



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

Rénovation d'une Villa de Luxe à Dubaï

📍 Al Barari - Dubaï

Rénovation & amélioration d'une villa haut de gamme
Dans le quartier de Al Barari, le plus vert de Dubaï



Facteurs de risques / Investissements

Vancelian (Automata France), prestataire de services en actifs numériques, met à votre disposition une plateforme régulée et sécurisée en France, qui sélectionne et propose des Offres Exclusives offrant un accès privilégié à des projets adossés à des actifs réels.

La société Solaria, en charge de l'opération, reçoit directement le montant prêté lors de la souscription à l'Offre Exclusive. Elle en assume seule la responsabilité, notamment pour le versement des intérêts et le remboursement à l'échéance, ces engagements étant totalement distincts du patrimoine de Vancelian.

Ainsi, Vancelian garantit la transparence et la fiabilité de l'environnement d'investissement, tandis que Solaria concentre son expertise sur la réussite opérationnelle du projet. Comme pour tout investissement, la performance finale dépendra de la réalisation effective du projet et des conditions de marché du secteur immobilier.

Les principaux risques auxquels vous vous exposez en devenant investisseur via la plateforme Vancelian, sans que cette liste soit exhaustive, sont les suivants :

Risques en capital

Ni Vancelian, ni Solaria ni aucune société liée à l'opération n'apportent une garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital peut ne pas lui être restitué, ou seulement partiellement.

Risques liés à la gestion

La réussite du projet repose sur la bonne exécution par Solaria par l'intermédiation de Automata France. Toute erreur d'anticipation, de pilotage ou de mise en œuvre pourrait impacter négativement la valeur de l'investissement et les rendements attendus.

Risques de contrepartie

L'opération repose sur la capacité de Solaria à rembourser le Montant Prêté et à verser les Intérêts dus. En cas de défaillance de Solaria ou d'une autre contrepartie impliquée (prestataire technique, partenaire bancaire, société opérationnelle), la rentabilité de l'investissement peut être compromise.

Risques de durée

Les fonds prêtés sont engagés pour une durée déterminée, qui peut s'étendre sur plusieurs années. Pendant cette période, l'investisseur ne dispose pas librement de son capital, la performance reste exposée à des facteurs de risque pouvant impacter les rendements en cours de la durée d'engagement.

Risques de liquidité

Les participations sont bloquées pour la durée contractuelle prévue. Aucun mécanisme de rachat anticipé n'est garanti par Vancelian ni par les sociétés impliquées. Un mécanisme de porte de sortie anticipée est proposé dans les conditions précisées aux CGU de Vancelian, mais il n'offre pas de garantie de liquidité immédiate.

Risques liés aux actifs numériques (CGU Application Vancelian)

- **Risques technologiques** : malgré des protocoles de sécurité renforcés, l'utilisation d'actifs numériques reste exposée à des risques de piratage, d'accès frauduleux, de perte de clés privées ou de dysfonctionnements techniques.
- **Risques opérationnels de la plateforme** : Vancelian et Automata France assurent l'intermédiation et le suivi des transactions. Un incident technique, une interruption temporaire de service ou un défaut de traitement peut affecter la bonne exécution des opérations.
- **Risques réglementaires** : le cadre légal applicable aux actifs numériques est évolutif et peut varier selon les juridictions. Des changements réglementaires peuvent restreindre ou modifier les modalités d'utilisation de la plateforme.

Facteurs de risques / Investissements

Risques liés au marché immobilier (Dubai)

- L'actif financé est situé à Dubai et dépend des conditions locales (prix, demande locative, attractivité internationale).
- Une évolution défavorable du marché ou du contexte géopolitique et économique pourrait affecter négativement la valeur du projet.

Risques financiers et de financement

- Le projet peut faire l'objet de modifications de coûts liées aux matériaux, aux commodités ou aux fluctuations de change avec la devise locale, pouvant réduire la rentabilité.
- En cas de défaut de Solaria sur ses engagements financiers, l'investisseur pourrait perdre tout ou partie de son capital.

Risques réglementaires et juridiques

- L'investisseur doit s'assurer lui-même de la conformité de son investissement au regard de sa situation personnelle et de sa résidence fiscale.
- Toute évolution réglementaire applicable aux actifs numériques, au financement participatif ou au secteur immobilier à Dubai peut impacter défavorablement l'opération.

Risques fiscaux

- Le traitement fiscal des gains dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut varier selon les pays.
- En particulier, les intérêts versés en crypto-actifs peuvent, en fonction de votre résidence fiscale, être soumis à imposition. Vancelian attire votre attention sur l'importance d'évaluer ces aspects auprès de vos conseils habituels.

Risques opérationnels

La bonne réalisation du projet dépend de la société Solaria et de ses partenaires. Tout retard, surcoût, problème contractuel ou opérationnel peut affecter la performance du projet et le calendrier de remboursement.

Avertissements légaux

- Le présent document est fourni à titre strictement informatif et promotionnel.
- Il ne constitue ni une offre contractuelle, ni un conseil en investissement, ni une garantie de rendement.
- Seules les **Conditions Générales d'Utilisation de Vancelian** et la documentation légale spécifique au projet font foi.

Responsabilité de l'investisseur

- Chaque investisseur doit :
 - Procéder à sa propre analyse des risques liés au projet et aux actifs numériques.
 - Vérifier la conformité de son investissement à sa situation juridique et fiscale.
 - Être en mesure d'assumer une perte totale ou partielle du capital investi.
- Avec le temps, de nouveaux risques peuvent apparaître et ceux identifiés peuvent évoluer.

Sommaire

01 — Synthèse
de l'opération

02 — Le groupe
Solaria

03 — Partenaires
opérationnels

04 — Présentation
de l'opportunité

05 — Focus sur l'investissement
dans le quartier de Al Barari
à Dubai

01

Synthèse de l'opération

Synthèse de l'opération

Villa NEST A22 Al Barari, Dubai

Participez au co-financement d'un projet immobilier d'exception, au cœur du quartier le plus exclusif et verdoyant de Dubaï. L'opération porte sur l'acquisition et la rénovation complète d'une villa de prestige au sein du programme résidentiel The Nest – Al Barari, une adresse emblématique à forte attractivité internationale.

La villa connaîtra une métamorphose d'ampleur, sa surface habitable passant de 693 m² à 1 142 m² après travaux, soit un agrandissement de 449 m². Une extension d'une telle envergure, associée à un emplacement exceptionnel en bordure de lac, confère à cette propriété un caractère unique et une rareté absolue sur le marché.

* Le co-financement en actif numérique chez Vancelian est un modèle d'investissement (Lending Program) permettant à plusieurs investisseurs de participer collectivement au financement de projets réels (immobilier, rénovation, développement d'entreprise, etc.) en actifs numériques. L'accès et la distribution sont assurés par Vancelian (Automata France) , enregistré en tant que Prestataire de Services sur Actifs Numériques (PSAN) auprès de l'AMF, sous le n° E2023-087.

** Le rendement est déterminé sur la base des projections financières présentées au Comité d'investissement de Vancelian et validées par ce dernier, qui autorise la mise en ligne du projet dans l'application Vancelian. Le rendement est fixe (APR) et versé sur la durée complète de la période d'engagement. Les taux indiqués reflètent la fourchette complète selon votre niveau de privilège. Découvrez les avantages associés à chaque statut au sein du Club Privilège sur l'application mobile Vancelian.

*** La période d'engagement correspond à la durée pendant laquelle la participation est immobilisée. Toute sortie anticipée est soumise aux modalités des fenêtres de sortie et au mécanisme de file d'attente, tels que définis dans les CGU. Elle correspond également à la période durant laquelle la réalisation du projet, sa mise sur le marché et sa vente doivent être menées à terme.

**** Le montant minimum de participation est fixé à 1 € ou équivalent en actif numérique, conformément aux modalités de la plateforme Vancelian. Il n'y a pas de limite de participation hors le montant restant disponible (épuisement de l'offre).

***** Comité d'investissement : Évaluation & due diligence – analyse complète de la documentation juridique, étude de marché, projections financières, ainsi qu'une évaluation du porteur de projet et de son historique. Le comité d'investissement valide la faisabilité et fixe le montant de la collecte afin d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Caractéristiques de l'investissement

Type d'investissement*	Co-financement en actif numérique
Rendement annuel fixe	10,7% à 11,5 % APR** En fonction du statut du programme de fidélité Vancelian
Paie ment des intérêts	Quotidien
Période d'engagement***	18 mois
Montant de souscription**	Pas de ticket d'entrée minimum
Montant cible total du financement	11 600 000 €
Vérification de l'investissement**	Vancelian*****
Gestionnaire**	SOLARIA, RCS Antibes 908 978 893

02



Le groupe SOLARIA

Unissons-nous pour façonner l'exception.

Le groupe Solaria conçoit et développe des projets immobiliers d'exception destinés à une clientèle de prestige, incarnant l'équilibre entre esthétique, singularité et valeur patrimoniale.

Guidée par une vision internationale, Solaria associe l'excellence française de la promotion immobilière de luxe à des destinations emblématiques : Cannes et son art de vivre méditerranéen, Dubaï et son audace architecturale, Bali et Tulum pour leurs emplacements singuliers, ou encore le Japon, symbole de raffinement et de maîtrise du détail.

Chaque réalisation est conçue pour créer de la valeur dans le temps, en alliant innovation technologique, responsabilité environnementale et exigence d'exécution, afin d'offrir à chaque investisseur et à chaque résident un actif rare, pérenne et porteur de sens.

Solaria, le savoir-faire français en matière de promotion et gestion immobilière luxe, une vision tournée vers l'avenir.

Créer de la valeur, partout dans le monde



Projet Solaria

 Tulum, Mexique

Acquisition foncière et construction de quatre villas de luxe au sein du prestigieux quartier privé et sécurisé La Privada, à Aldea Zama.

