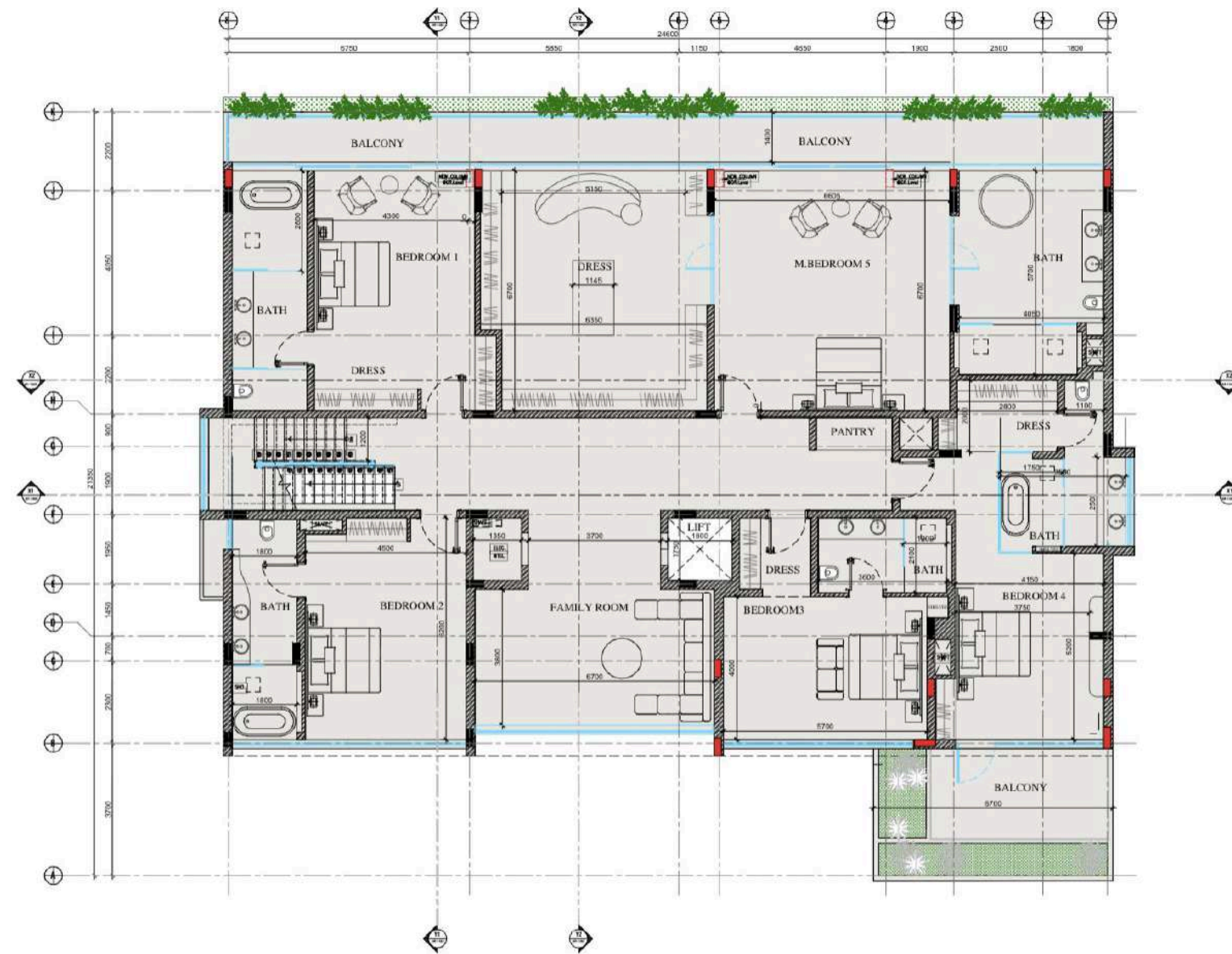
