



فرصة استثمارية مميزة^{١٣}

في مبف تجاري

مدة الاستثمار: 5 سنوات |



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

نموذج العمل:



إدارة وتشغيل مربع ذا فيرست التجاري.

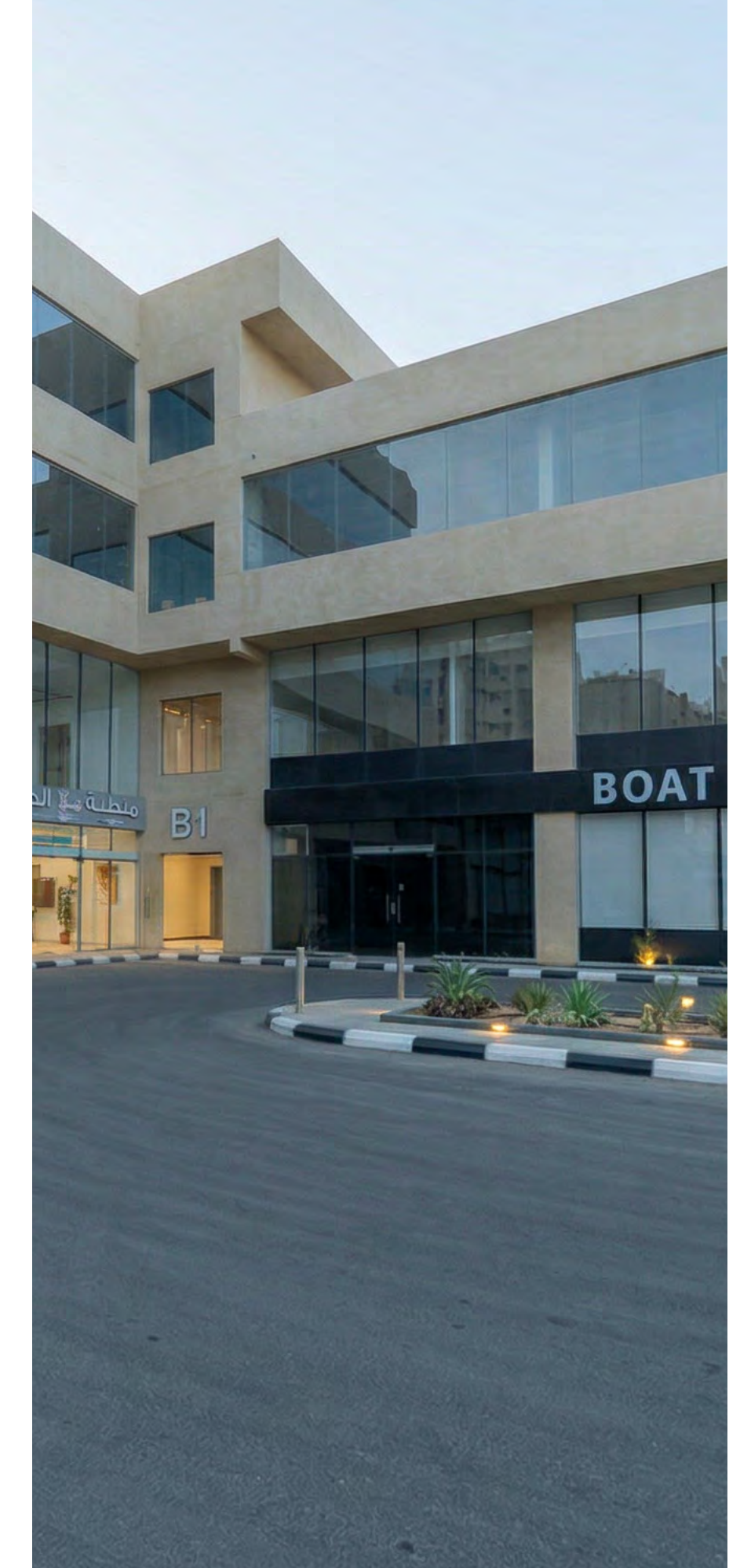
الموقع:



مدينة جدة - حي الفلاح.