Total acquisition + construction	4M euro
Immobilier	4 villas
Financement	Fonds propres et obligations
Performance brute projetée (hors frais de financement)	75% sur 4 ans



Projet Villa Cannes

 Proche Cannes, France

Acquisition et valorisation d'une villa historique située dans les environs de Cannes, incluant une rénovation totale des espaces intérieurs et l'aménagement paysager des extérieurs.

Total acquisition + cout des travaux	7,5M euro
Immobilier	1 villa
Financement	Fonds propres et prêt bancaire
Performance brute projetée (hors frais de financement)	30 % sur 18 mois



Projet The Heights Melasti

 Bali, Indonésie

Acquisition foncière et construction de sept villas de luxe en front de mer sur la plage de Melasti, nouvelle destination phare du sud de Bali en plein essor.

Total acquisition + construction	4,5M euro
Immobilier	7 villas
Financement	Fonds propres et ventes sur plan
Performance	46,8 % sur 2 ans

Quand l'expertise façonne le luxe immobilier

Solaria – Une approche intégrée de la création de valeur immobilière

Fondée en 2022, Solaria est née de la convergence entre finance de marché et immobilier d'investissement, dans le prolongement de la vision patrimoniale portée par le groupe Vancelian.

Créée par plusieurs co-fondateurs et actionnaires historiques de Vancelian, Solaria réunit une double expertise – analyse financière et exécution immobilière – au service d'un objectif commun : structurer et piloter des projets à forte valeur ajoutée, ancrés dans des marchés à fort potentiel international.

L'entreprise s'appuie sur un réseau sélectif de professionnels – brokers, architectes, promoteurs et ingénieurs – permettant de concentrer les ressources sur l'essentiel : la performance et la valorisation des actifs.

La politique de rémunération repose exclusivement sur la création effective de valeur, alignant pleinement les intérêts de Solaria et de ses investisseurs.

Grâce à Vancelian, plateforme partenaire, ces opportunités – auparavant réservées à des acteurs institutionnels – sont désormais accessibles à travers un modèle digital, transparent et sécurisé.

Chiffres clés de nos opérations

20+

Projets réalisés à l'international

50M€+

Montant investi total

5

Pays dans lesquels nous opérons

30%

Marge brute moyenne des projets *

DEC 2021

Année de lancement

24 mois

Durée moyenne des opérations

* Hors frais de financement et hors coût de financement des fonds propres

Équipe de direction



Alexandre Lahouti
Visionnaire engagé, il réinvente l'immobilier de luxe avec passion et exigence

CEO - Amérique, Europe et Moyen Orient

Depuis plus de trente ans, Alexandre Lahouti suit un parcours entrepreneurial marqué par la passion et l'exigence. Après avoir bâti un solide réseau dans la restauration et la mode, il met son expérience et son sens du détail au service d'un secteur très porteur : l'immobilier de luxe.

De la Côte d'Azur à l'international — Espagne, Marrakech, Dubaï, Mexique — il conçoit et réalise des projets qui allient design, qualité et valorisation durable. Qu'il s'agisse de constructions clés en main, de rénovations ambitieuses ou de transformations de biens anciens, chaque opération traduit une vision claire : créer des lieux uniques et maximiser leur potentiel sur le long terme.

Son approche repose sur une conviction forte : l'immobilier est plus qu'un investissement, c'est un art de vivre.



Julien David Halimi
Un entrepreneur engagé dans l'immobilier de luxe et responsable

Managing Director – Asie

Julien David Halimi fait partie intégrante de l'équipe fondatrice de Vancelian, aux côtés de Gaël Itier et Jean-Yves Guillou. Ensemble, ils ont imaginé une plateforme où convergent innovation technologique, expertise patrimoniale et culture du luxe, pour redéfinir les standards de l'investissement immobilier contemporain.

Issu d'une famille d'entrepreneurs, Julien s'est forgé en plus de vingt ans un parcours international au sein des industries du luxe et du design d'exception — de l'import-export de mobilier et de joaillerie à la création d'installations florales monumentales à Londres, Dubaï et New York. Cette sensibilité à l'esthétique et à la perfection du détail l'a naturellement conduit à piloter des projets immobiliers haut de gamme, en collaboration avec des architectes de renom. Polyglotte, maîtrisant notamment le mandarin, il transforme cette ouverture multiculturelle en véritable levier stratégique dans le développement international de Vancelian.

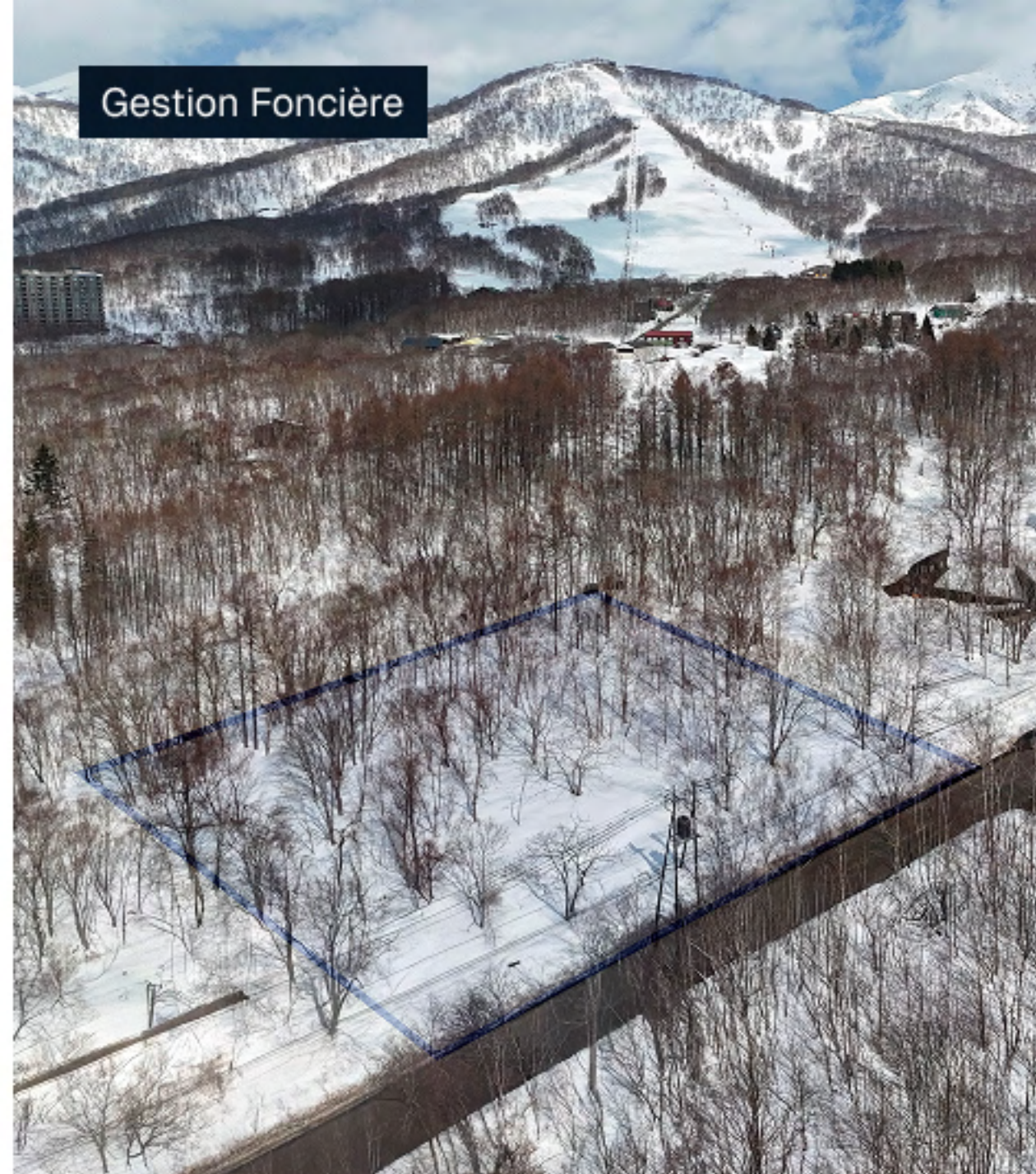
Aujourd'hui, en tant que Managing Director Asie, il conduit la stratégie d'expansion du groupe sur les actifs du monde réel (RWA) et contribue à démocratiser l'accès à une nouvelle génération d'investissements — des actifs rares, non cotés, sélectionnés pour leur performance et leur robustesse.

Quand l'expertise façonne le luxe immobilier

Le groupe Solaria opère selon une logique holistique : chaque étape d'un projet contribue à créer une valeur durable. Nos quatre piliers d'activité forment un ensemble cohérent, allant du foncier aux finitions les plus raffinées.

- **Gestion foncière** : Identifier, sécuriser et découper intelligemment des terrains stratégiques afin d'en révéler tout le potentiel.
- **Construction** : Concevoir et bâtir avec exigence, en alliant qualité, durabilité et efficacité.
- **Rénovation** : Redonner vie à des biens existants et les hisser aux standards du luxe contemporain.
- **Design & Mobilier** : Sublimer chaque espace grâce à un design raffiné, des matériaux nobles et un mobilier sur mesure.

Gestion Foncière



Construction



Rénovation



Design & Mobilier



03

Partenaires opérationnels

Partenaires opérationnels du projet

Pour garantir une exécution irréprochable et une valorisation optimale du projet, nous avons choisi de nous entourer de partenaires stratégiques parmi les plus expérimentés des Émirats.

- Le constructeur et cabinet d'architecture sélectionné réunit l'ensemble des corps de métier nécessaires à la réussite d'une opération sur mesure. Fort de plus de 1 000 réalisations à son actif, il s'impose comme une référence dans la région par la qualité de ses livraisons, son sens du détail et sa capacité à conjuguer innovation et excellence technique. Cette proximité opérationnelle permet un suivi précis et une parfaite adaptation du projet aux standards du marché ultra-prime d'Al Barari.
- Côté commercialisation, nous collaborons avec Maria Morris Global, agence immobilière n°1 du quartier selon Property Finder et Bayut, responsable de plus de 52 % des transactions réalisées à Al Barari. Lauréate du prix Best Real Estate Agency in Dubai 2025 (International Property Awards), cette agence est reconnue pour son approche humaine, sa maîtrise du segment super-prime et son réseau d'acheteurs internationaux. Cette alliance entre expertise technique et excellence commerciale assure la réussite complète de l'opération, depuis la conception jusqu'à la revente.



