INVESTISSEMENT IMMOBILIER À DUBAÏ

Participation collective à l’acquisition aux enchères
et revente avec plus-value visée

L?opération de vente immobilière présentée dans ce document est organisée et coordonnée par THE BLACK SWAN REAL ESTATE BROKERS LLC, Dubaï.

ÉMIRATS ARABES UNIS
Dubaï · Business Bay · Bay Square

50 438,50 USD

Budget total annoncé pour l’acquisition du bien

UNE ADRESSE AU CŒUR DE BUSINESS BAY

Bay Square est un ensemble urbain mixte de 13 bâtiments, réunissant espaces résidentiels, bureaux, commerces, restaurants et services. Son environnement piétonnier et son emplacement au cœur de Business Bay en font une adresse reconnue du quartier d’affaires de Dubaï.

LE PRINCIPE DE L’OPÉRATION

Réunir dix participants à parts égales afin de financer l’acquisition d’un appartement haut standing proposé dans le cadre d’une vente aux enchères, puis organiser sa revente dans une logique de valorisation à court terme.

10	5 043,85 $	14 800,11 $
Participants	Mise par participant	Bénéfice de base annoncé / participant

Le bien précis (tour, numéro d’unité, superficie, nombre de chambres, état d’occupation et titre de propriété) devra être communiqué et vérifié avant tout engagement financier.

STRUCTURE DE PARTICIPATION

L'opération est présentée sur la base d'une répartition égalitaire entre dix investisseurs.

Élément	Montant
Montant total annoncé de l'acquisition	**50 438,50 USD**
Nombre de participants	**10**
Participation individuelle (50 438,50 ÷ 10)	**5 043,85 USD**
Bénéfice de base annoncé par participant	**14 800,11 USD**
Bénéfice total annoncé pour 10 participants	**148 001,10 USD**
Capital + bénéfice indicatif par participant	**19 843,96 USD**

MODALITÉS POUR LES INVESTISSEURS NON-RÉSIDENTS

L'investisseur résidant hors des Émirats pourra être représenté par un délégué établi aux Émirats arabes unis. Les pouvoirs du représentant devront être définis dans une procuration conforme aux exigences applicables et dûment légalisée. Le Dubai Land Department indique qu'un mandataire peut effectuer des opérations immobilières dans les limites d'une procuration valide ; les procurations établies à l'étranger doivent suivre les formalités de légalisation requises.

MODALITÉ DE VERSEMENT DU BÉNÉFICE

Le bénéfice minimum de base annoncé devra être versé à chaque participant par virement bancaire, sur le compte bancaire communiqué par celui-ci, sous réserve des conditions contractuelles et de la réalisation effective de la revente.

CALENDRIER INDICATIF

Étape	Échéance communiquée
Acquisition du bien aux enchères	Après constitution des participations et vérifications
Délai maximal de retour annoncé	3 mois après l'achat + 1 mois de grâce
Période de vente visée	Mars – avril 2027

À préciser dans le contrat : date exacte de départ du délai, articulation entre le délai de 3 mois et le mois de grâce, et traitement du calendrier si la revente intervient après avril 2027.

STRATÉGIE DE SORTIE & SÉCURISATION

L'objectif commercial est d'acquérir le bien dans des conditions permettant une revente dans la fenêtre ciblée de mars à avril 2027. La plus-value dépendra du prix d'adjudication, du prix de revente réellement obtenu, des frais applicables et du délai nécessaire pour conclure la transaction.

ÉTAPES OPÉRATIONNELLES

01	**Vérification préalable** Identification exacte de l'appartement, contrôle du titre de propriété, des charges, de l'occupation, des éventuelles sûretés et des conditions de vente.
02	**Constitution des participations** Signature d'un accord entre participants précisant les apports, les droits de chacun, le mandat du délégué, la gouvernance et les règles de décision.
03	**Acquisition aux enchères** Participation à la vente selon les règles de l'organisateur autorisé et accomplissement des formalités d'enregistrement auprès des autorités compétentes.
04	**Commercialisation et revente** Mise en vente du bien, suivi des offres, validation du prix de cession et règlement des frais de transaction.
05	**Distribution** Établissement du décompte final et virement bancaire des sommes revenant à chaque investisseur selon l'accord signé.

POINTS DE CONTRÔLE AVANT SOUSCRIPTION

• Obtenir l'adresse complète, le numéro d'unité, le titre de propriété et les documents officiels de l'enchère.
• Confirmer que le montant de 50 438,50 USD couvre bien le prix d'acquisition et préciser séparément les frais d'enchère, d'enregistrement, de courtage, de transfert, de gestion et autres coûts éventuels.
• Faire vérifier le montage juridique de la détention à dix, la quote-part de chaque participant et les modalités de revente.
• Vérifier l'identité, le mandat et les références du délégué résident aux Émirats.
• Formaliser par écrit les conditions de remboursement du capital, de calcul du bénéfice, de retard et de sortie si la revente n'aboutit pas.