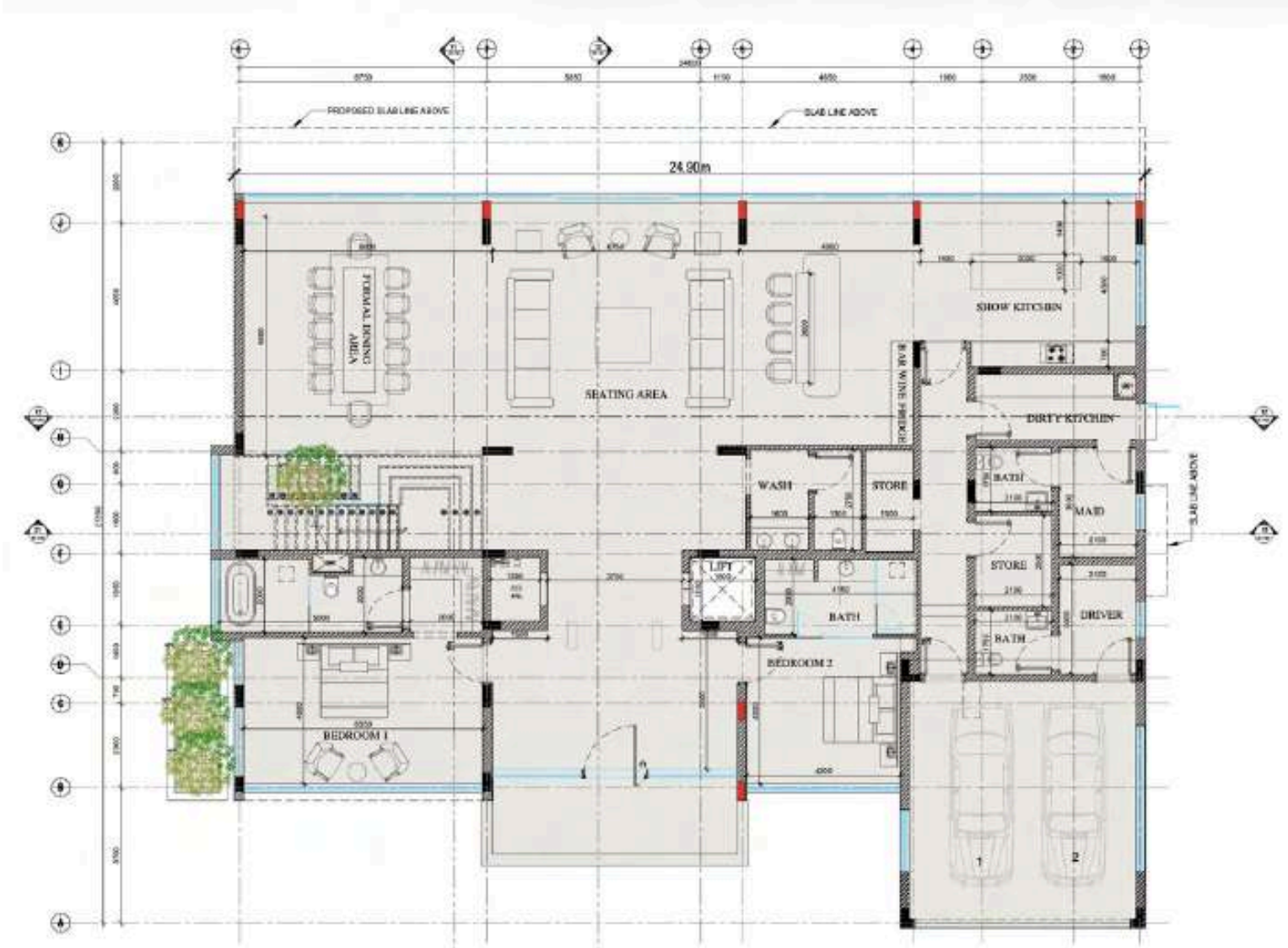
PRESENTAZIONE DELL'OPPORTUNITÀ