AlHilal Engineering Consultants

Responsable de la conception et réalisation du projet

1 045 PROJETS RÉALISÉS



MARIA MORRIS GLOBAL

Maria Morris Global

Développeur immobilier responsable de l'acquisition, la rénovation et la revente

52% DES VENTES DU QUARTIER DE AL BARARI - DUBAI

Al Hilal Engineering Consultants



Fondé en 1998, Al Hilal Engineering Consultants s'est imposé comme l'un des acteurs les plus respectés aux Émirats arabes unis, avec un portefeuille de projets emblématiques qui façonnent le paysage du pays. Fort de plus de 25 ans d'expérience, le groupe incarne l'excellence en ingénierie et accompagne des projets d'envergure de la conception à la livraison.

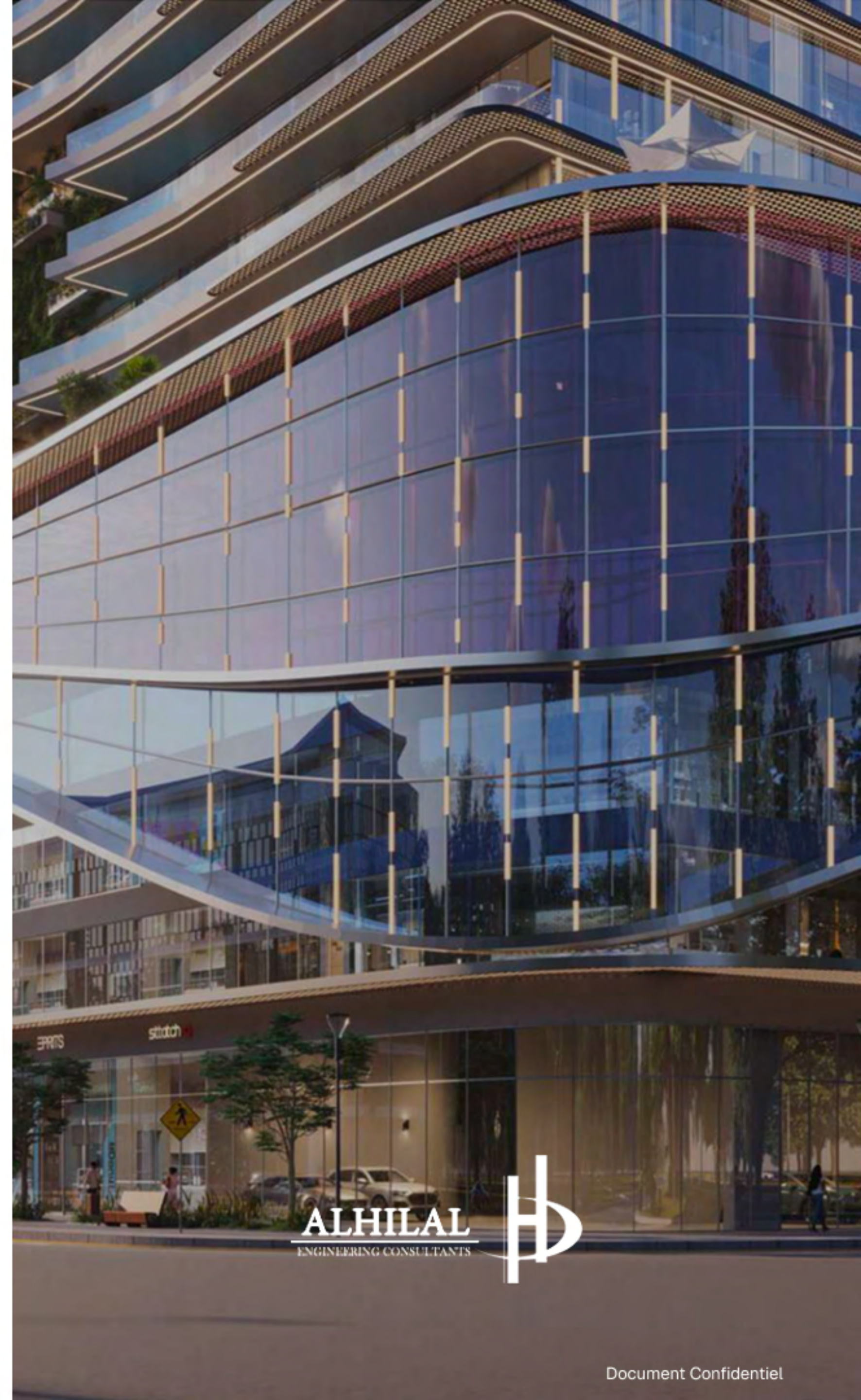
Titulaire d'une licence illimitée approuvée par toutes les autorités locales, Al Hilal intervient sur une large gamme de services :

- Concevoir et réaliser des projets d'envergure grâce à une expertise intégrée en architecture, ingénierie civile, structurelle et MEP
- Accompagner les promoteurs immobiliers avec des études de faisabilité, du master planning et une gestion de projet complète.
- Garantir la qualité et la performance des chantiers via une supervision rigoureuse, un contrôle qualité permanent et une maîtrise des coûts.
- Développer des solutions de design intérieur et d'urbanisme répondant aux standards internationaux et aux attentes d'une clientèle haut de gamme.



Ali Reza Dehbozorgi - CEO

Al Hilal Engineering Consultants compte parmi les cabinets de conseil en ingénierie et architecture les plus reconnus aux Émirats arabes unis. Titulaire d'une licence d'ingénierie approuvée par l'ensemble des autorités locales, le groupe accompagne depuis plus de vingt ans des projets variés, de la conception architecturale aux opérations de grande envergure. S'appuyant sur une équipe d'ingénieurs et de spécialistes expérimentés, Al Hilal a su relever avec succès les défis techniques et réglementaires les plus complexes. Sa démarche repose sur l'innovation, la qualité et la créativité, tout en plaçant au premier plan la maîtrise des délais, la sécurité et la durabilité. Aujourd'hui, Al Hilal est reconnu comme un partenaire de confiance, capable de transformer des idées ambitieuses en réalisations concrètes qui contribuent au développement et à la modernisation du paysage immobilier des Émirats.



Principaux projets 2025



Awir Villa

Dubai

Built-up Area : 1 268 m²

Cout de Construction : AED 11,000,000

A modern G+2 luxury villa designed and built by ALHILAL Engineering Consultants, featuring full interior design, landscape, and swimming pool.



Nad Al Sheba Villa

Dubai

Built-up Area : 2 000 m²

Cout de Construction : 16 000 000 AED

A contemporary G+1 luxury villa featuring full interior design, landscape, and swimming pool — designed by ALHILAL Engineering Consultants.



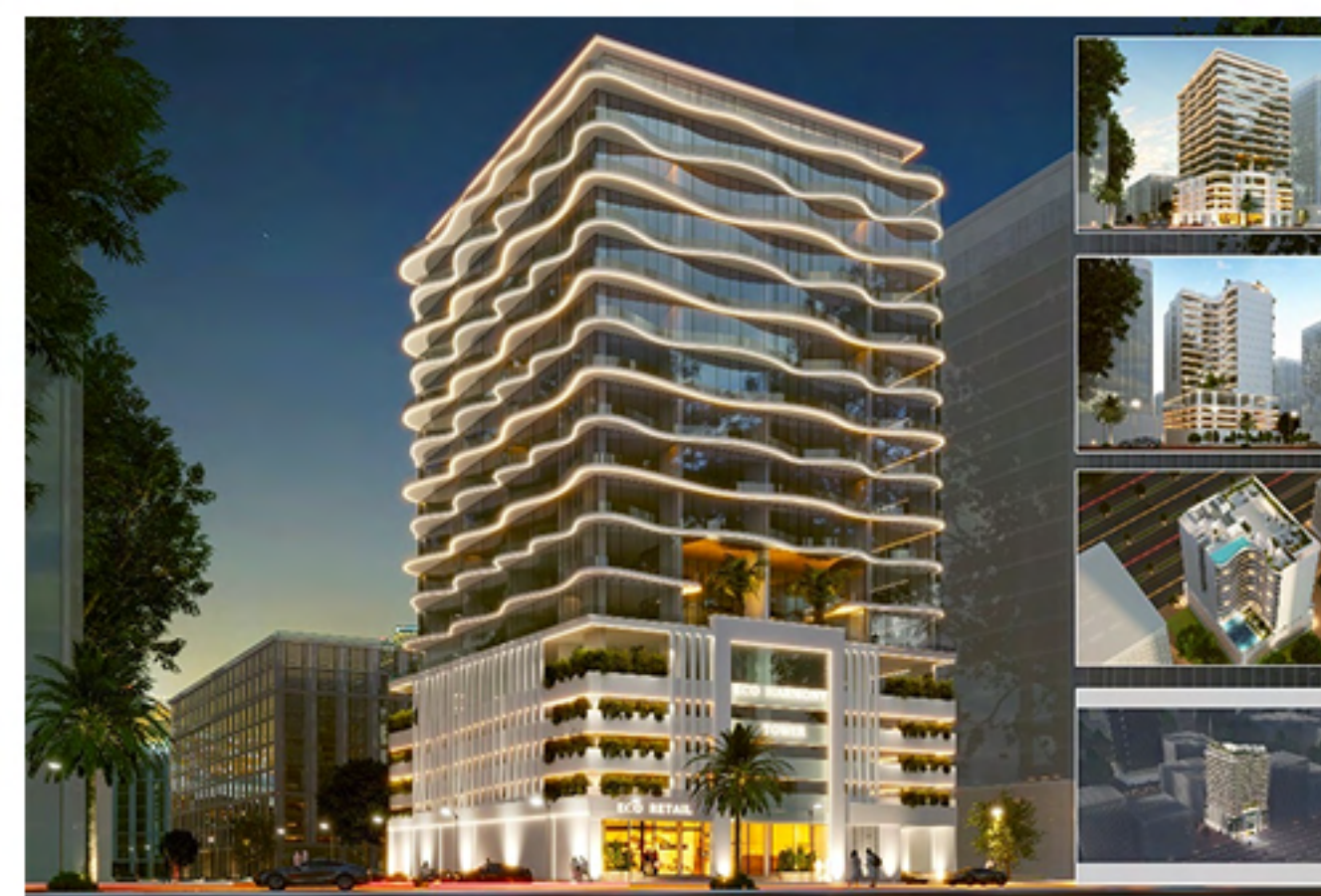
Mamzar Villa

Dubai

Built-up Area : 1 200 m²

Cout de Construction : 12 000 000 AED

A contemporary G+2 luxury villa designed and built by ALHILAL Engineering Consultants, with complete interior design, landscape and swimming pool.



