



أصيل
ASEEL

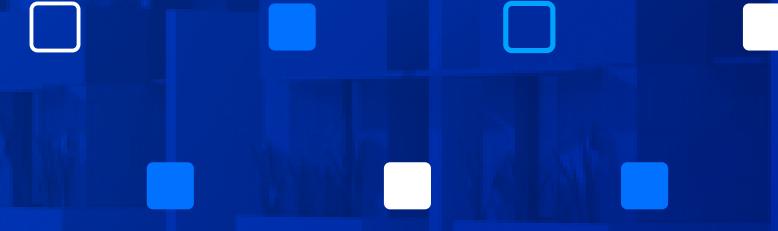
انقاضن كابيتال
ITQAN CAPITAL

صندوق طويق العقاري

Tuwaiq Real Estate Fund

صندوق استثماري عقاري خاص مغلق
متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

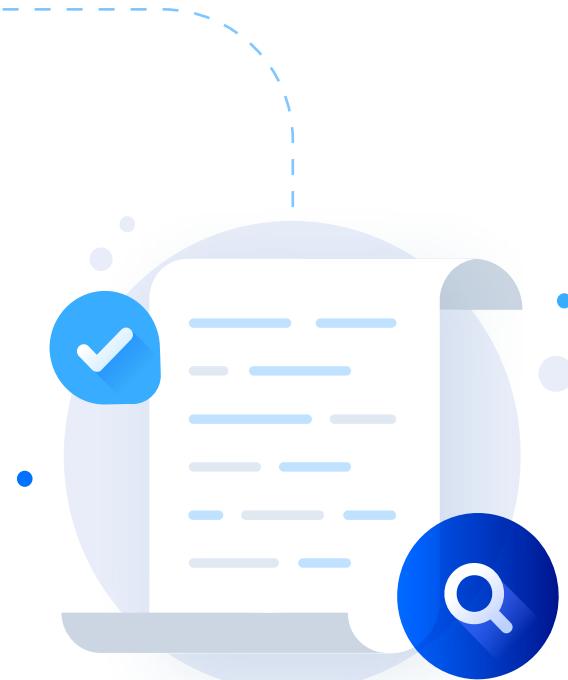
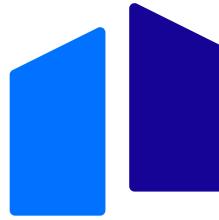
A private, closed-end real estate investment fund
that is compliant with the provisions of Islamic Sharia



ملحوظة

يجب على الراغبين بالاستثمار في وحدات الصندوق المطروح قراءة الشروط والأحكام والاطلاع على المخاطر المصاحبة له وعلى بند إخلاء المسؤولية من هذا المستند قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

اضغط هنا لقراءة الشروط والاحكام T&C



الفهرس

- 03 هدف الصندوق وموقعه ومميزاته
- 05 ملخص الصندوق
- 07 هيكلة الصندوق
- 09 صور المشروع
- 12 التقييم والتثمين والاستحواذ
- 14 تكاليف التطوير والتكميل الإضافية وافتراضات البيع
- 17 رسوم وتكاليف والجدول الزمني
- 19 موقع ومميزات المشروع
- 21 إخلاء المسؤولية

حمل التطبيق الآن



GET IT ON
Google Play



Download on the
App Store

هدف الصندوق

يهدف الصندوق لتحقيق أرباح رأسمالية لمالكي الوحدات على المدى القصير إلى المتوسط من خلال استثمار رأس مال الصندوق في الاستحواذ على أراضي في حي طويق بمدينة الرياض لتطوير 444 وحدة سكنية (148 فيلاً مكونة من ثلاثة أدوار لكل فيلاً) بمساحة إجمالية قدرها 46,020 م².

موقع المشروع

الرياض - حي طويق

مميزات المشروع

يعتبر موقع المشروع ضمن النطاق العمراني الحيوي وبالقرب من جميع الخدمات الرئيسية والحيوية.

تتراوح مساحات الأدوار في المشروع ما بين 100 م² وبين 200 م².

يبلغ إجمالي المسطحات البيعية في المشروع حوالي 72,840 م².

تتميز الفلل في المشروع بال تصاميم العصرية الجذابة والتي تلامس التطور الحديث في الطابع العمراني في مدينة الرياض.



