



Niema Properties pour Binghatti

# Investir à Dubai

Opportunités pour Investisseurs Africains

**Facilitateur** : Niema Properties (Real Estate agreement ID 14461)

**Constructeur & Partenaire** : Binghatti



Brochure de présentation  
Niema Properties | Licence ID 14461

# Pourquoi Dubai attire les investisseurs Africains ?



## Marché global, stable et attractif

- **Carrefour stratégique** entre l'Afrique, l'Asie et l'Europe
- Cadre juridique transparent et **sécurisé** pour les investisseurs
- Ville ouverte sur le monde, **moteur économique** et financier régional



## Avantages fiscaux et croissance

- **Fiscalité attractive** : pas d'impôt sur le revenu, pas de taxe foncière
- Possibilité d'**échelonner les paiements** du bien sur la durée des travaux (18 à +36 mois)
- Obtention du **Golden Visa** pour les investisseurs immobiliers



## Qualité de vie et attractivité locative

- Écoles internationales, santé et infrastructures haut de gamme
- Forte demande locative de la part d'expatriés premium
- Cadre de vie sécurisé et propice à l'investissement durable

# Le Golden Visa

Sécurisez votre avenir à Dubaï en toute simplicité

## 10 ANS

Résidence longue durée pour les investisseurs et leur famille

### Bénéfices

- Eligible dès 2 millions AED (~468 000 € • 307 M FCFA) investis en immobilier
- Renouvelable sans condition de présence sur le territoire
- Accès privilégié à des services premium : écoles internationales, santé, banque, fiscalité avantageuse
- Stabilité et liberté : propriété en freehold, aucun impôt sur le revenu
- Services Consulaires: Laisser passer en cas de perte de passeport, Evacuation d'urgence en cas de crise/conflict



# Chiffres clé du marché en 2025

## RENDEMENT MOYEN

Le rendement moyen annuel du marché immobilier premium à Dubaï est de **6,9 %**, attirant ainsi des investisseurs à la recherche de profits stables et durables.

## RENDEMENT VILLAS

Pour les villas, le rendement est de **4,9 %**, ce qui témoigne de la **demande croissante** pour des propriétés premium adaptées aux familles et aux expatriés.

## CROISSANCE ANNUELLE

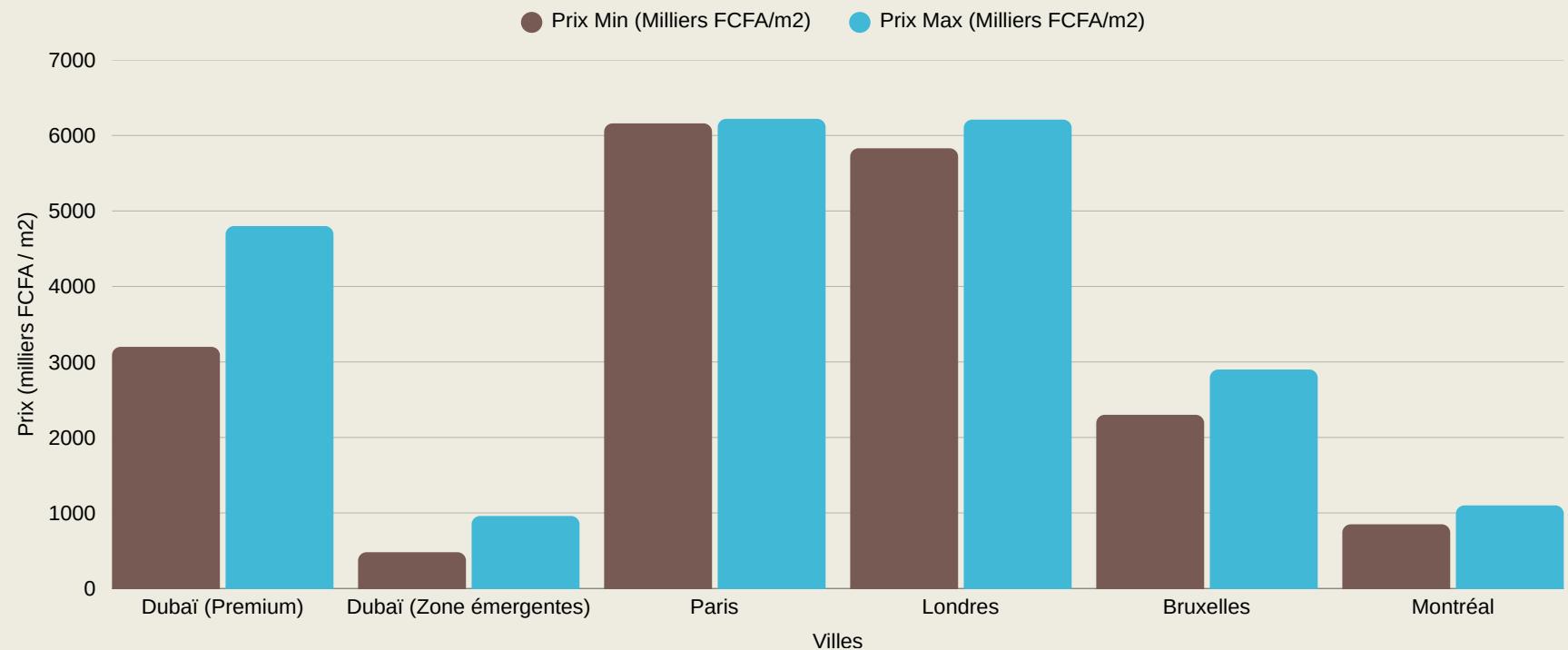
Le marché a connu une **croissance annuelle de +15 %** sur les deux dernières années, ce qui souligne l'intérêt grandissant pour l'immobilier premium à Dubaï.

