

Cari Amici e Clienti,

Le nostre ultime email sono state ricche di analisi dal fronte e scarse di proposte, peraltro difficili da formulare in momenti di grande incertezza. Questa volta invece entreremo subito nel vivo di un'opportunità che sembra disegnata apposta per questi tempi, focalizzata su un'utenza 'post covid', offre reddito, flessibilità, qualità, 'made in Italy' e scalabilità.

Di seguito presentiamo solo i dati qualificanti dell'operazione; dati i tempi ristretti, chi vorrà saperne di più potrà contattarci anche in Italia al +39 320 7679 529 o via email: info@vivaldirealestate.com

Offerta di "Preferred Equity" in Club Deal



**Prestito mezzanino
per la costruzione
di un condominio
di 10 unità a Brooklyn**

**Brooklyn, Crown Heights 699 St. Mark Avenue
Progetto approvato, cantiere avviato, vincitore del Building of Excellence
Award conferito dallo Stato di New York (Energy R&D Authority)**

- › Quota minima: \$ 50,000; massima: \$1,5 milioni
- › Interesse 10% annuo - durata 18/24 mesi
- › Possibile conversione del prestito e degli interessi maturati con un appartamento di tre stanze da letto e tre bagni al 4° piano di 6
- › Possibilità di partecipare attraverso un veicolo italiano, con possibile semplificazione fiscale
- › Termine di ingresso entro il 31 marzo 2021

Executive summary

Dopo una lunga ibernazione pandemica il mercato immobiliare di Brooklyn dimostra una grande vitalità con numero di vendite e prezzi unitari mediani in crescita rispetto al gennaio 2020.

Il trend potrebbe preconizzare l'arrivo di un nuovo 'toro', o forse essere solo un rimbalzo tecnico, un 'orso' uscito affamato dopo il lungo stop imposto dal Covid. Molti segnali, di seguito approfonditi, mostrano la forza dei fondamentali del mercato immobiliare di Brooklyn, ma indubbiamente viviamo ancora un momento di grandi incertezze e 'varianti' in cui è difficile investire, ma costoso non farlo.

Un prestito convertibile offre oggi una soluzione di grande flessibilità: chi investe potrà osservare l'andamento di mercato, guadagnano nel frattempo interessi del 10% annuo, per poi decidere, tra 18/24 mesi, a costruzione ultimata, se rientrare di capitale e interesse o esercitare l'opzione di acquisto del bene, per ragioni intrinseche di mercato, o anche legate ad una possibile ripresa dell'inflazione, varrebbe più d'equity maturata.

Il condominio

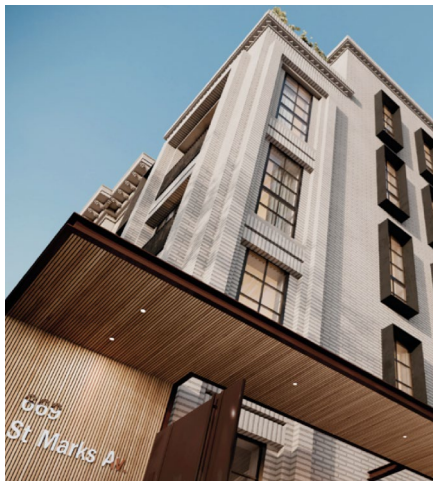
Progettazione d'avanguardia per le elevate prestazioni energetiche (premio Building of Excellence). Tutte le residenze sono predisposte per l'utenza post Covid. Ogni appartamento è dotato di spazio esterno privato, almeno due esposizioni; i bagni e le cucine sono forniti da Lago, leader del design italiano esportato in tutto il mondo; ogni unità ha la sua cucina.

Il progetto esecutivo ha ottenuto tutti i permessi di costruzione, ed il cantiere è da poco iniziato

appena ottenuta l'impegnativa della banca per il finanziamento.

L'equity di 4,5 milioni proviene per circa il 40% da crowdfunding con il restante 60% percento provveduto dai promotori.