ملخص الصناديق

• ----- •



05

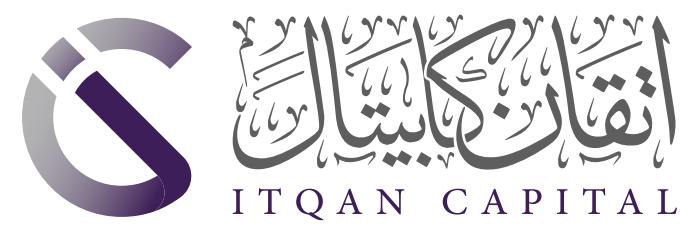
ملخص الصندوق



موزع الوحدات



مدير الصندوق



الرقابة الشرعية



المطور



حجم الصندوق المستهدف

270,000,000

مليون ريال سعودي

سياسة توزيع الأرباح

توزيع أرباح رأس مالية
عند تصفيّة الصندوق

حصة عملاء أصيل

90,000,000

مليون ريال سعودي

صافي العائد المتوقع

34.89%

تم احتساب صافي العائد المتوقع
بعد سداد التمويل البنكي

مدة الصندوق الأساسية

ستين

1 + 1

صافي العائد السنوي المتوقع

17.45%

تم احتساب صافي العائد السنوي المتوقع
بعد سداد التمويل البنكي

الحد الأدنى لل الاستثمار

1,000 ريال

قيمة الوحدة عند الطرح

1,000 ريال

اًيضاً : نأمل مراجعة المخاطر الواردة في نشرة الشروط وأحكام الصندوق.