Eco Harmony Tower

Dubai

Built-up Area : 14 000 m²

Cout de Construction : 80 000 000 AED

A stunning G+16 modern residential tower with 106 units, delivered as a turnkey project by ALHILAL Engineering Consultants.

Maria Morris Global



MARIA MORRIS GLOBAL

Maria Morris Global est une agence immobilière de prestige dirigée par une véritable pionnière du secteur à l'international. Numéro 1 à Al Barari par part de marché, cette agence primée réunit une équipe senior de cinq experts spécialisés dans les biens luxe et super-luxe, soutenue par un service interne dédié au marketing et au branding. Forte de plus de 25 ans d'expérience mondiale dans l'immobilier haut de gamme, MMG s'appuie sur une base de plus de 10 000 clients internationaux, un vaste réseau médiatique et des relations solides en relations publiques. Reconnue pour son parcours exceptionnel dans la vente de propriétés d'exception, elle collabore avec les plus grandes agences immobilières de luxe à travers le monde.



Maria Morris – CEO

Maria Morris Global n'est pas une simple agence immobilière — c'est la vision de Maria Morris pour une approche audacieuse et dynamique de l'immobilier de luxe, visant non seulement à être une référence locale à Dubaï, mais aussi à marquer son empreinte sur la scène internationale.

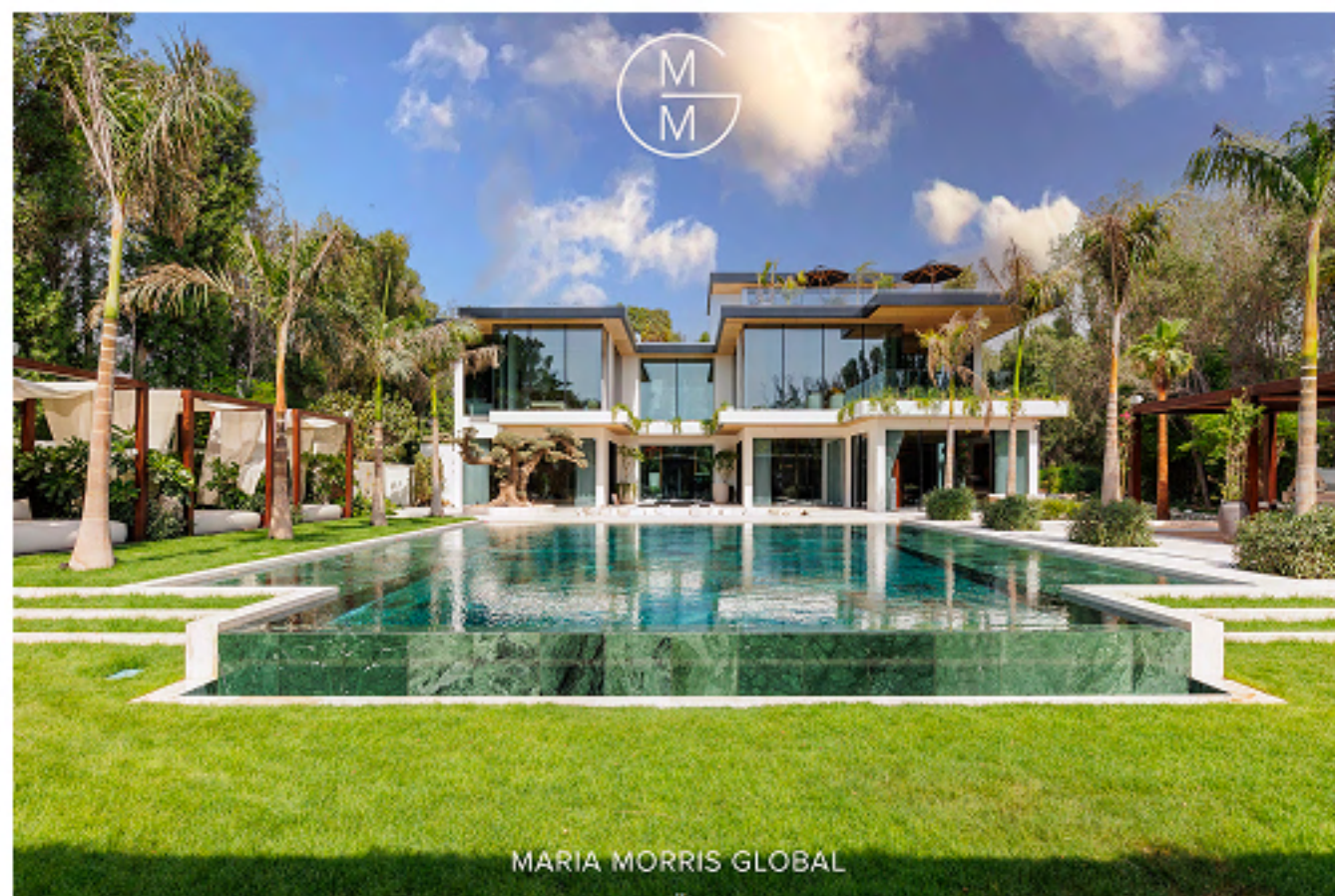
L'entreprise allie expertise, passion et sens du détail pour offrir une expérience immobilière d'excellence, à la fois sophistiquée, réfléchie et profondément personnalisée. Elle se distingue par son élégance et son intégrité, guidant chaque client à travers l'univers souvent complexe de l'immobilier de prestige.

Pour Maria Morris, le luxe est avant tout personnel — il s'agit de comprendre les besoins uniques de chaque client et d'offrir des expériences sur mesure, empreintes de soin et de précision. L'immobilier dépasse la simple transaction : il s'agit avant tout de relations. Chez MMG, l'équipe s'engage à accompagner chaque client avec confiance, afin que chaque parcours dans l'immobilier de luxe soit fluide, gratifiant et véritablement exceptionnel.