AVERTISSEMENT IMPORTANT

Les montants de bénéfice présentés sont des objectifs annoncés pour cette offre et ne constituent ni un rendement garanti ni une promesse de paiement certaine. Le bénéfice annoncé de 14 800,11 USD pour une mise de 5 043,85 USD représente environ 293,4 % de la mise initiale. Un rendement aussi élevé sur une période courte exige des justificatifs détaillés : prix d'achat documenté, estimation indépendante de revente, frais complets, preuve de liquidité et contrat juridiquement vérifié. Le capital investi peut être exposé à une perte, à un retard ou à une revente à un prix inférieur aux prévisions.

Références institutionnelles utiles : Dubai Land Department – FAQ et procédure d'enregistrement d'un bien vendu aux enchères ; Dubai Holding Communities – présentation de Bay Square. Ces références décrivent le cadre et le quartier, mais ne valident pas cette offre ni ses chiffres financiers.

Dubai Land Department : dubailand.gov.ae | Bay Square : prod.dubaiholdingcommunities.ae/communities/bay-square

ENVIRONNEMENT & VUES EXTÉRIEURES

DUBAÏ · BUSINESS BAY · BAY SQUARE

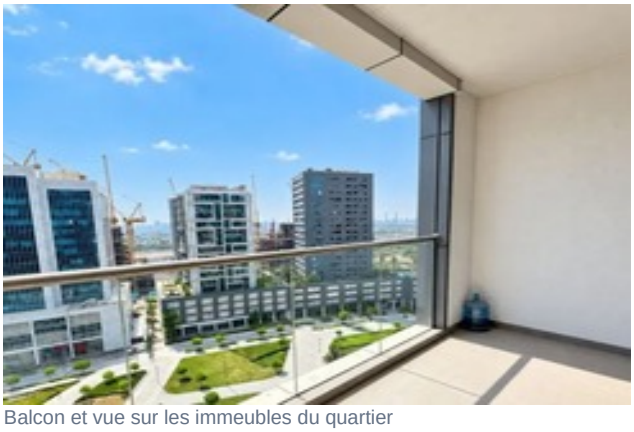
Piscine extérieure et panorama urbain



Équipements extérieurs et vue depuis le balcon



Espace piscine, transats et solarium



Balcon et vue sur les immeubles du quartier

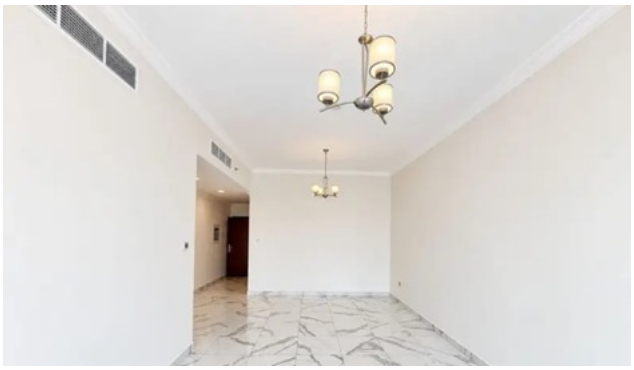
ESPACES INTÉRIEURS

DUBAÏ · BUSINESS BAY · BAY SQUARE

SÉJOUR



Séjour ouvert sur la cuisine



Espace de vie et salle à manger

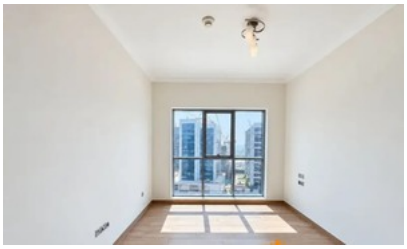


Vue d’ensemble du séjour

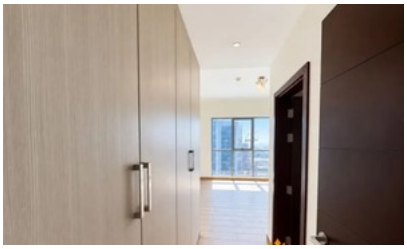


Séjour et accès aux pièces

CHAMBRES



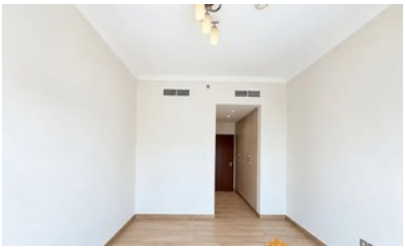
Chambre – vue sur la fenêtre



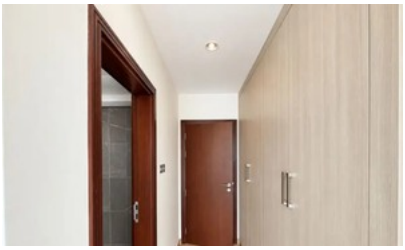
Chambre – rangements intégrés



Chambre – placards et circulation



Deuxième chambre – vue intérieure



Deuxième chambre – rangements

CUISINE ET ÉQUIPEMENTS



Vue de la cuisine équipée et de son plan de travail



Seconde vue de la cuisine et accès vers le séjour

SALLES DE BAIN



Salle de bain avec baignoire et douche



Vasque, miroir et sanitaires



Autre salle de bain



Espace buanderie avec lave-linge et rangements

Le plan coté ou plan d’étage du logement reste à ajouter. Les photos illustrent les espaces visibles ; elles ne remplacent pas la visite ni les documents officiels du bien.