هيكل الصناديق

• ----- •



07



حجم الصندوق

270,000,000

مليون ريال سعودي

تغطية عملاء منصة أصيل

90,000,000

ريال سعودي

الاشتراك العيني من المطور

8,391,696

ريال سعودي

الاشتراك العيني من مالك الأرض

39,117,000

ريال سعودي

الاشتراك العيني من المقاول

34,965,400

ريال سعودي

التمويل البنكي

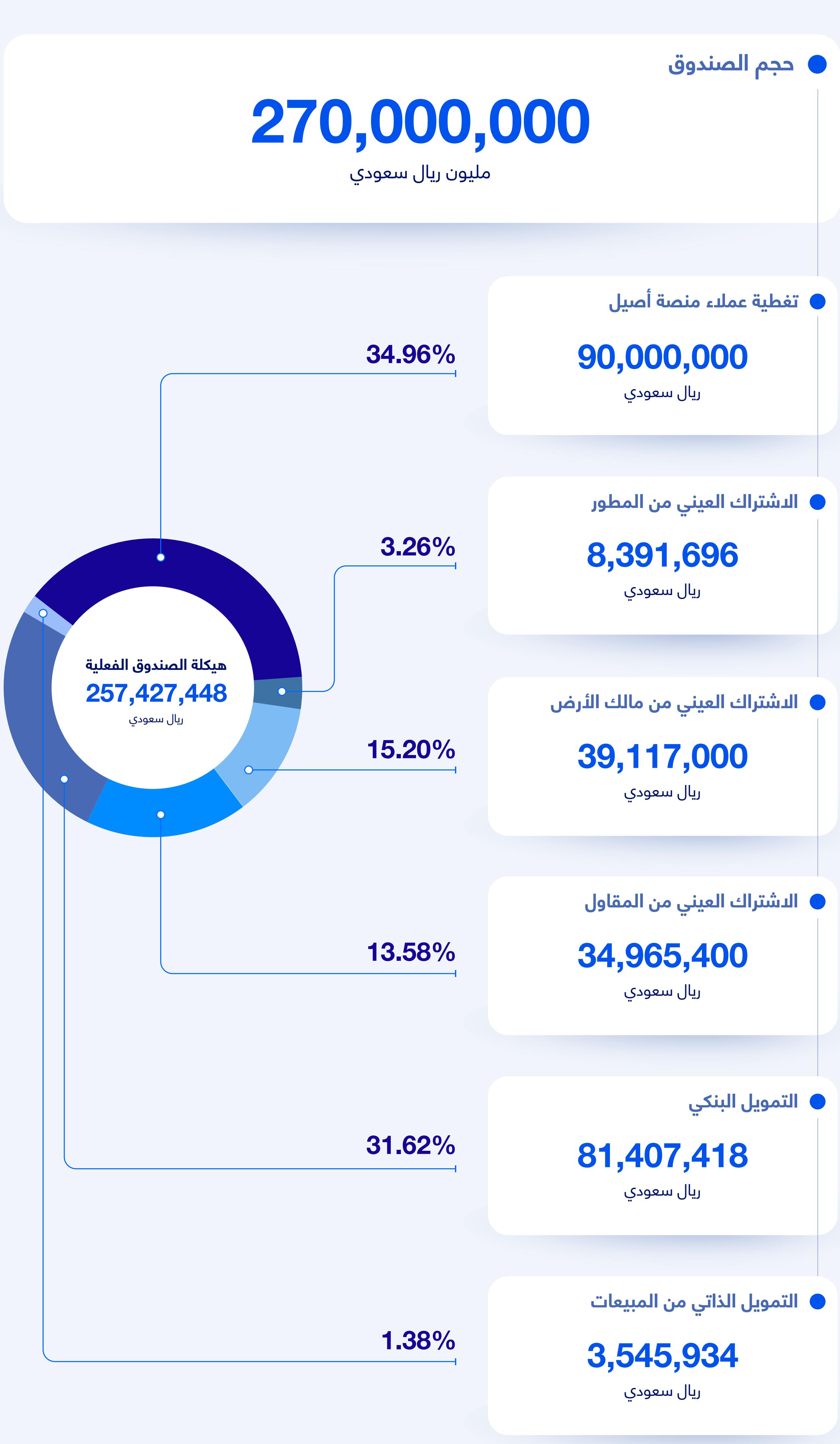
81,407,418

ريال سعودي

التمويل الذاتي من المبيعات

3,545,934

ريال سعودي

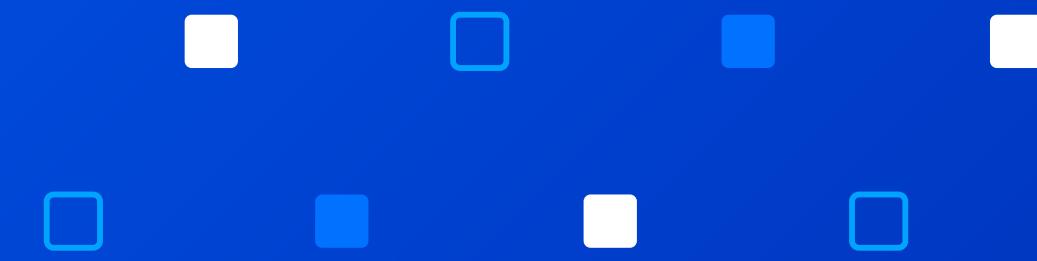






التقييم والتثمين والاستدواز

• -----



التقييم والتثمين

الجمالي	المساحة م ²	سعر المتر	اسم الشركة المقيمة
92,860,000	46,020	2,017.81	شركة أبعاد للتقييم العقاري
92,820,000	46,020	2,016.94	شركة ماكن للتقييم العقاري
92,840,000	46,020	2,017.38	متوسط التقييم

تم الاستحواذ على الأرض بأقل من متوسط التقييم بفارق 14.6 مليون ريال سعودي تقريباً !

الاستحواذ على الأرض

الجمالي	المساحة م ²	سعر المتر	البند
78,234,000	46,020	1,700	اجمالي قيمة الأرض « غير شامل السعي والمصرية »

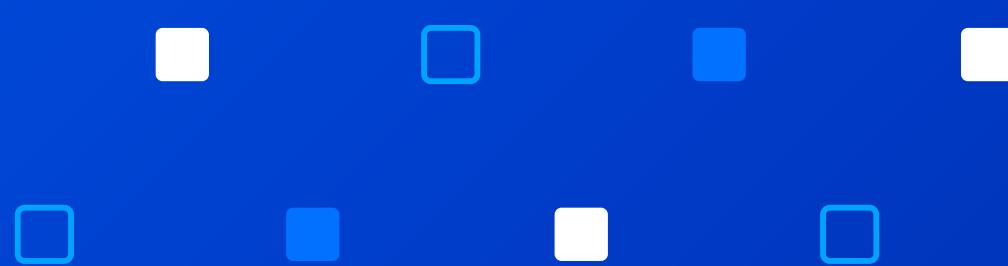
الإجمالي قد لا يتطابق بسبب تفريط الأرقام !

القيمة	النسبة	البند
1,955,850	%5	ضريبة التصرفات العقارية
977,925	%2.5	السعي
146,688	%15	ضريبة السعي

تم احتساب قيمة السعي من المبلغ النقدي الذي سيدفع لمالك الأرض فقط ولد يشمل الحصة العينية !



تكلفة التطوير والتكاليف الإضافية وافتراضات البيع



تكلفة التطوير



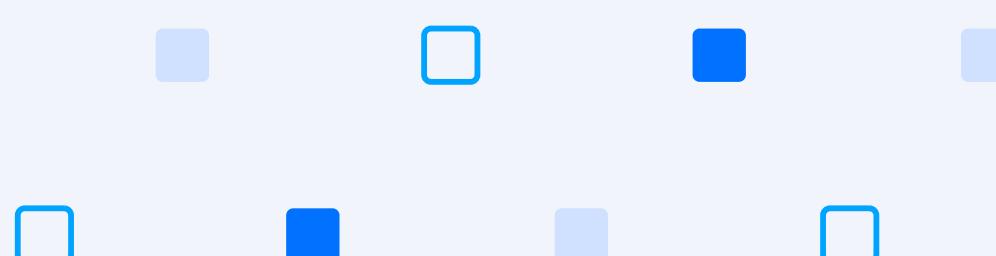
الإجمالي	ريال/متر ²	المساحة م ²	البند
130,661,600	1,793.82	72,840	مسطحات البناء للفلل السكنية
9,200,000	199.91	46,020	الحفر والتسوية
139,861,600			إجمالي التكاليف المباشرة

