

La città di Miami ha approvato un importante piano urbanistico che consente la costruzione di edifici residenziali e commerciali di elevata densità.

# PERCHÉ INVESTIRE A WYNWOOD?



Bel Invest è attiva a Wynwood sin dalla prima ora. Abbiamo già acquisito a condizioni convenienti alcuni dei più strategici terreni nel cuore del quartiere.

**BELINVEST**  
CREATING VALUE

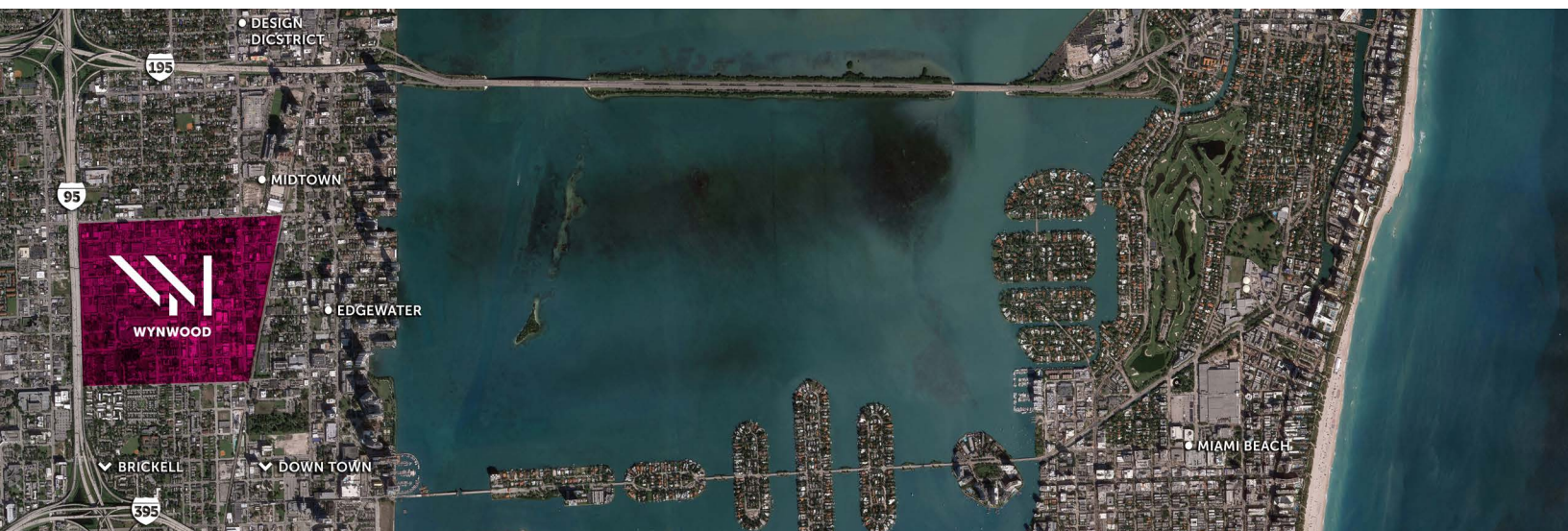
# INDICE

Abbiamo realizzato questa guida con lo scopo di offrire un efficace strumento per valutare la straordinaria opportunità dell'investimento immobiliare nel famoso quartiere di Miami.

Perché investire a Wynwood? .....	3
Cosa stiamo facendo? .....	6
Come puoi partecipare e come funziona il processo d'acquisto?.....	7
Struttura delle success fee .....	9
In sintesi .....	10

# PERCHÉ INVESTIRE A WYNWOOD?

Rivitalizzato dal fiorente business dell'arte, popolato di attività commerciali ed interessato da una straordinaria vita notturna, Wynwood è diventata una delle principali attrazioni turistiche di Miami.



La popolazione di Miami è in costante aumento, negli ultimi 20 anni è cresciuta mediamente del 1% annuo, grazie ai flussi migratori interni ed esterni agli U.S.A.