Your partner in luxury



Dernières ventes réalisées dans le quartier de Al Barari, Dubai



KOA's AMAIA Villa

🇦🇪 Al Barari - Dubai

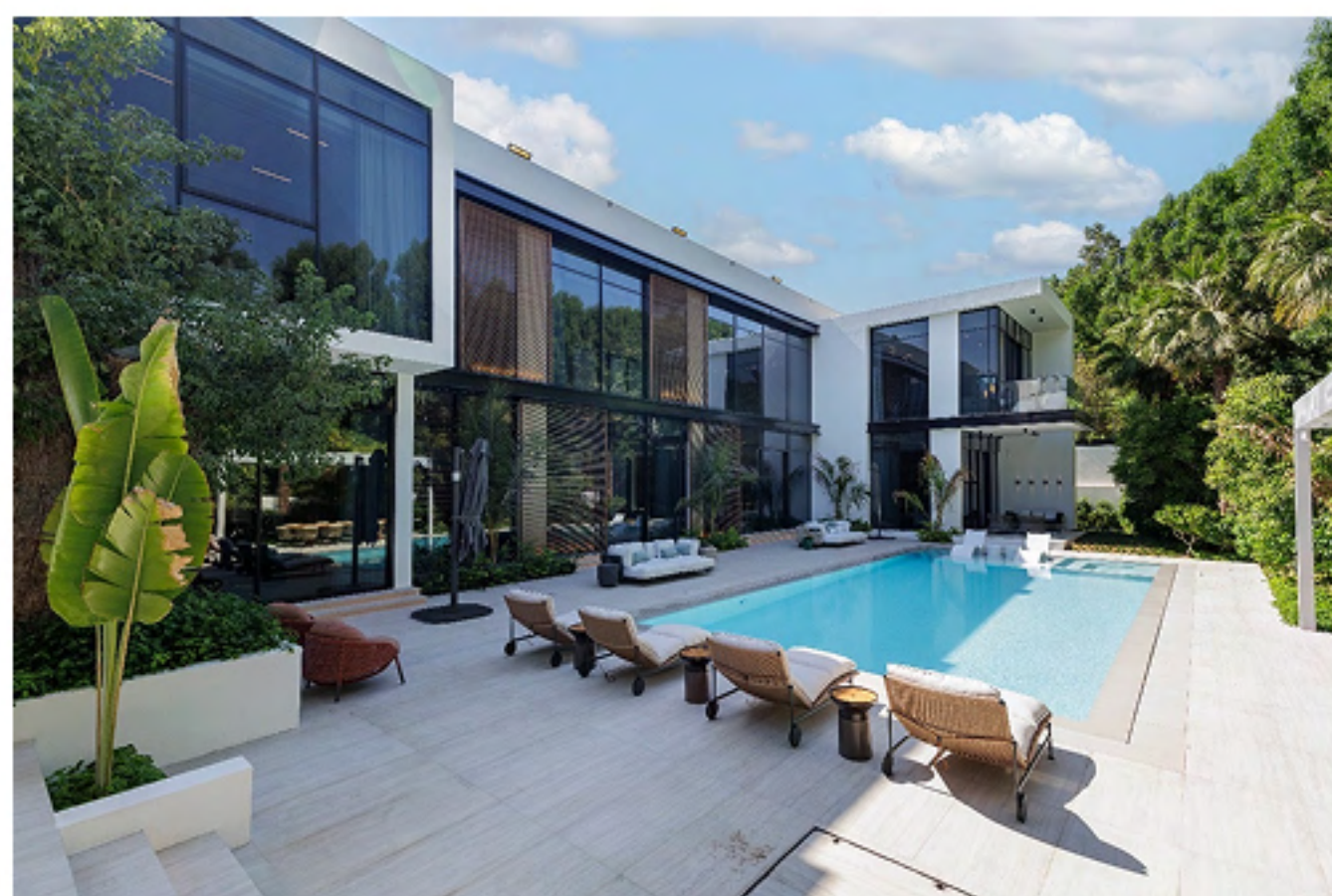
Vendue pour 107M AED
en 2 semaine



A9 NEST Villa

🇦🇪 Al Barari - Dubai

Vendue pour 55M AED
en OFF MARKET



R9 The Reserve Villa

🇦🇪 Al Barari - Dubai

Vendue pour 60M AED



Land In Al Barari

🇦🇪 Al Barari - Dubai

Vendue pour 54,214M AED
en OFF MARKET

04

Présentation de l'opportunité

Synthèse de l'opération Villa A22 Al Barari – Dubai

Description du Projet

L'opération consiste en l'acquisition et la rénovation complète d'une villa de luxe située dans le programme résidentiel The Nest, au cœur du prestigieux quartier vert d'Al Barari, l'un des plus recherchés de Dubaï.

- Édifiée sur un emplacement unique en bordure de lac, cette propriété bénéficie déjà d'un atout rare : la possibilité exclusive d'aménager un ponton privé, privilège hérité des précédents propriétaires.
- Un permis de rénovation et d'agrandissement sera déposé au quatrième trimestre 2025, afin d'accroître sensiblement la surface habitable. Le projet prévoit en particulier l'ajout d'un étage supplémentaire sur le toit-terrasse, ouvrant la voie à de nouvelles perspectives architecturales et panoramiques.
- La villa connaîtra une métamorphose d'ampleur, sa surface habitable passant de 693 m² à 1 142 m² après travaux, soit un agrandissement de 449 m². Une extension d'une telle envergure, associée à un emplacement exceptionnel en bordure de lac, confère à cette propriété un caractère unique et une rareté absolue sur le marché.
- Le projet comprend une rénovation complète du jardin et des extérieurs, avec la réalisation d'une piscine élégante à forme libre de type lagon, apportant une touche de modernité et de raffinement à l'ensemble.
- Cette restructuration viendra sublimer un actif déjà rare et en accroître la valeur, consacrant cette villa parmi les propriétés les plus recherchées et exclusives du quartier.



Chiffres clés prévisionnels du projet*

1 142 m²

Surface de plancher projetée

18 mois

Durée de l'opération estimée

11 600 000€

Montant Total de l'opération, frais de financement inclus

ROI : 16%

Marge brute estimée cout du financement intégrés et avant impôts

Une opportunité rare dans un quartier d'exception

La villa occupe une adresse privilégiée au cœur de **The Nest**, l'un des ensembles les plus iconiques et recherchés d'Al Barari. Alors que la majorité des résidences ont déjà bénéficié de rénovations ambitieuses, cette propriété se distingue comme l'une des dernières à offrir l'opportunité rare de repenser intégralement un bien d'origine.

Cette singularité, alliée au mouvement général de valorisation porté par l'achèvement progressif des rénovations dans le quartier, confère à cette villa un potentiel unique. Plus qu'un investissement, il s'agit d'une combinaison rare de **prestige, exclusivité et perspectives de croissance patrimoniale** dans l'un des cadres de vie les plus raffinés de Dubaï.

Le privilège unique d'un accès lacustre paysager

Implantée sur la ligne du parc et ouverte sur un écrin de verdure, la villa bénéficie d'un privilège rare : un accès privatif direct à l'un des lacs emblématiques d'Al Barari, configuration unique au sein du programme.

Cet atout exceptionnel est sublimé par la réalisation d'un ponton exclusif et d'un jardin paysager pensé comme une véritable extension naturelle de la demeure. Une singularité qui confère à cette propriété un prestige incomparable et une valeur patrimoniale renforcée, en faisant une résidence sans équivalent dans tout le quartier.