## DURÉE DE REVENTE

La durée moyenne de **revente** des propriétés premium est de **5 à 7 ans**, permettant aux investisseurs de planifier leurs stratégies de sortie avec confiance.

# Benchmark

Prix FCFA moyen / m<sup>2</sup>



Niema Properties



# NOTRE PARTENAIRE BINGHATTI

*Une signature d'exception dans le paysage immobilier de Dubaï*

Alliant innovation architecturale, qualité de construction et livraison rapide, Binghatti conçoit des résidences emblématiques à forte valeur patrimoniale dans les quartiers les plus recherchés de Dubaï.

Binghatti, synonyme de fiabilité, prestige et rendement durable.

**Forbes**  
Middle East

GULF REAL ESTATE  
AWARDS™ 2022

MENA Green Building  
AWARDS

INFRASTRUCTURE  
& REAL ESTATE  
EXCELLENCE  
AWARDS  
5TH DECEMBER 2017 | DUBAI, U.A.E.

Design / AWARDS  
Middle East  
2018

GOVERNMENT OF DUBAI  
REAL ESTATE TYCOON AWARD 2017



# Exemples



**Binghatti Skyblade**  
**Dubai Downtown**

à partir de 352 000 EUR (230 M  
FCFA)

**Binghatti Hillviews**  
**Dubai Science Park**

à partir de 258 000 EUR (169 M  
FCFA)

**Binghatti Grove**  
**Jumeirah Village Circle**

à partir de 285 000 EUR (188 M  
FCFA)

# Modalités de paiements

## *Flexibilité et sécurité*

Chez **Binghatti**, vous bénéficiez de plans de **paiement échelonnés sans intérêt**, vous permettant d'investir à votre rythme, tout au long du projet immobilier.

Le paiement se fait directement auprès du promoteur et du Dubai Land Department (DLD), garantissant une transparence totale

### **Exemple de plan de paiement :**

**20 % du montant**

---

à la réservation du  
bien

**50 % du montant**

---

pendant la construction  
(échelonné sur 18 à 24 mois  
selon l'avancement des travaux)

**30 % du montant**

---

à la livraison du bien

*Votre futur bien à Dubaï vous attend, simple, sûr et flexible.*

### **Simulation indicative**

**Pour un bien à 238 000 €  
(156 M FCFA) :**

- 47 600 € (32 M FCFA) à la réservation
- 119 000 € (78 M FCFA) durant la construction (~5900 €/mois sur 20 mois, ajustable selon le calendrier 3,8M FCFA/mois)
- 71 400 € (47 M FCFA) à la livraison

# Notre processus d'investissement

1

## Sélection personnalisée

Choix des résidences correspondant au profil et aux objectifs de l'investisseur

2

## Due diligence

Vérification complète et accompagnement légal

3

## Signature & acompte

Formalisation et paiement auprès du promoteur et du Dubai Land Department (DLD)

4

## Enregistrement auprès du DLD

Toutes les formalités légales pour une acquisition transparente

5

## Livraison & gestion locative

Remise des clés et suivi locatif par NIEMA Properties

# Ce qu'il faut savoir avant d'investir

Même si investir à Dubaï offre de nombreuses opportunités, certains points nécessitent vigilance :

- **Arnaques et intermédiaires douteux** : certains acteurs non agréés peuvent proposer de faux projets ou détourner des acomptes.
- **Fluctuation des devises** : les variations EUR/AED peuvent influencer le coût total de l'investissement.
- **Projets sur plan** : délais, modifications possibles – d'où l'importance du choix du promoteur.
- **Frais annexes** : enregistrement DLD, services juridiques, gestion locative.
- **Aspects légaux et fiscaux** : réglementation locale, résidence, fiscalité dans votre pays d'origine.



