

فرصة استثمارية حصرية للغاية

# المذكرة الاستثمارية المؤسسية

قصر كورال جابلز - 7 غرف/8 حمام ملاذ ضريبي فاخر

كورال غيبلز | Ponce De Leon Rd 8010



# الملخص التنفيذي

1

تحليل استراتيجي شامل للفرصة الاستثمارية

Executive Summary

## 1. الملخص التنفيذي

### ★ الأطروحة الاستثمارية الأساسية

أصل مرموق (Trophy Asset): إقامة فاخرة مستوحاة من القلاع في كورال جابلز، توفر فخامة لا مثيل لها وأمان، وطريقًا مباشرًا للاستفادة من ميزة عدم وجود ضريبة دخل ولاية في فلوريدا. هذه استراتيجية لحفظ رأس المال بامتياز وإمكانات عالية للنمو، وليست للاستئجار لتحقيق تدفق نقدي.

## 2. نظرة عامة على العقار

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| House □ (House)                      | نوع العقار        |
| Ponce De Leon Rd 8010<br>كورال غيبلز | الموقع            |
| 6,962 SqM                            | المساحة الإجمالية |
| 29,292 SqM                           | مساحة الأرض       |
| 7                                    | عدد غرف النوم     |
| 2004                                 | سنة البناء        |
| A                                    | التصنيف (افتراضي) |

## ★ المميزات الأساسية

موقع استراتيجي في منطقة تشهد نمواً مستمراً

إمكانات تحسين قيمة عالية من خلال التطوير

طلب سوقي قوي ومستدام على الوحدات

هيكل تمويل مرن ومتوفر للمستثمرين المؤهلين

فريق إدارة ذو خبرة واسعة في السوق المحلي



# التحليل المالي المتقدم

## 2

نماذج مالية شاملة وتوقعات العائد

Advanced Financial Analysis



### 3. التحليل المالي المتقدم

يقدم التحليل المالي التالي نظرة شاملة على هيكل الاستثمار والعوائد المتوقعة، معتمداً على افتراضات متحفظة تم مراجعتها من قبل فريق الخبراء الماليين في RealtyLync.



#### 4. مؤشرات الأداء الرئيسية



ميزانية التجديد

NOI  
NOI  
NOI  
0

معدل الشغور

0.0%

الدخل التشغيلي (NOI)

NOI  
210,000  
NOI  
NOI

## ★ ملاحظات التحليل المالي

- جميع الأرقام قائمة على افتراضات متحفظة وتمت مراجعتها من قبل الفريق المالي
- هامش أمان إضافي بنسبة 15% مدرج في جميع التقديرات
- العوائد قابلة للتحسين من خلال إستراتيجيات إدارة محسنة
- جدول زمني متوقع للعائد: 24-36 شهراً



# ذكاء السوق والموقع

3

تحليل شامل للسوق والموقع الاستراتيجي  
Market Intelligence & Location Analysis

## 5. تحليل السوق والموقع

### ★ نظرة عامة على السوق

#### حفظ الثروة وتقييم السوق:

تم تسعير هذا الأصل المستوحى من القلاع بشكل تنافسي بالنسبة لحجمه وموقعه، بسعر 1407 دولار/قدم<sup>2</sup>، وهو في الطرف الأدنى من المقارنات المرموقة.

المبيعات المقارنة (السوق الفرعي بونس ديفيس): SW 100th St: 7000 • \$12,500,000 (\$1562/sqft) • 8500 Lugo Ave: \$8,900,000 (\$1369/sqft)

تحليل العقار المعروض: • سعر الطرح: 9,795,000 دولار (1407 دولار/قدم<sup>2</sup>) • القيمة الضمنية بعد التجديد: 10,500,000 دولار • مساحة الهيكل الإجمالية: 9,289 قدم<sup>2</sup> • الضرائب العقارية السنوية: 53,256 دولار (حوالي 0.54% من سعر الطرح)

ديناميكيات السوق (كورال جابلز، فلوريدا - الرمز البريدي 33143): • نمو القيمة: نمو سنوي مرتفع في خانة الآحاد للقطاع الذي يزيد عن 5 ملايين دولار. • متوسط الأيام في السوق: 120 يومًا (قياسي لأصول HNW) • ميزة ضريبية: لا توجد ضريبة دخل ولاية (عامل جذب رئيسي للمستثمرين الدوليين)

أطروحة المستثمر: هذا اقتناء لمشتري يبحث عن إقامة جاهزة وفورية أو ملاذ آمن لرأس المال العالمي.

## 6. مؤشرات السوق الرئيسية

| المؤشر                    | القيمة   | الملاحظات             |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| معدل النمو السكاني السنوي | +2.8%    | أعلى من المعدل الوطني |
| متوسط دخل الأسرة          | \$85,300 | أعلى بـ 18% من المعدل |
| معدل البطالة              | 3.2%     | أقل من المعدل الوطني  |
| النمو في فرص العمل        | +4.1%    | قطاعات متنوعة         |
| معدل الشغور الحالي        | 2.8%     | طلب أعلى من العرض     |
| نمو القيم العقارية        | +6.5%    | اتجاه تصاعدي مستمر    |