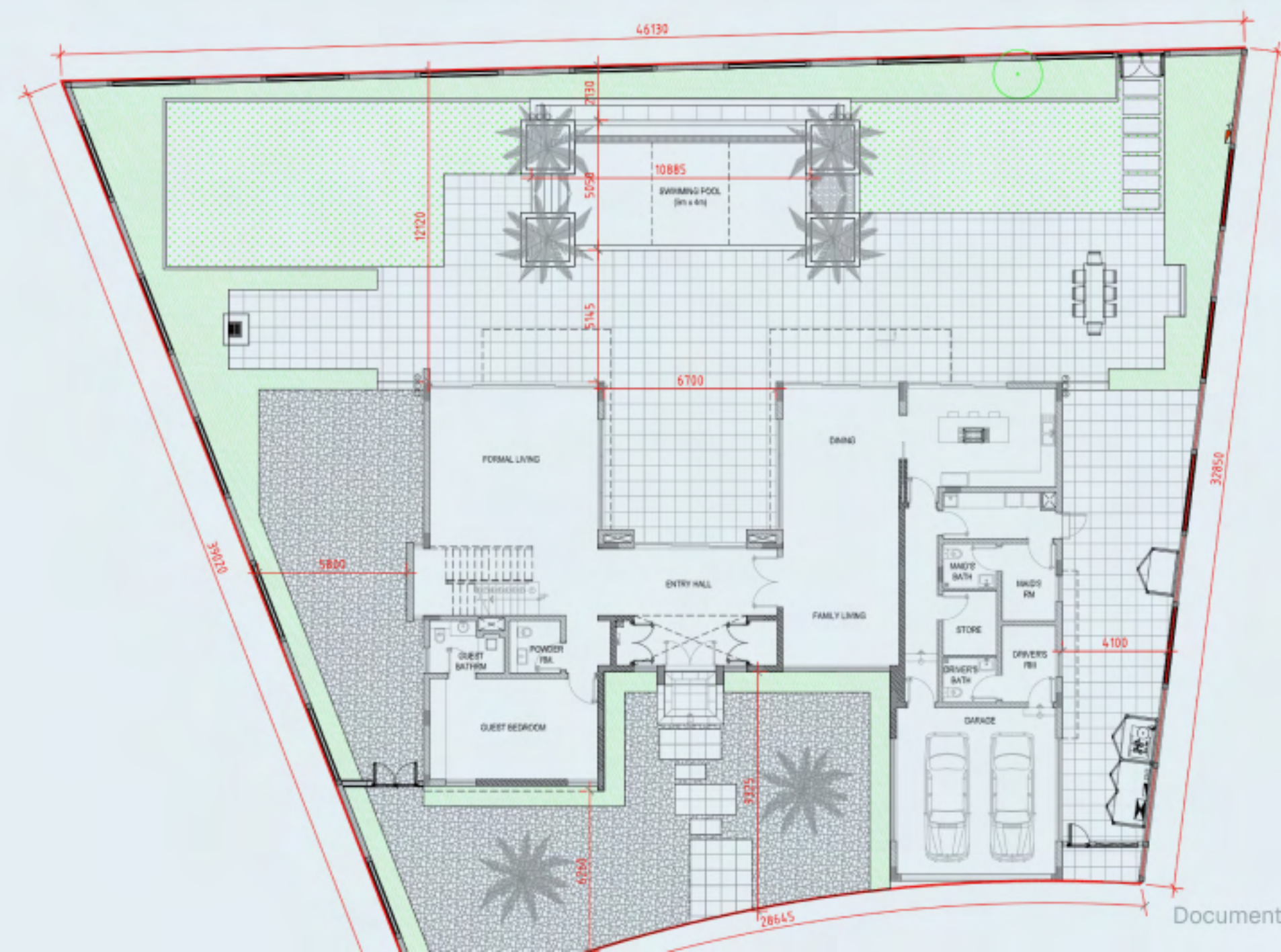
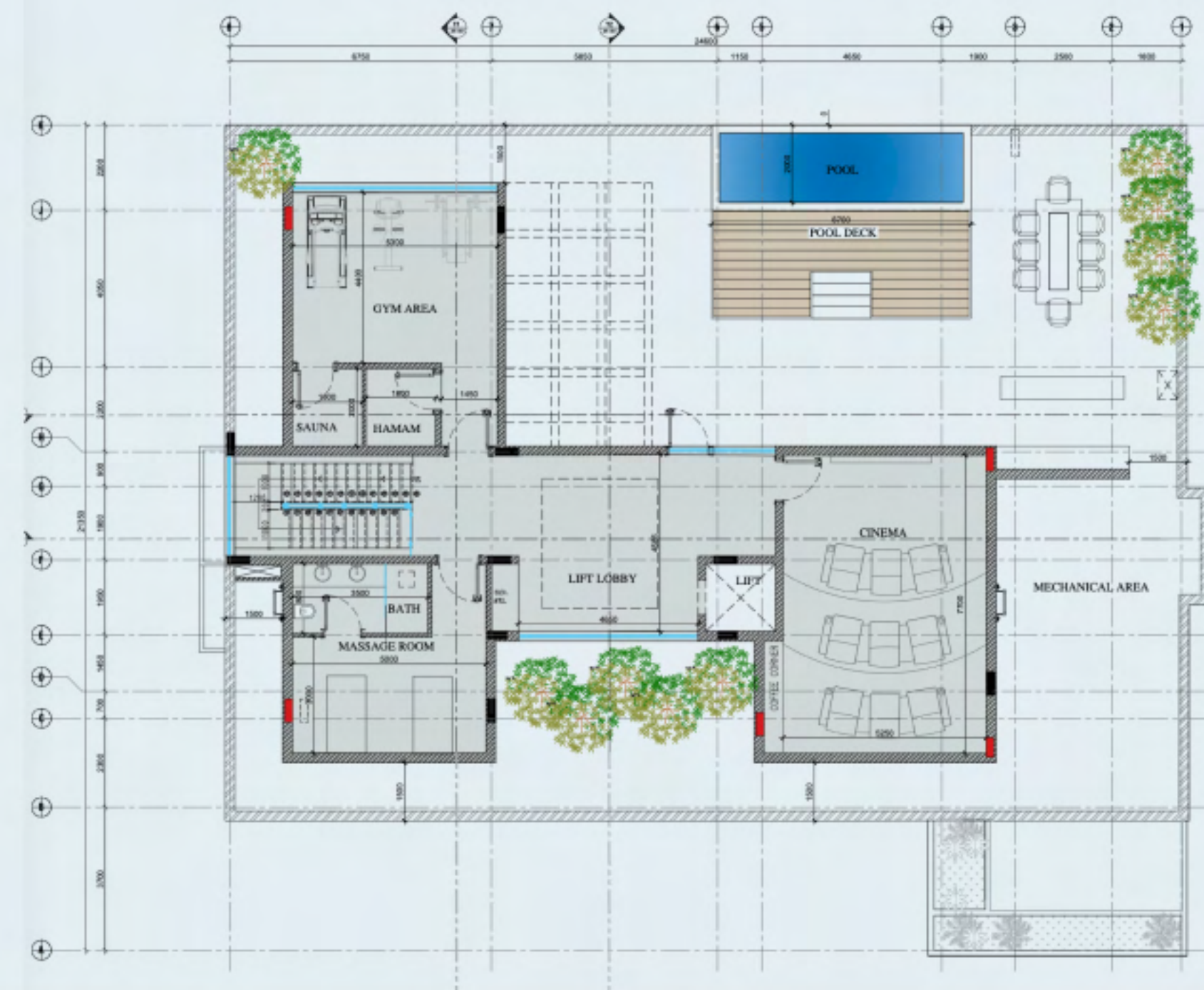
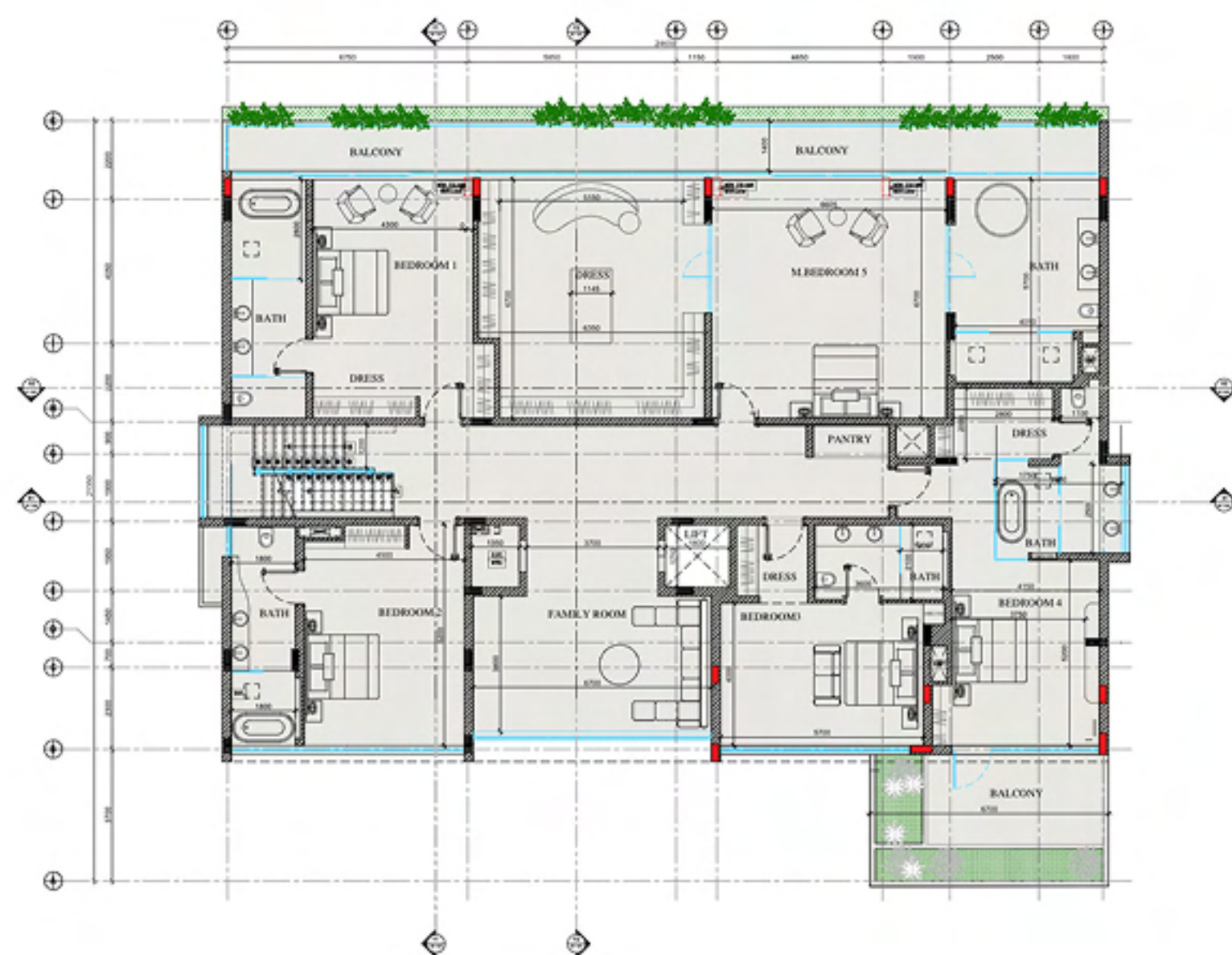
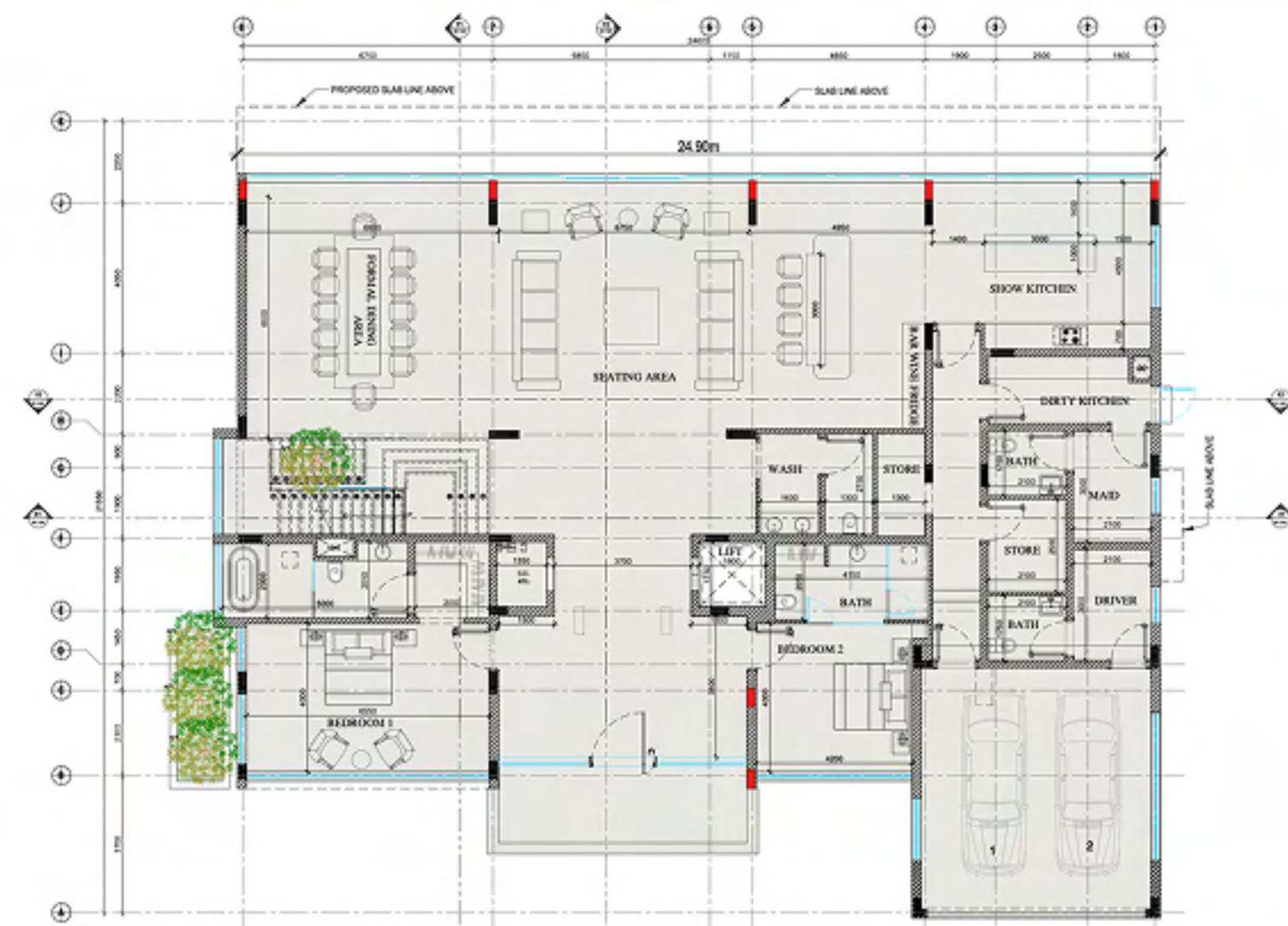
PRÉSENTATION DE L'OPPORTUNITÉ







PRÉSENTATION DE L'OPPORTUNITÉ



PRÉSENTATION DE L'OPPORTUNITÉ



Un projet au cœur d'un quartier d'exception



The Bay

Des lagons aux eaux cristallines, une atmosphère de resort parmi les plus prisées de Dubaï, devenue en quelques mois une destination incontournable.