PRESENTAZIONE DELL'OPPORTUNITÀ





Un progetto nel cuore di un quartiere eccezionale



La Baia

Laghi dalle acque cristalline, un'atmosfera da resort tra le più ambite di Dubai, diventata in pochi mesi una meta imperdibile.



Architettura premiata

Premiato per la sua architettura all'avanguardia, con linee fluide e luminose, offre viste panoramiche e un design iconico riconosciuto a Dubai.



Le Ville Nido

Un vero gioiello nel cuore di Al Barari, questa collezione di 55 ville contemporanee si integra armoniosamente tra laghi e vegetazione lussureggiante.

Situata nel quartiere di Al Barari, la villa The Nest si trova in un ambiente residenziale raro a Dubai, dove natura e comfort di alta gamma si uniscono armoniosamente.

Al Barari si distingue per la sua armonia unica tra paesaggi lussureggianti, laghi e giardini tematici, e un'offerta residenziale ultra-premium. Più della metà del suo spazio è dedicato agli spazi verdi, offrendo uno stile di vita raro e prezioso nel cuore della città.

Con la sua architettura contemporanea sottilmente integrata nell'ambiente naturale, Al Barari attrae una clientela internazionale in cerca di esclusività, serenità e benessere, beneficiando al contempo di una vicinanza immediata ai principali poli economici di Dubai.

La comunità incarna anche una visione sostenibile e eco-responsabile: gestione razionale dell'acqua, preservazione della biodiversità e progettazione rispettosa dell'ambiente. Questi impegni rafforzano l'attrattiva del quartiere per investitori e residenti desiderosi di coniugare lusso, sostenibilità e valore patrimoniale.

Di fronte a una domanda crescente per residenze di alta gamma integrate in ambienti naturali e sicuri, Al Barari si afferma come una delle destinazioni più emblematiche e imperdibili del mercato immobiliare di lusso a Dubai.

Piano di finanziamento

Superficie dopo ampliamento e ristrutturazione completa	1.142 m2	
FINANZIAMENTO TOTALE	11.600.000 €	
Costo di acquisizione (spese notarili e agenzia incluse)	6.217.000 €	5.444 € /m2
Costo totale di ristrutturazione (inclusi onorari dell'architetto, supervisione del cantiere, opere strutturali, design interno ed esterno, e mobili).	2.392.000 €	2.095 € /m2
Spese operative (struttura legale, comunicazione, marketing, spese di listing, ecc.)	812.000 €	711 € /m2
Spese legate al finanziamento e ai fondi propri	2.153.000 €	1.886 € /m2
PREZZO DI COSTO GLOBALE DELL'OPERAZIONE STIMATO	11.574.000 €	10.135 € /m2
MARGINE LORDO PREVISTO DELL'OPERAZIONE DOPO IL FINANZIAMENTO, PRIMA DELLE TASSE E DEL BONUS DI SOVRAPERFORMANCE	1.846.000 €	1.616 € /m2
IN % DEL PREZZO DI COSTO	ROI: 16%	

Tasso di cambio utilizzato per i calcoli dell'operazione 1 EUR = 0,23 AED

Calendario previsto dell'operazione*



*Le date sopra indicate sono fornite a titolo indicativo e potrebbero evolvere in base al progetto.

05

Focus sull'investimento nel quartiere di Al Barari a Dubai

Posizione strategica

Dubai

- **Performance del mercato:** Nel 2024, il mercato immobiliare di Dubai ha registrato una crescita complessiva del 20,7%, sostenuta da una dinamica eccezionale del segmento di alta gamma, che è aumentato del 35%.
- **Attrattiva internazionale:** Dubai conta oggi oltre 72.500 milionari e 202 miliardari residenti, con un aumento del 78% del numero di residenti facoltosi in soli cinque anni.
- **Ambiente fiscale favorevole:** L'assenza di imposte sulle plusvalenze immobiliari e sui redditi conferisce a Dubai un contesto particolarmente attraente, rafforzando il suo status di meta privilegiata per gli investitori.
- **Visione 2040:** Piano di sviluppo urbano ambizioso che prevede l'espansione della città mantenendo il 60% degli spazi verdi.



Al Barari, lo sviluppo più verde di Dubai

Focus su Al Barari, il quartiere più verde di Dubai

Immersa in un eccezionale ambiente vegetale, Al Barari si distingue come una delle residenze più emblematiche di Dubai, a soli venti minuti dal centro e dall'aeroporto internazionale.

Questa comunità unica dedica quasi l'80% della sua superficie agli spazi verdi, contro una media del 5% nel resto della città. Questo ambiente naturale crea un microclima più fresco di 2-3 °C e un'atmosfera di serenità incomparabile.

In questo raro contesto, The Nest illustra l'esclusività di Al Barari: una collezione intima di sole 55 ville, dove ogni proprietà unisce lusso discreto e raffinatezza senza tempo.