## NIEMA PROPERTIES VOUS ACCOMPAGNE

- **Partenariat exclusif** : avec **Binghatti**, promoteur certifié et primé à Dubaï.
- **Vérification complète** : des documents et étapes de transaction (MoU, DLD, paiements)
- **Assistance personnalisée** : avant, pendant et après l'achat, en toute transparence
- **Accompagnement post-achat** : gestion locative, revente et conseil patrimonial

# Ce que vous nous dites souvent...

1

## **Et si le promoteur n'existe pas?**

Binghatti est un promoteur officiel enregistré auprès du Dubai Land Department (DLD), avec plus de 60 projets livrés et en cours. C'est l'un des plus grands groupes immobiliers familiaux de Dubaï.

2

## **Et si je perds mon argent?**

Les paiements se font directement sur le compte séquestre du projet ("escrow account") contrôlé par le Dubai Land Department c'est à dire le **Gouvernement de Dubaï**. Aucun intermédiaire ne touche l'argent.

3

## **Comment être sur que les papiers sont vrais?**

Chaque projet à Dubaï a un numéro d'enregistrement (RERA project number) et un certificat du DLD. Nous le partageons avant toute réservation.

4

## **Je préfère voir avant de payer**

C'est possible. Vous pouvez visiter le projet à Dubaï ou faire une visio en direct depuis le showroom officiel Binghatti avant toute signature.

5

## **Je ne veux pas de surprise**

Le contrat est en anglais officiel du DLD, signé électroniquement, et vérifiable en ligne. Aucun paiement n'est fait sans signature et reçu officiel.

# Investir à Dubai est pertinent quel que soit votre profil



## Le Parent Visionnaire

**Père ou mère de famille souhaitant offrir une éducation internationale à ses enfants dans un environnement sûr et moderne.**

- Accéder à des universités et écoles britanniques ou canadiennes basées à Dubaï (Middlesex, Heriot-Watt, Canadian University...).
- Garantir sécurité, confort et encadrement à ses enfants sans devoir les envoyer trop loin.
- Allier projet éducatif et investissement immobilier rentable.



## Le Stratège du Golden Visa

**Entrepreneur, dirigeant ou investisseur prudent cherchant une seconde résidence et une sécurité géopolitique.**

- Obtenir le Golden Visa de 10 ans via l'achat d'un bien immobilier d'au moins 2 millions AED.
- Bénéficier d'une résidence stable et reconnue aux Émirats, avec avantages médicaux, bancaires et juridiques.
- Se protéger contre l'instabilité politique ou économique de sa région d'origine

# Investir à Dubai est pertinent quel que soit votre profil



## Le Spéculateur de Croissance



***Investisseur expérimenté cherchant à profiter de la forte appréciation du marché immobilier de Dubaï.***

- Acheter des biens “off-plan” à prix avantageux pour les revendre à la livraison avec plus-value.
- Profiter de la croissance rapide des quartiers émergents (Business Bay, JVC, Arjan, Meydan).
- Optimiser les cycles d’investissement court (12–24 mois).



## L’investisseur Patrimonial

***Professionnel ou entrepreneur à revenu élevé cherchant un actif immobilier générant des revenus passifs.***

- Acquérir un bien locatif premium à haut rendement (6–10 %/an).
- Diversifier ses placements en devise forte (AED/USD).
- Bénéficier d’une gestion clé-en-main, sans contrainte opérationnelle.

# Investir à Dubai est pertinent quel que soit votre profil



## Le Professionnel International

***Avocat, Médecin, consultant ou expert cherchant à développer son activité et son réseau à Dubaï.***

- Créer un cabinet ou une structure professionnelle dans une free zone (DIFC, DMCC, Dubai Healthcare City...).
- Profiter d'un environnement fiscal favorable (0 % d'impôt sur le revenu).
- Accéder à un écosystème international dynamique et hautement connecté.

# Contactez-nous

Tel/Whatsapp  
+971 56 557 4843

Email  
[invest@niema-properties.com](mailto:invest@niema-properties.com)

Localisation  
Dubai, Emirats Arabes Unis

Sites internet  
[www.niema-properties.com](http://www.niema-properties.com)  
[www.binghatti.com](http://www.binghatti.com)