Architecture primée

Primé pour son architecture avant-gardiste, aux lignes fluides et lumineuses, offrant des vues panoramiques et un design iconique reconnu à Dubaï.



The Nest Villas

Véritable écrin au cœur d'Al Barari, cette collection de 55 villas contemporaines s'intègre harmonieusement entre lacs et végétation luxuriante.

Située dans le quartier d'Al Barari, la villa The Nest prend place dans un environnement résidentiel rare à Dubaï, où nature et confort haut de gamme se conjuguent harmonieusement.

Al Barari se distingue par son harmonie unique entre paysages luxuriants, lacs et jardins thématiques, et une offre résidentielle ultra-premium. Plus de la moitié de son espace est consacrée aux espaces verts, offrant un art de vivre rare et précieux au cœur de la ville.

Avec son architecture contemporaine subtilement intégrée à l'environnement naturel, Al Barari séduit une clientèle internationale en quête d'exclusivité, de sérénité et de bien-être, tout en bénéficiant d'une proximité immédiate avec les principaux pôles économiques de Dubaï.

La communauté incarne également une vision durable et éco-responsable : gestion raisonnée de l'eau, préservation de la biodiversité et conception respectueuse de l'environnement. Ces engagements renforcent l'attrait du quartier auprès d'investisseurs et de résidents désireux de conjuguer luxe, pérennité et valeur patrimoniale.

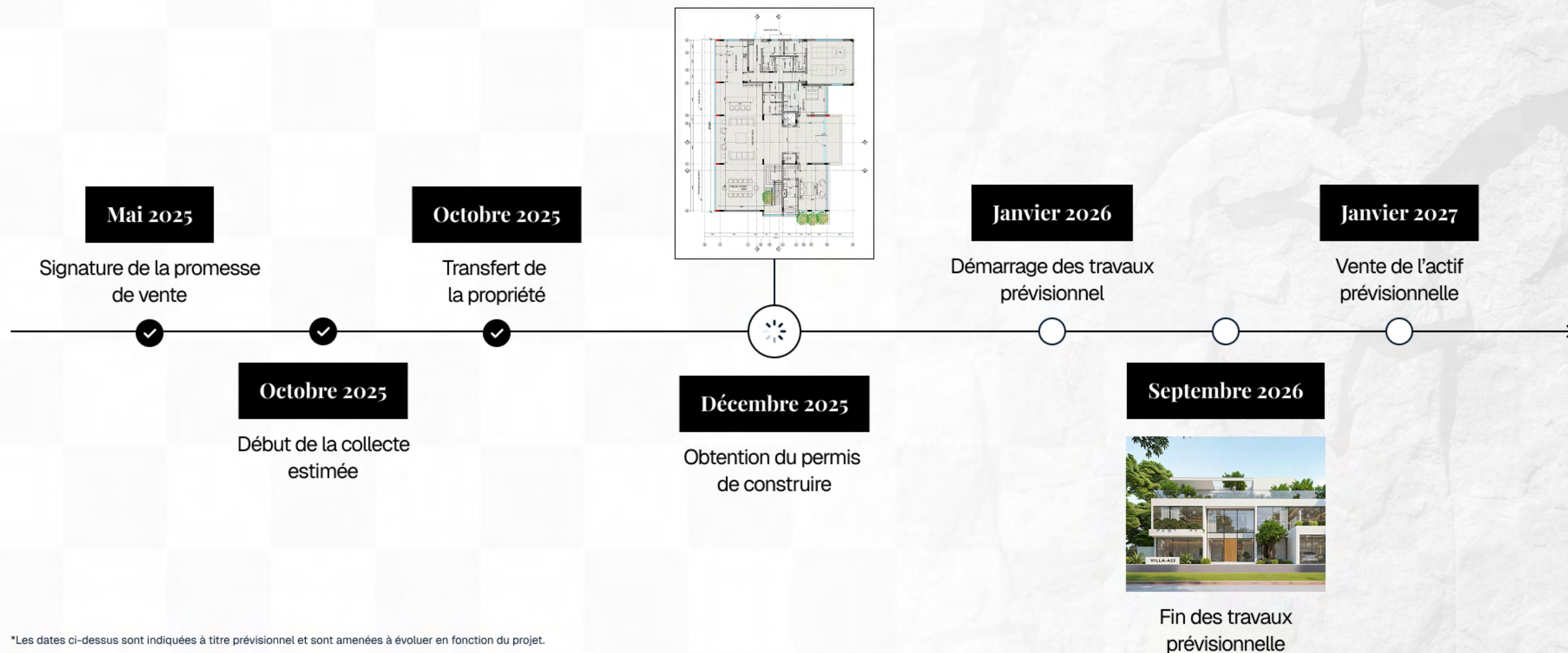
Face à une demande croissante pour des résidences haut de gamme intégrées dans des environnements naturels et sécurisés, Al Barari s'impose comme l'une des destinations les plus emblématiques et incontournables du marché immobilier de luxe à Dubaï.

Plan de financement

Surface après agrandissement et rénovation complète	1 142 m²	
FINANCEMENT TOTAL	11 600 000 €	
Coût d'acquisition (frais de notaire et d'agence inclus)	6 217 000 €	5 444 € /m²
Coût total de rénovation (incluant les honoraires d'architecte, le suivi de chantier, le gros œuvre, le design intérieur et extérieur, ainsi que le mobilier).	2 392 000 €	2 095 € /m²
Dépenses opérationnelles (structuration juridique, communication, marketing, frais de listing, etc.)	812 000 €	711 € /m²
Frais liés au financement et aux fonds propres	2 153 000 €	1 886€ /m²
PRIX DE REVIENT GLOBAL DE L'OPÉRATION ESTIMÉ	11 574 000 €	10 135 € /m²
MARGE BRUTE PROJETÉE DE L'OPÉRATION APRÈS LE FINANCEMENT, AVANT LES IMPÔTS ET LE BONUS DE SURPERFORMANCE	1 846 000 €	1 616€ /m²
EN % DU PRIX DE REVIENT	ROI: 16%	

Taux de conversion utilisé pour les calculs de l'opération 1 EUR = 0,23 AED

Calendrier prévisionnel de l'opération*



05

Focus sur l'investissement dans le quartier de Al Barari à Dubai

Emplacement stratégique

Dubai

- **Performance du marché** : En 2024, le marché immobilier de Dubaï a enregistré une croissance globale de 20,7 %, portée par une dynamique exceptionnelle du segment haut de gamme, qui a progressé de 35 %.
- **Attractivité internationale** : Dubaï compte aujourd'hui plus de 72 500 millionnaires et 202 milliardaires établis, soit une progression de 78 % du nombre de résidents fortunés en seulement cinq ans.
- **Environnement fiscal favorable** : L'absence d'impôt sur les plus-values immobilières et sur les revenus confère à Dubaï un cadre particulièrement attractif, renforçant son statut de destination privilégiée pour les investisseurs.
- **Vision 2040** : Plan de développement urbain ambitieux prévoyant l'expansion de la ville tout en préservant 60% d'espaces verts.



Al Barari, le développement le plus vert de Dubai

Focus sur Al Barari, le quartier le Plus Vert de Dubai

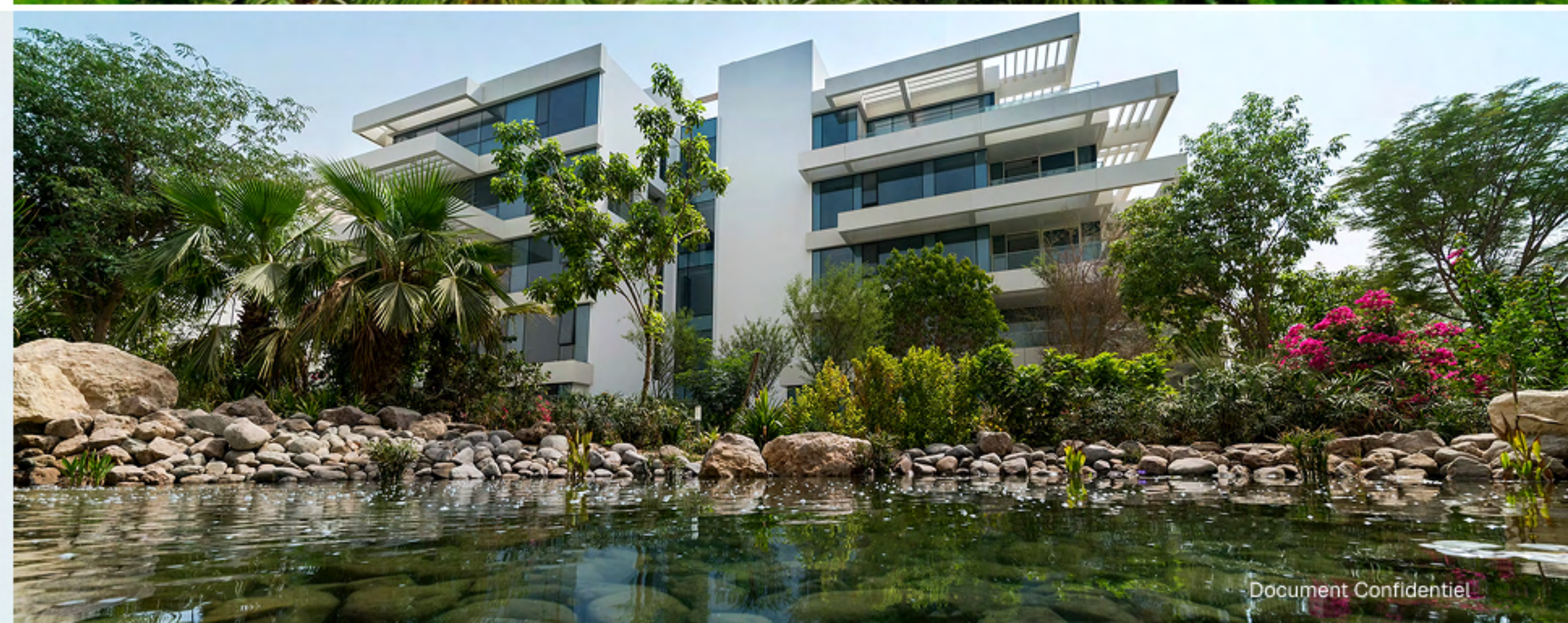
Nichée dans un écrin végétal d'exception, Al Barari se distingue comme l'une des adresses résidentielles les plus emblématiques de Dubaï, à seulement vingt minutes de Downtown et de l'aéroport international.