الهدف:

عوائد تشغيلية مستدامة من خلال إدارة أصول عقارية حيوية.





فكرة المشروع:

مركز حي متكامل يضم:

2 لاونج.



(290 م²)

4 مكاتب إدارية.



(108 \ 182 م²)

10 معارض تجارية.



(90 \ 143 م²)

بالإضافة إلى مرافق خدمية متطورة.

بيانات الموقع الاستراتيجي (حي الفلاح):

- يقع على طريق أبي قتادة الأنصاري في منطقة ذات نمو سكاني كبير
بجوار وجهة خيالا السكني (مليون م²)

مبنى بمساحة 2000 م²

المواصفات الفنية:

**مواقف تستوعب أكثر من
20 سيارة.**



بتصاميم معمارية حديثة.



القرب من المعالم:



انقر للوصول
للموقع:

10 دقائق من مدينة الملك عبد الله الرياضية.

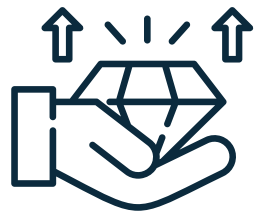




نموذج الاستثمار والمزايا الاستراتيجية:

طبيعة الاستثمار:

الاستحواذ على حقوق الإدارة والتشغيل بعقد طويل الأجل لمدة 19 سنة.



مميزات النموذج الاستثماري:

مخاطرة منخفضة « الاستثمار في التشغيل وليس تملك الأصل، مما يقلل النفقات الرأسمالية.

مرونة عالية « القدرة على تحسين المزيج التأجيري ورفع القيمة الإيجارية دورياً.

دخل مستمر « تدفقات نقدية ناتجة عن عقود إيجار قائمة ومستهدفة.



تكملة



نموذج الاستثمار والمزايا الاستراتيجية:

عدد الحصص المتاحة:
(100,000 ريال للسهم الواحد).

15 سهماً

إجمالي
قيمة الطرح.

1,500,000 ريال

العائد السنوي المتوقع (ROI)
بافتراض نسبة إشغال كاملة.

21%

مدة العقد الإجمالية
للتشغيل.

5 سنوات



التحليل المالي وحساسية العوائد:

إشغال 100%	إشغال 90%	إشغال 80%	إشغال 70%	البند (ريال سعودي)
1,500,000	1,350,000	1,200,000	1,050,000	إجمالي الإيرادات السنوية
900,000	855,000	750,000	660,000	إجمالي النفقات إدارة+ إيجار الأرض + احتياطي + مكافأة أداء
600,000	495,000	450,000	390,000	صافي الربح قبل الشريك
(60,000)	(49,500)	(45,000)	(39,000)	خصم الشريك القائم (10%)
540,000	445,500	405,000	351,000	صافي الربح المتاح للتوزيع
---	---	---	---	---
324,000	267,300	243,000	210,600	حصة المستثمرين (60%)
21,600	17,820	16,200	14,040	ربح السهم الواحد (100 ألف)
%21.60	%17.82	%16.20	%14.04	العائد السنوي



إدارة المخاطر والحلول التشغيلية:



المخاطر والأمان القانوني



مخاطرة الشواغر « مواجهة الفراغات عبر تنويع المستأجرين (معارض، مكاتب، لاونج) واستغلال الموقع الحيوي بجوار مشاريع الإسكان.

مخاطرة الصيانة « رصد احتياطي مالي سنوي بنسبة 10% لضمان استدامة جودة المبني ومرافقه

الأمان القانوني « عقد إدارة وتشغيل طويل الأجل يحفظ حقوق المستثمرين والمشغل طوال مدة الاستثمار.

عدم تحقيق المستهدف الاستثماري « إضافة مدة للتعويض (حتى مدة سنتين)



خطة التخرج:



مدة الاستثمار المستهدفة: « 5 سنوات.

خيارات التخرج المتاحة: «

استرداد رأس المال:
استرجاع القيمة الاسمية للسهم (100,000 ريال) عند نهاية المدة

« نقل الحصة الاستثمارية إلى مشروع آخر:
إمكانية نقل الحصة لمشروع آخر بناءً المشاريع المتاحة بعد انتهاء
مدة عقد الاستثمار.