Per molti decenni i centri urbani delle grandi città degli Stati Uniti sono stati concepiti e vissuti come aree lavorative e commerciali con una presenza di edifici adibiti prevalentemente a negozi ed uffici. Le aree residenziali sono dislocate nelle periferie, organizzate come "dormitori satellite" dove la vita sociale delle famiglie si sviluppa nei grandi centri commerciali. Le aree intermedie che separano i centri urbani dalle aree residenziali sono state nel tempo semi-abbandonate diventando zone di transito, presidiate da attività economiche di basso profilo ed abitate dalle fasce più deboli della popolazione spesso ad alto rischio di criminalità.

Dopo i primi anni duemila, in tutte le principali città Americane, è in atto una tendenza al ripopolamento delle aree prossime ai centri urbani. Le famiglie desiderano nuovamente vivere in un ambiente urbano, ben servito ed a due passi dai luoghi di lavoro, dalle

scuole, da negozi di ogni genere e da offerte culturali di vario tipo.

Wynwood si trova in una di queste zone urbane centrali di Miami un tempo dimenticate, a soli 2km dal cuore della città ("Downtown"). Nell'area si possono ancora trovare i vecchi siti produttivi e le unità abitative degli operai che vi lavoravano.

Negli ultimi anni il quartiere è stato completamente riscoperto e rivitalizzato dagli artisti che hanno trasformato in atelier le vecchie fabbriche ed i magazzini vuoti, mentre gli operatori del settore hanno lanciato fiorenti gallerie d'arte.

Oggi i segni dell'energia creativa di Wynwood sono visibili in ogni angolo del quartiere: le pareti dei magazzini come le aree pubbliche ospitano i dipinti di artisti importanti e famosi. Molte di queste opere sono considerate globalmente come la massima espressione della street art moderna. Tutto il quartiere di Wynwood, rivitalizzato dal fiorente business dell'arte, si è popolato di molte attività commerciali e



gode di una straordinaria vita notturna. Wynwood non è più semplicemente un "hot-spot" ma è diventato una delle principali attrazioni turistiche di Miami.

La famosa pubblicazione biennale "Cushman & Wakefield" ha inserito Wynwood tra i quartieri più "cool" degli Stati Uniti, posizionandolo direttamente al sesto posto della classifica come "new entry" e sta cominciando a guadagnarsi la fama internazionale.

Da qualche anno la città di Miami ha approvato un importante piano urbanistico che consente la costruzione di edifici residenziali e commerciali di elevata densità, con l'ambizioso obiettivo di trasformare Wynwood in un quartiere urbano densamente popolato.

A nord e ad est di Wynwood sono già state create con successo delle nuove aree di zonizzazione: il celebre "Design district", che ospita i negozi di alcuni dei più importanti marchi di alta moda e design al mondo e l'area di "Midtown", caratterizzata da nuove costruzioni residenziali e da una grande area commerciale quasi completamente pedonalizzata, destinata allo shopping e alla ristorazione.

Una volta approvati i nuovi regolamenti urbanistici, che consentono le nuove costruzioni e gli sviluppi immobiliari dell'area, i tempi di realizzazione sono

incredibilmente veloci negli Stati Uniti. Interi nuovi quartieri vengono costruiti e abitati nel giro di qualche anno.

Wynwood è già oggi un quartiere vivace e molto visitato. Miami è la capitale mondiale dell'arte moderna e prevediamo che Wynwood sarà il suo primo ambasciatore. In pochi anni il quartiere si popolerà di residenti e di strutture destinate al business e alle attività commerciali. La produzione d'arte, il business della new economy, una vivace vendita al dettaglio dei negozi, una gastronomia ricca e fantasiosa ed un emozionante intrattenimento saranno il nuovo volto dell'entusiasmante vita del quartiere di Wynwood.

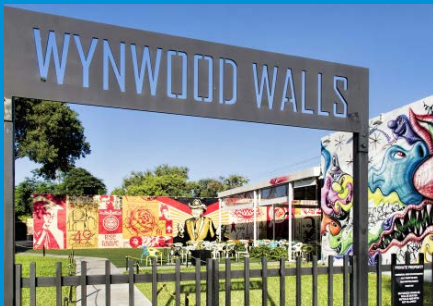
Nel prossimo futuro, saranno solo pochi fortunati a poter vantare di possedere una quota residenziale o commerciale nel quartiere più hipster e famoso di Miami, oltre a questo potranno godere e mantenere un eccezionale valore economico nel lungo termine.