Cette communauté unique consacre près de 80 % de sa superficie aux espaces verts, contre une moyenne de 5 % dans le reste de la ville. Ce cadre naturel crée un microclimat plus frais de 2 à 3 °C et une atmosphère de sérénité incomparable.

Au sein de ce décor rare, The Nest illustre l'exclusivité d'Al Barari : une collection intime de seulement 55 villas, où chaque propriété allie luxe discret et raffinement intemporel.

Écosystème Naturel

- Plus de 500 espèces végétales
- Lacs et cours d'eau naturels
- Projet de lagon artificiel en développement
- Température ambiante plus fraîche de 2-3°C



Comparatif marché

Symbole de rareté et d'élégance, les villas Nest (55 au total) font partie des biens les plus recherchés d'Al Barari. En octobre 2025, aucune villa à rénover n'est encore disponible à la vente, et les reventes post-rénovation atteignent des prix records, preuve d'un potentiel de valorisation exceptionnel.

Villa Non Rénovées et vendues



Vendu en Avril 2025

Villa A3

Prix : 27M AED

- 5 Chambres
- 680 m²
- Vue verdure



Vendu en Juillet 2025

Villa D5

Prix : 26M AED

- 5 Chambres
- 680 m²



Vendu en Avril 2025

Villa F7

Prix : 25M AED

- 4 Chambres
- 588 m²

Villa Rénovées et vendues

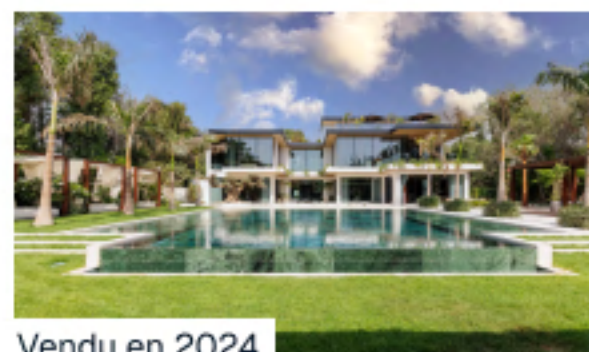


Compromis Octobre 2025

Villa A9

Prix : 55M AED

- 5 Chambres
- 950 m²
- Vue verdure

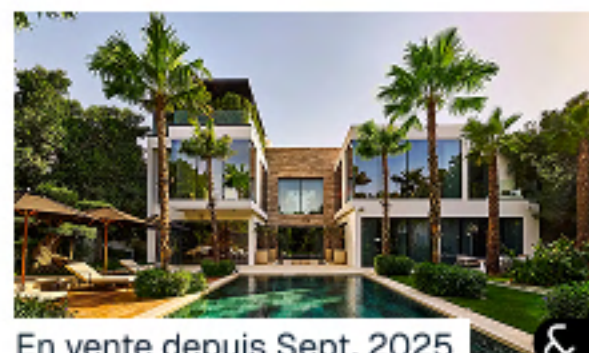


Vendu en 2024

Villa E12

Prix : 65M AED

- 6 Chambres
- 945 m²
- Accès lac exclusif



En vente depuis Sept. 2025

Villa E10

Prix : 57,5M AED

- 6 Chambres
- 945 m²
- Accès lac exclusif



Villa A22

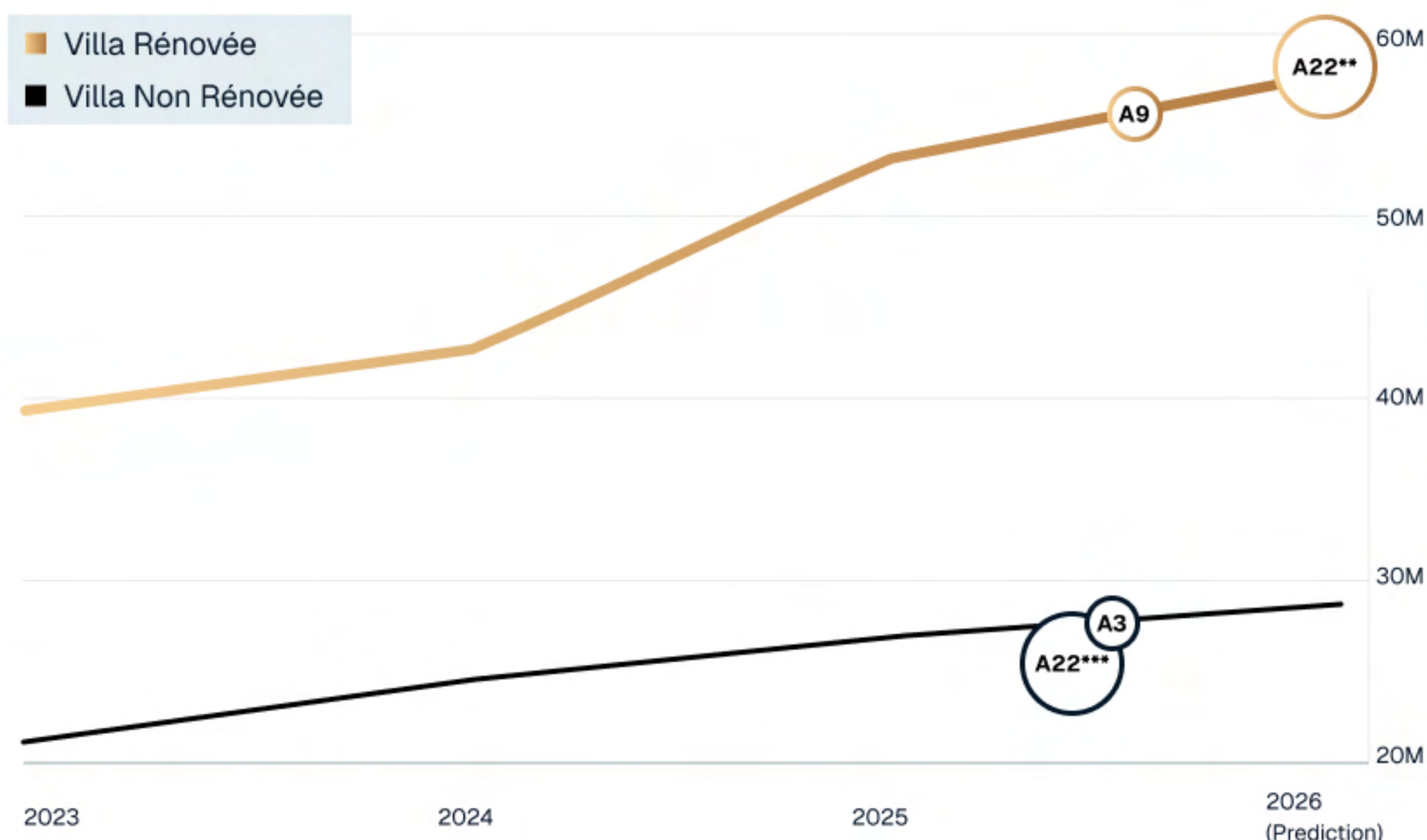
Acquisition price: 25.5M AED

680 m²

Lake private access

Evolution du marché

Evolution du prix des ventes localisée à Nest, Al Barari*



*Les données de marché utilisées sont issues du Dubai Land Department (DLD) et de nos agents immobiliers partenaires, offrant une vision exacte et actualisée de la valeur des biens et des transactions à Al Barari.

**Prix de vente espéré à partir de Octobre 2026 : 58,5M AED

***Prix de vente du compromis signé en mai 2025: 25,5M AED

The Nest : un actif patrimonial rare à forte valorisation

Conçues il y a près d'une décennie — 55 villas livrées « ready to move » — elles atteignent aujourd'hui un âge où une rénovation complète (aménagements intérieurs, finitions, technologies, design) libère tout leur potentiel et permet de maximiser leur valeur.

Le marché de la revente dans The Nest est extrêmement tendu. En octobre 2025, aucune villa à rénover "brute" n'est recensée à la vente — presque toutes les unités ont été rénovées ou sont en cours de rénovation (améliorations structurelles ou intérieures).

Les prix après rénovation atteignent désormais des seuils ultra-premium : les villas pleinement modernisées se négocient entre 50 et 65 millions AED selon localisation, surface et niveau de finition — ce qui renforce mécaniquement l'"antenne haut de gamme" pour les rares villas non encore rénovées.

L'analyse Solaria:

- 1. Eco-community iconique** — Al Barari consacre plus de 50 % de son territoire à des espaces verts, étangs, cours d'eau et jardins thématiques, avec des équipements wellness, restaurants et spa signatures pour soutenir la différenciation par rapport à toute autre villa à Dubaï.
- 2. Livré & éprouvé** — The Nest est un cluster pleinement opérationnel (absence de risque chantier). Le track record de reventes rénovées à forte valorisation rassure les acheteurs. Données officielles et comparables traçables (DLD Open Data) — Les transactions publiques récentes dans The Nest et Al Barari permettent de justifier les valorisations "post-rénovation" avec des comps solides (prix/sq ft, médianes, historique).
- 3. Demande luxe soutenue** — Le segment "villa ultra-premium" sur Dubaï reste rare ; les listings > 10 millions USD se raréfient, ce qui alimente une pression haussière pour les biens restants remaniables.



Les illustrations et perspectives présentées dans ce document sont à titre indicatif et non contractuelles. Les caractéristiques définitives des biens peuvent faire l'objet d'ajustements en fonction des impératifs techniques et administratifs