ÉQUIPEMENTS DE LA RÉSIDENCE

DUBAÏ · BUSINESS BAY · BAY SQUARE

SALLE DE SPORT



Espace fitness avec équipements de musculation et appareils de cardio-training

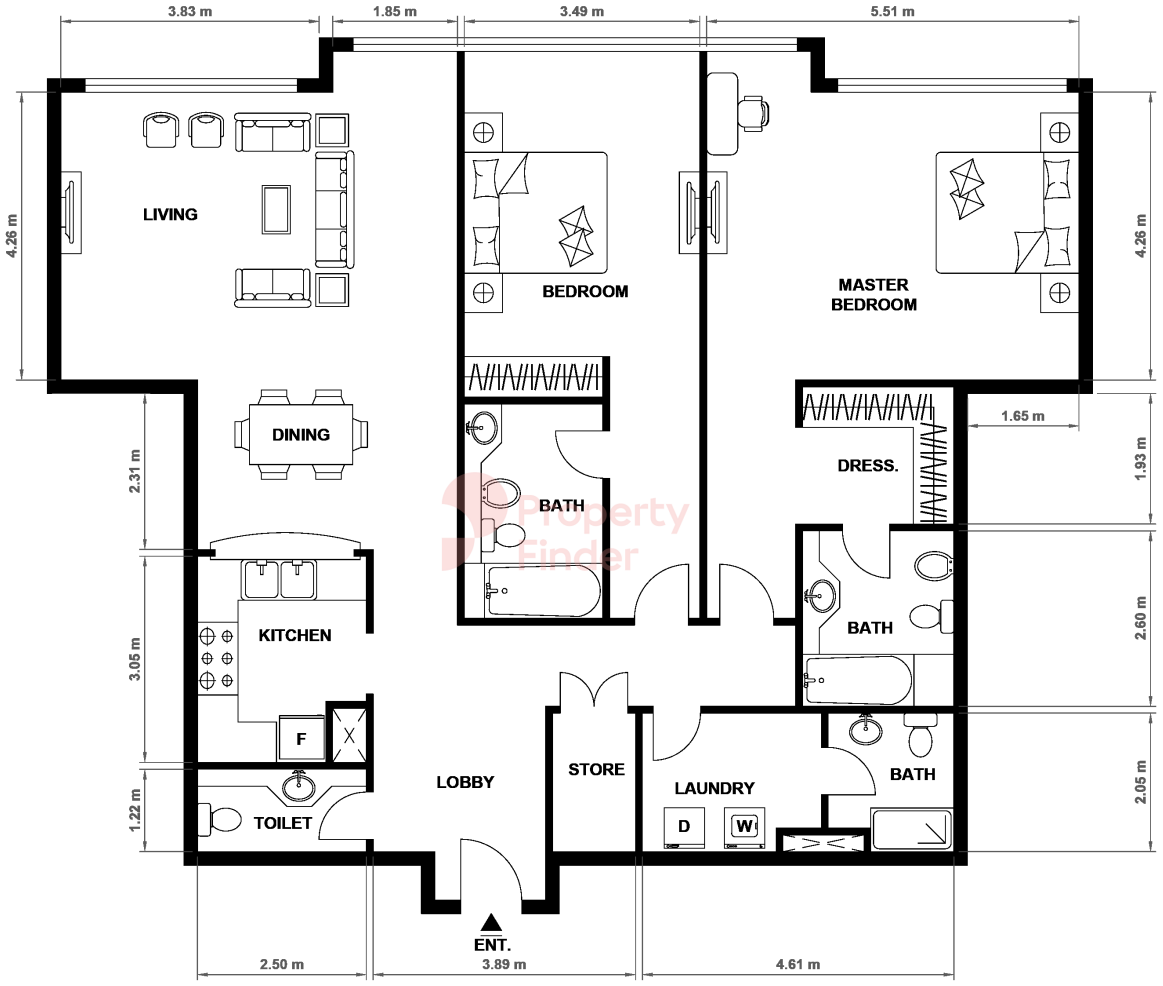


Seconde vue de la salle de sport

SAUNA

Plan architectural de l'appartement

Le plan transmis est reproduit sans modification de sa configuration ni de ses annotations.



All dimensions indicated are approximate. They are provided for general reference only and should not be considered exact measurements.