Bel Invest è attiva a Wynwood sin dalla prima ora. Abbiamo già acquisito a condizioni convenienti alcuni degli ultimi e più strategici terreni nel cuore del quartiere. E' ancora possibile partecipare alle nostre acquisizioni a prezzi incredibilmente bassi che garantiscono profitti già nel medio termine e ricavi straordinariamente elevati nel lungo termine.



PRIMI RENDERINGS DEI NOSTRI PROGETTI DI SVILUPPO

**OLTRE AI NOSTRI RIGIDI STANDARD DI QUALITÀ COSTRUTTIVA, L'ARCHITETTURA DEGLI EDIFICI ABBRACcerà L'ESSENZA DELLO SPIRITO DI WYNWOOD E QUINDI DOVRÀ ESSERE ECCEZIONALE IN TUTTI I SENSI.**



## IL QUARTIERE SI POPOLERÀ DI RESIDENTI, STRUTTURE PER IL BUSINESS E ATTIVITÀ COMMERCIALI.

La produzione d'arte, il business della new economy, una vivace vendita al dettaglio dei negozi, una gastronomia ricca e fantasiosa ed un emozionante intrattenimento saranno il nuovo volto dell'entusiasmante vita del quartiere di Wynwood.



# COSA STIAMO FACENDO?

Bel Invest ha acquisito terreni nel cuore di Wynwood a prezzi molto bassi. Questi terreni sono interessati dal nuovo piano urbanistico e per questa ragione sono pronti ad essere oggetto di progetti di sviluppo residenziale e commerciale.



Bel Invest ha acquisito terreni nel cuore di Wynwood a prezzi molto bassi. Su questi siti Bel Invest costruirà edifici composti da unità residenziali su tutti i piani superiori ed unità commerciali ai piani terreni.

Oltre ai nostri rigidi standard di qualità costruttiva, l'architettura degli edifici abbraccerà l'essenza dello spirito di Wynwood e quindi dovrà essere eccezionale in tutti i sensi.

Gli edifici saranno situati nei punti caldi del cuore del quartiere e godranno di un alto flusso pedonale, per questa ragione sia il residenziale che il commerciale saranno molto richiesti e redditizi.

La nostra strategia consiste nella vendita degli

appartamenti finalizzata a generare importanti profitti nel breve termine e nel mantenimento delle unità commerciali per ottenere una fonte di alto reddito dal nostro asset nel lungo termine. Il piano terra avrà una destinazione d'uso commerciale e potrà essere parzialmente ampliato con un piano mezzano aggiuntivo.

Mentre Wynwood guida i trend della moda internazionale, ogni marchio del settore attento al proprio futuro cercherà visibilità in questa località. I canoni di locazione potrebbero salire notevolmente e saranno la base del reddito e dell'aumento del valore a lungo termine dell'asset immobiliare dei nostri azionisti.

# COME PUOI PARTECIPARE E COME È ORGANIZZATO IL PROCESSO D'ACQUISTO?

- L'INVESTITORE DIVENTA A TUTTI GLI EFFETTI SOCIO E PARTNER DI INVESTIMENTO.
- LA PARTECIPAZIONE DELL'INVESTITORE SI CONCRETIZZERÀ ATTRAVERSO L'ACQUISIZIONE DI UNA QUOTA DEL CAPITALE SOCIALE DELLA S.P.V. E TRAMITE UN FINANZIAMENTO SOCI.
- TALE FINANZIAMENTO SARÀ RIMBORSATO CON PRIORITÀ RISPETTO A QUALSIASI ALTRO RIMBORSO DELLA SOCIETÀ.
- QUANDO LA SOCIETÀ VEICOLO GENERERÀ DEI PROFITTI, SARANNO PRIORITARIAMENTE RIMBORSATI I FINANZIAMENTI DEI SOCI E SOLO SUCCESSIVAMENTE SARANNO DISTRIBUITI I DIVIDENDI.
- SOLO QUANDO SARÀ CONCLUSA LA RESTITUZIONE DEL FINANZIAMENTO SARÀ POSSIBILE EFFETTUARE IL PAGAMENTO DEI PROFITTI A TUTTI GLI AZIONISTI.
- SOLAMENTE AD OPERAZIONE CONCLUSA CON SUCCESSO (LA VENDITA DI ALMENO IL 90% DELLE UNITÀ) BEL INVEST OTTERRÀ IL DIRITTO DI ESSERE RICOMPENSATA CON LA "SUCCESS FEE" PREVISTA.
- LA "SUCCESS FEE" È LEGATA AL SUCCESSO DELL'OPERAZIONE OVVERO ALL'OTTENIMENTO DI PROFITTI ELEVATI.