Proponiamo di seguito alcuni rendering:



Il Team

Promotore dell'iniziativa è Massimo Cocco imprenditore veneto di successo nel campo dell'impiantistica, oggi specializzato in case ecosostenibili, vanta cinque progetti in corso di realizzazione (e due già completati) tra Cortina d'Ampezzo, Treviso, Venezia e Castelfranco Veneto.

Grande maratoneta, si è inevitabilmente innamorato di New York. Nel 2009 ha realizzato il suo primo investimento immobiliare nel Village. Da allora la Vivaldi lo ha seguito, assieme ad altri selezionati professionisti nell'acquisto, ristrutturazione, gestione e vendita di numerosi immobili. Nel corso degli anni ha creato un affiatato team di lavoro oggi riunito nello sviluppo di un immobile nello storico quartiere di Crown Heights a Brooklyn al 699 Saint Mark Avenue.

Circa il 40% dell'equity è sponsorizzata dalla real estate Walliance, la principale società italiana nell'equity crowdfunding immobiliare, che si è avvalsa anche della Ernst Young nella propria due diligence.

Il terzo socio è il RYL Group, uno studio di architettura e promotore immobiliare specializzato in questo tipo di operazioni a Brooklyn che agirà anche come appaltatore generale e direttore dei lavori, assieme al promotore ha contribuito al 60% circa dell'equity.

Il 55% del finanziamento è provvisto da una banca locale.

Prospetto finanziario

Prospetto finanziario per investimento "Preferred Equity" e conversione del capitale investito e degli interessi maturati con la permuta di un appartamento.

- › Unità 8R – 4 floor
- › Tipologia Unità – 3 Beds / 3 baths
- › Superficie – 1322 Sqf
- › Prezzo Listino Prevendita – 1,650,000 \$
- › Prezzo per Sqf – 1,248 \$/sqf

Capitale Investito	1,500,000 \$
Interessi maturati dal 1.4.2021 al 31.12.2022 (21 mesi)	262,500 \$
Prezzo Appartamento Prevendita	1,650,000 \$
Prezzo Appartamento al netto degli interessi	1,387,500 \$
Ulteriore Sconto del 3%	1,345,875 \$
Prezzo netto Sqf	1,018 \$ / sqf

Analisi dei fundamentals

Sicuramente lo sblocco dei cantieri e delle visite agli appartamenti, la campagna vaccinale ben avviata, Biden confermato alla presidenza, tassi d'interesse ancora bassi e grande liquidità sono tutti elementi che danno ossigeno al mercato immobiliare in genere. La pandemia ha però creato un cambio di paradigma particolarmente favorevole al mercato immobiliare di Brooklyn.

La diffusione del telelavoro soft (con presenza in ufficio limitata) ha favorito l'esodo di molte famiglie e single da Manhattan verso Brooklyn.

Molto ben collegata ai quartieri di uffici, Brooklyn offre un lifestyle urbano di qualità, ampi spazi e una struttura dei costi molto più sostenibile rispetto a Manhattan.

Inoltre, il brand Brooklyn si è affermato con connotazioni positive in tutto il mondo e quando sarà possibile riprendere a viaggiare liberamente molti degli investitori esteri, fin qui interessati prevalentemente a Manhattan sceglieranno Brooklyn. Parte del potere di Brooklyn sta nella sua forza elettorale, con quattro milioni di abitanti è la città più popolosa degli USA e alzare le tasse immobiliari a dismisura, come è stato fatto a Manhattan sarà semplicemente impossibile.

In questo contesto si pone la costruzione di un condominio.

Parlano del progetto

[Il Sole 24 Ore – Crescita monster per il crowdfunding immobiliare](#)

[Gazzetta di Milano – Walliance 1,6 milioni di euro investiti in Brooklyn](#)

[Crowdfunding Buzz – 1,6 milioni investiti in poche ore su Walliance per un progetto immobiliare a Brooklyn](#)

The Vivaldi Team amministra le quattro stagioni del vostro investimento immobiliare

Ricerca | Acquisto | Gestione | Vendita