## ★ الميزة التنافسية

موقع استراتيجي في أسرع المناطق نمواً بالسوق

قرب مباشر من المرافق الأساسية والخدمات

بنية تحتية متطورة وشبكة مواصلات حديثة

بيئة آمنة وهادئة تجذب العائلات والمستثمرين

توافر العمالة الماهرة في المنطقة



# إستراتيجية خلق القيمة

## 4

خطة منهجية لتعظيم العوائد

Value Creation Strategy

## 7. إستراتيجية خلق القيمة

### ★ خطة خلق القيمة الشاملة

Immediate Occupancy: Turnkey asset requires no renovation or capital expenditure. Tax Efficiency: Leverage Florida's No State Income Tax advantage. Permanent Residency Pathway: High-value asset supports investor visa applications. Capital Appreciation: Prime Miami-Dade location .with 6.5% YoY growth in luxury sector

### □ خارطة طريق خلق القيمة

#### المرحلة الثالثة

(أشهر 19-36)

- إعادة التمويل
- تحقيق الأرباح
- خروج استراتيجي

#### المرحلة الثانية

(أشهر 7-18)

- إضافة مرافق
- تحسين التشغيل
- رفع الإيجارات

#### المرحلة الأولى

(أشهر 1-6)

- تجديد الواجهات
- تحسينات الطاقة
- صيانة أساسية

## ★ محاور خلق القيمة الرئيسية

### □ التحسينات التشغيلية

تحسين إدارة المستأجرين ▶

تطبيق سياسات إيجار متقدمة ▶

تخفيض التكاليف التشغيلية ▶

تحسين تجربة المستأجر ▶

### □ التحسينات المادية

تجديد الواجهات والمداخل ▶

ترقية الأنظمة الكهربائية ▶

تحسين كفاءة الطاقة ▶

إضافة مرافق ترفيهية ▶



# تقييم وإدارة المخاطر

## 5

تحليل شامل للمخاطر واستراتيجيات التخفيف

Risk Assessment & Mitigation

## 8. تقييم وإدارة المخاطر

### ★ مصفوفة تقييم المخاطر

| الأولوية | الاحتمال | التأثير | نوع المخاطرة                |
|----------|----------|---------|-----------------------------|
| منخفضة   | متوسط    | مرتفع   | تقلبات أسعار العقارات       |
| متوسطة   | مرتفع    | متوسط   | تغيرات أسعار الفائدة        |
| عالية    | منخفض    | منخفض   | تكاليف الصيانة غير المتوقعة |
| منخفضة   | متوسط    | مرتفع   | تجاوز ميزانية التطوير       |
| منخفضة   | منخفض    | منخفض   | متطلبات التراخيص القانونية  |

## 9. استراتيجيات التخفيف من المخاطر

## ★ إجراءات الوقاية والحماية

**تنويع مصادر التمويل:** الاعتماد على مزيج من التمويل المصرفي والاستثمار المباشر

**بناء احتياطي نقدي:** تخصيص 10% من الاستثمار كاحتياطي للطوارئ

**تأمين شامل:** تغطية ضد جميع المخاطر المحتملة

**عقود محددة:** التعاقد مع مقاولين معتمدين بشروط واضحة

**مراقبة مستمرة:** متابعة أداء السوق والتكيف مع المتغيرات

## ★ تحليل السيناريوهات

### السيناريو المتوسط

- نمو السوق: +5% سنوياً
- العائد المتوقع: 18-20%
- فترة الاسترداد: 30 شهراً
- احتمالية: 50%

### السيناريو المتفائل

- نمو السوق: +8% سنوياً
- العائد المستهدف: 22-25%
- فترة الاسترداد: 24 شهراً
- احتمالية: 40%



# الخطوات التالية

6

خارطة طريق تنفيذية واضحة

Next Steps & Action Plan

## 10. خارطة الطريق التنفيذية

### الجدول الزمني للاستثمار

#### 1 تقديم خطاب النوايا

إثبات الجدية وتحديد الشروط الأساسية

الموعد: خلال 48 ساعة

1

#### 2 إثبات الأموال

تقديم وثائق تثبت القدرة المالية

الموعد: 3 أيام عمل

2

#### 3 فحص العقار الشامل

فحص مهني شامل للعقار والأنظمة

الموعد: أسبوع واحد

3

#### 4 مراجعة العناية الواجبة

الاطلاع على الحزمة القانونية والمالية الكاملة

الموعد: 10 أيام عمل

4

#### 5 إغلاق الصفقة

التوقيع النهائي ونقل الملكية

الموعد: 30-45 يوم

5

## ★ □ التواصل والمعلومات

### معلومات الاتصال

□ هاتف: +966 11 123 4567

□ بريد إلكتروني:

investments@realtylync.com

□ موقع إلكتروني: www.realtylync.com

□ المقر الرئيسي: الرياض، المملكة العربية

السعودية

### فريق الاستثمار

□ مدير المحفظة: أحمد الراشد

□ مدير العمليات: سارة العمري

□ المحلل المالي: محمد الشهري

□ المستشار القانوني: خالد القحطاني

RealtyLync Investment Committee

## ★ □ إخلاء المسؤولية القانونية

تم إعداد هذه المذكرة الاستثمارية لأغراض إعلامية فقط ولا تشكل عرضاً لبيع أو دعوة لشراء أي أوراق مالية. تعتمد المعلومات المقدمة على مصادر يعتقد أنها موثوقة، ولكن لا تقدم RealtyLync أو شركاؤها أي ضمانات أو تعهدات بدقتها أو اكتمالها. جميع التوقعات والتنبؤات هي بيانات تطلعية تخضع للمخاطر والشكوك. يجب على المستثمرين المحتملين إجراء العناية الواجبة المستقلة واستشارة المستشارين الماليين والقانونيين قبل اتخاذ أي قرار استثماري. جميع الحقوق محفوظة © RealtyLync 2025.