## Informazioni sulla proprietà

Costituiamo una società veicolo per ogni lotto o assemblaggio di lotti destinati al singolo progetto di sviluppo immobiliare.



**BELINVEST**

CREATING VALUE





# STRUTTURA DELLE SUCCESS FEE

Bel Invest ha scelto un modello di business basato sulla trasparenza: co-beneficiamo del successo ottenuto per i clienti solamente una volta raggiunti gli obiettivi economici prefissati. Abbiamo adottato 2 differenti strutture per le nostre success fee.

## 1

### BREVE TERMINE, RIVENDITA

- Commissione iniziale pari al 5% dell'investimento
- Bel Invest detiene meno del 30% delle quote
- Nessuna success fee al di sotto del 5% IRR / p.a.
- Progressive fee dal 5% al 30% IRR/ p.a.
- La quota di utile lordo in eccesso al 30% IRR /p.a. sarà divisa 50/50

## 2

### LUNGO TERMINE, IMMOBILI A REDDITO

- Commissione iniziale pari al 5% dell'investimento
- Nessuna success fee sotto il 5% C. on C. / p.a.
- Progressive fee dal 5% al 12% C. on C. / p.a.
- La quota di utile lordo in eccesso al rendimento del 12% C. on C. / p.a. sarà divisa 50/50

# IN SINTESI



## LE PERSONE TORNANO A PREFERIRE L'AMBIENTE URBANO PER STABILIRSI

Dopo i primi anni duemila, in tutte le principali città Americane, è in atto una tendenza al ripopolamento delle aree prossime ai centri urbani. Wynwood si trova in una di queste zone urbane centrali di Miami.



## WYNWOOD È UNO DEI QUARTIERI PIÙ "COOL" DEGLI U.S.A.

La famosa pubblicazione biennale "Cushman & Wakefield" ha inserito Wynwood tra i quartieri più "cool" degli Stati Uniti d'America. A nord e ad est di Wynwood sono già state create con successo delle nuove aree di zonizzazione: il celebre "Design district" e l'area di "Midtown".



## IL MERCATO IMMOBILIARE DI MIAMI È MOLTO ATTRAENTE

Gli ultimi dati relativi al mercato immobiliare di Miami ne confermano lo stato di ottima salute e offrono una buona prospettiva di stabilità e sicurezza.



## IL NUOVO PIANO URBANISTICO CONSENTE UN ELEVATO SVILUPPO

Da qualche anno la città di Miami ha approvato un importante piano urbanistico che consente la costruzione di edifici residenziali e commerciali di elevata densità, con l'ambizioso obiettivo di trasformare Wynwood in un quartiere urbano densamente popolato.



## I CANONI DI LOCAZIONE POTREBBERO SALIRE NOTEVOLMENTE

Mentre Wynwood guida i trend della moda internazionale, ogni marchio del settore attento al proprio futuro cercherà visibilità in questa località. I canoni di locazione potrebbero salire notevolmente e saranno la base del reddito e dell'aumento del valore a lungo termine dell'asset immobiliare dei nostri azionisti.



## E' ANCORA POSSIBILE PARTECIPARE ALLE NOSTRE ACQUISIZIONI

E' ancora possibile partecipare alle nostre acquisizioni a prezzi incredibilmente bassi che garantiscono profitti già nel medio termine e ricavi straordinariamente elevati nel lungo termine.





**BELINVEST**  
CREATING VALUE

[www.bel-invest.com](http://www.bel-invest.com)

Telefono: +39 0444130093  
Fax: +39 04441492137  
E-mail: [italy@bel-invest.com](mailto:italy@bel-invest.com)