Ecosistema Naturale

- Oltre 500 specie vegetali
- Laghi e corsi d'acqua naturali
- Progetto di laguna artificiale in sviluppo
- Temperatura ambiente più fresca di 2-3°C



Confronto di mercato

Simbolo di rarità ed eleganza, le ville Nest (55 in totale) sono tra le proprietà più ricercate di Al Barari. A ottobre 2025, non è ancora disponibile alcuna villa da ristrutturare in vendita, e le rivendite post-ristrutturazione raggiungono prezzi record, prova di un potenziale di valorizzazione eccezionale.

Ville non ristrutturate e vendute



Venduto ad Aprile 2025

Villa A3
Prezzo: 27M AED
5 Camere
680 m2
Vista verde



Venduto a Luglio 2025

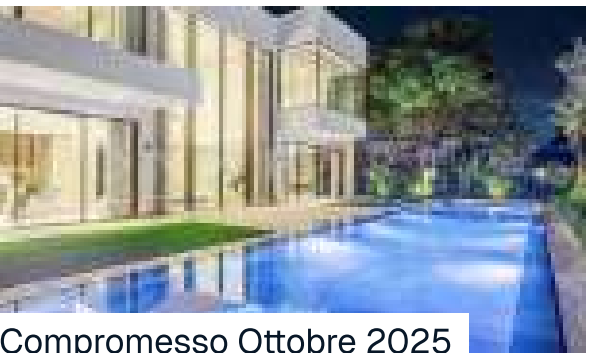
Villa D5
Prezzo: 26M AED
5 Camere
680 m2