تكاليف إضافية



الإجمالي	النسبة	التكاليف غير المباشرة
9,790,312	% من تكاليف التطوير	قيمة أتعاب المطور العقاري
1,737,375	--	التأمين
2,812,000	--	إدخال الخدمات (ماء)
1,628,000	--	إدخال الخدمات (كهرباء)
800,000	--	تكلفة التصميم
1,200,000	--	تكلفة المكتب الدستشاري (استشاري التنفيذ)
3,000,000	--	التسويق
20,967,687		إجمالي التكاليف غير المباشرة

الإجمالي قد لا يتطابق بسبب تقرير الأرقام.



افتراضات البيع المتوقعة

إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	السعر السوقى (للمتر)	مساحة الوحدات (م²)	عدد الوحدات (الأدوار)	إيرادات المشروع
164,346,000	4,300	38,220	234	متميز
82,859,000	4,450	18,620	114	أكثر تميزاً - نموذج 1
70,400,000	4,400	16,000	96	أكثر تميزاً - نموذج 2
317,605,000	4,360	72,840	444	الإجمالي

تحليل مدى تأثير العائد على الاستثمار بفرضيات البيع

متفائل	طبيعي	محظوظ	البند
4,460	4,360	4,260	متوسط سعر بيع المتر لجميع النماذج
39.10%	34.89%	30.65%	العائد على حقوق الملكية (المتوقع)
19.55%	17.45%	15.33%	العائد على حقوق الملكية السنوي (المتوقع)

تم إحتساب العائد المتوقع بناء على دراسة مدير الصندوق.





رسوم وتكاليف الصندوق والجدول الزمني للمشروع

• ----- •



رسوم وتكاليف

البند	ريال/نسبة
رسوم الإشتراك	2% لمرة واحدة
رسوم الإدارة	1.5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنويًا
رسوم هيكلة وتأسيس الصندوق	1.5% من إجمالي حجم الصندوق تدفع لمرة واحدة
رسوم مشغل الصندوق	0.10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنويًا
رسوم أمين الحفظ	40,000 ريال سنويًا كحد أقصى
تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص	25,000 لمرة واحدة
حافز حسن الأداء	في حال تجاوز صافي العائد المستهدف 16% سنويًا يستحق مدير الصندوق حافز أداء 15% يوزع مناصفة بين مدير الصندوق والمطور
مراجع الحسابات الخارجية	50,000 سنويًا
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	5,000 ريال لكل عضو مجلس إدارة عند كل اجتماع
رسوم ترتيب التمويل	2% من إجمالي قيمة التمويل

لمزيد من التفاصيل حول كافة الرسوم والمصاريف وأتعاب الإدارة، نرجو الرجوع إلى نشرة الشروط والأحكام الخاصة في الصندوق.

الجدول الزمني للمشروع

البند	Y1												Y2												
	Q4			Q3			Q2			Q1			Q4			Q3			Q2			Q1			
	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13			
التصميم واستخراج الرخص																									
أعمال الحفر																									
أعمال الإنشاءات التحتية																									
أعمال إنشاء الدور الأرضي																									
أعمال إنشاء الدور الأول																									
أعمال إنشاء الدور العلوي																									
أعمال التشطيبات																									
فرز الصكوك + شهادات إتمام البناء																									

شهر 22

الإجمالي الكلي

موقع المشروع



اضغط هنا للمشاهدة

مميزات موقع المشروع

يقع المشروع بالقرب من أحد أهم المشاريع الوعادة، مشروع القدية.



يقع المشروع بالقرب من حدائق الملك عبدالله العالمية.



يقع المشروع بالقرب من أهم الطرق الحيوية طريق مكة المكرمة.



- لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- تم إعداد هذه الوثيقة لأغراض إعلامية فقط، لذا يرجى الرجوع إلى الشروط والأحكام المرفقة في منصة أصيل.
- قد تتعرض قيمة الأوراق المالية لأنخفاض مفاجئ وقد يؤدي إلى خسارة المستثمر.
- إن التذبذب في الأسواق المالية يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة الورقة المالية أو سعرها أو دخلها، كما قد يكون المستثمر عرضة لخسارة كامل استثماره في الأوراق المالية حادة التذبذب.