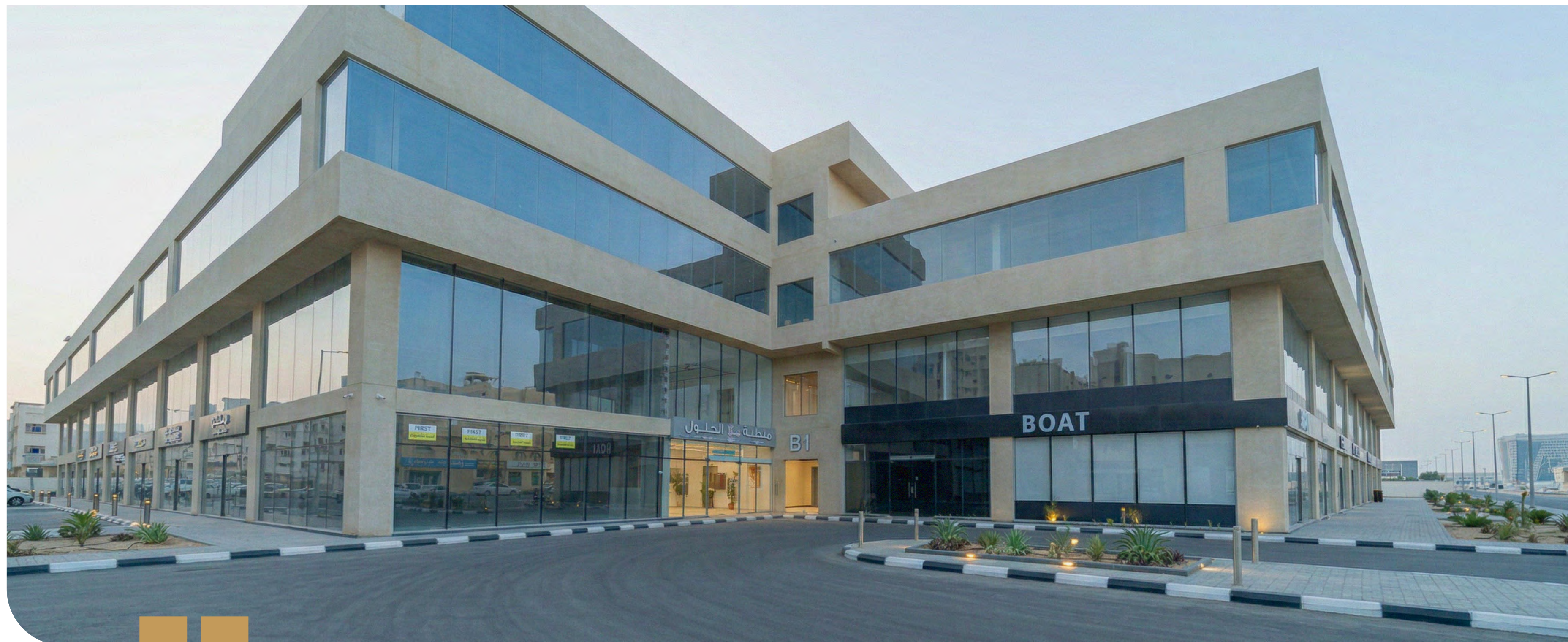
صور خارجية للمنبى:



”

هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صور خارجية للمبنى:



THE FIRST SQUARE

صور خارجية للمبنى:



THE FIRST SQUARE

صور للمبنى من الداخل:



هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صور للمبنى من الداخل:



”

هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صور للمبنى من الداخل:



”

هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صور للمبنى من الداخل:



هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صور للمبنى من الداخل:



هذه الصور تمثل تصورات توضيحية للمشروع، وتعكس الشكل والتجربة المتوقعة بعد اكتمال التنفيذ.

صورة لسطح المبنى:



THE FIRST SQUARE

روابط هامة:

صور هندسية
قبل التنفيذ (3D):



انقر للوصول
للرابط بشكل مباشر:

مخطط المشروع
(الكروكي):



صور خاصة
للمشروع:



تريفارا