Venduto ad Aprile 2025

Villa F7
Prezzo: 25M AED
4 Camere
588 m2

Ville ristrutturate e vendute



Compromesso Ottobre 2025

Villa A9
Prezzo: 55M AED
5 Camere
950 m2
Vista verde



Venduto nel 2024

Villa E12
Prezzo: 65M AED
6 Camere
945 m2
Accesso al lago esc



In vendita da Settembre 2025

Villa E10
Prezzo: 57,5M AED
6 Camere
945 m2
Accesso al lago esclusivo

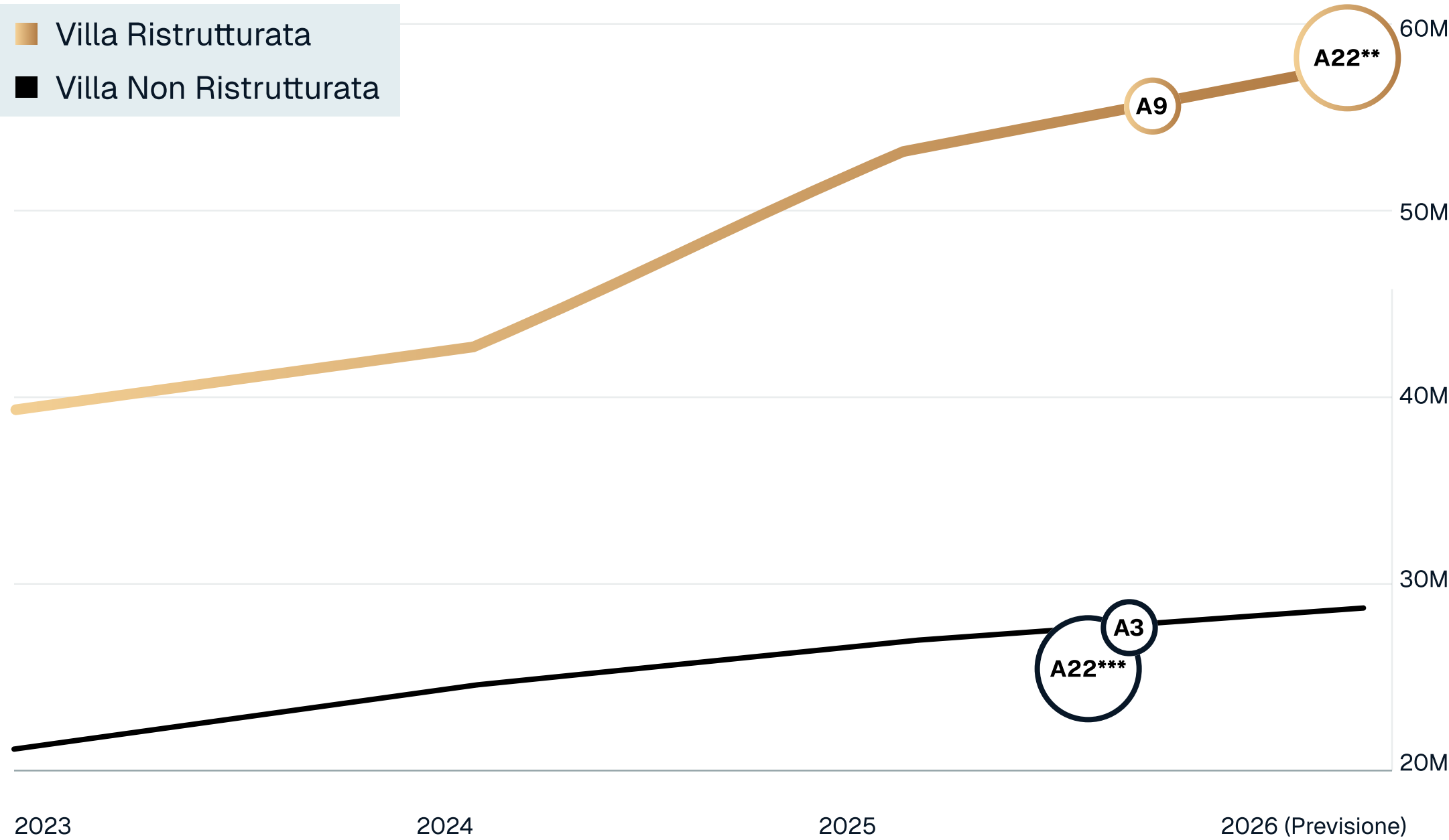


Villa A22
Prezzo di acquisizione:
25,5M AED
680 m2
Accesso privato al lago

A22

Evoluzione del mercato

Evoluzione del prezzo delle vendite localizzate a Nest, Al Barari*



*I dati di mercato utilizzati provengono dal Dubai Land Department (DLD) e dai nostri agenti immobiliari partner, offrendo una visione precisa e aggiornata del valore delle proprietà e delle transazioni a Al Barari. **Prezzo di vendita previsto a partire da Ottobre 2026: 58,5M AED
***Prezzo di vendita del compromesso firmato a maggio 2025: 25,5M AED

The Nest: un attivo patrimoniale raro ad alta valorizzazione

Progettate quasi un decennio fa — 55 ville consegnate "pronte per essere abitate" — oggi raggiungono un'età in cui una ristrutturazione completa (ristrutturazioni interne, finiture, tecnologie, design) libera tutto il loro potenziale e consente di massimizzare il loro valore. Il mercato della rivendita a The Nest è estremamente teso.

A ottobre 2025, non è registrata alcuna villa da ristrutturare "grezza" in vendita — quasi tutte le unità sono state ristrutturate o sono in fase di ristrutturazione (miglioramenti strutturali o interni).

I prezzi dopo ristrutturazione raggiungono ora soglie ultra-premium: le ville completamente modernizzate vengono negoziate tra 50 e 65 milioni AED a seconda della posizione, della superficie e del livello di finitura — il che rafforza meccanicamente l'"antenna alta gamma" per le rare ville non ancora ristrutturate.

L'analisi Solaria:

- 1. Eco-community iconica** — Al Barari dedica oltre il 50% del suo territorio a spazi verdi, stagni, corsi d'acqua e giardini tematici, con attrezzature wellness, ristoranti e spa di firma per sostenere la differenziazione rispetto a qualsiasi altra villa a Dubai.
- 2. Consegnato e collaudato** — The Nest è un cluster pienamente operativo (assenza di rischio cantiere). Il track record di rivendite ristrutturate ad alta valorizzazione rassicura gli acquirenti. Dati ufficiali e comparabili tracciabili (DLD Open Data) — Le transazioni pubbliche recenti in The Nest e Al Barari consentono di giustificare le valorizzazioni "post-ristrutturazione" con comparabili solidi (prezzo/mq, mediane, storico).
- 3. Domanda di lusso sostenuta** — Il segmento "villa ultra-premium" a Dubai rimane raro; le inserzioni > 10 milioni USD si stanno rarefacendo, alimentando una pressione al rialzo per le proprietà rimanenti rimodellabili.



Le illustrazioni e le prospettive presentate in questo documento sono a titolo indicativo e non contrattuali. Le caratteristiche definitive delle proprietà possono essere soggette ad aggiustamenti in base agli imperativi tecnici e amministrativi.