



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

منصة المستثمرين

غشت 2019



مقدمة

- رأى النور مشروع ديسكوفري في غشت 2018، بعد فترة دامت عدة سنوات تم خلالها إخضاع النموذج الاقتصادي للمشروع للدراسة والبحث والتعميق
- تهدف هذه المبادرة إلى الاستثمار في الأصول العقارية واستغلالها بواسطة المداخل المحصل عليها عن طريق الايجار
- يركز النموذج التجاري على استثمارات ذات ربح عالي، عبر تدبير شامل لسلسلة القيم، تنطلق من عملية البحث إلى الاقتناء، بعد المرور من قابلية الاستعمال والوصول إلى اختيار المكثري وتوقيع عقد الايجار، مع التأمين عن عدم الأداء الذي ينقل الى طرف ثالث خطر التخلف عن الأداء وكذا اعمال التخريب



نموذج المشروع

- لوحظ حسب ديسكوفري، أنه عندما تصل المدن الكبيرة ذات الطلب العالي، كمدريد وبرشلونة، الى مستويات التشبع بعد الأزمة العقارية والمالية ل 2008 ، تكون دائما هناك إمكانية للتفاوض لاقتناء أصول في المدن المتوسطة الحجم كاشبيلية وأليكانتي، مع قدرة اقتصادية وإمكانية النمو لجلب العمال وبالتالي الدفع بالطلب على الإيجار
- من ناحية أخرى، وبسبب الانتعاش الاقتصادي والولوج المحدود للاقتراض (أو العزوف عن الاقتراض) ، فإن الطلب على المنازل المخصصة للكراء قد تزايد
- هذه العوامل مجتمعة، جعلت مردودية النشاط موضوع هذا المشروع، على المدى القصير، في مستويات جذابة مع الحماية القانونية المرتبطة باستخدام التأمين على الإيجار
- في هذا الإطار، تستند ديسكوفري في نموذج مشروعها على ثلاثة ركائز: شراء المساكن بأسعار مغرية، مع ملائمة في الوقت المناسب وبكلفة منخفضة جدا، والإيجار لفئات لا يتجاوز طلبها سعر السوق مع التأمين على الإيجار



DISCOVERY

INVESTMENTS & REAL ESTATE

شركاء استراتيجيون

- تعمل ديسكوفري بشراكة مع مقاولتين للتأجير مؤمنتين تدبر معهما إيجارات محفظتها
- هاتين الشركتين هما DAS et SEAG

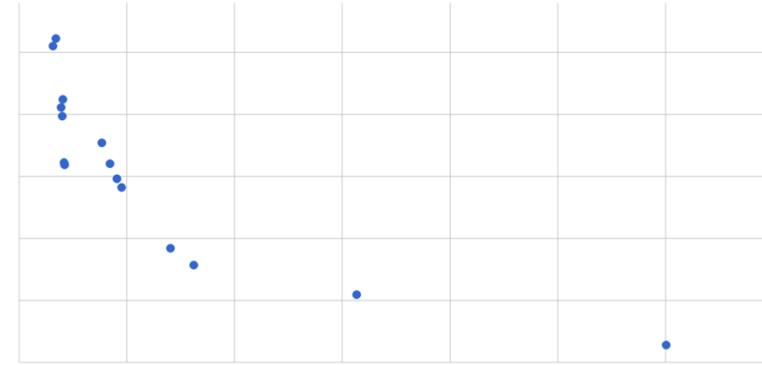




دراسة السوق

- بفضل الأدوات التي تتوفر عليها منذ حوالي 10 سنوات، اشتغل أعضاء ديسكوفري على البحث على أفضل فرص استثمار للأموال الخاصة المجموعة

المردودية



سعر الاقتناء

- في هذه الدراسة تم تحديد اتجاه واضح للمردودية، كما هو مبين في الرسم البياني المرفق (معطيات ثابتة للعمليات المنجزة من طرف ديسكوفري)، حيث المردودية ترتبط عكسيا بسعر الاقتناء
- البحث عن مردودية أكثر ارتفاعا تؤدي في المقابل إلى الزيادة في النفقات والمجهودات الضرورية لتدبير الاستثمار وذلك نظرا لتجزئته
- تتوفر ديسكوفري على طاقة التحكم في النفقات الناتجة عن هذا التجزيء، وذلك بما يتناسب مع الاستثمار، والتي هي دون متوسط السوق



أصول المحفظة

- تتوفر ديسكوفري حاليا على 13 أصول محفظة (1000 م 2)
- الدخل الخام الحالي يعادل 3640 أورو في الشهر
- لا توجد أي ديون مرتبطة بهاته الأصول
- نسبة إيجار المساكن تصل إلى 60 بالمائة
- 30 في المائة في طور الإصلاح من أجل عرضها في السوق
- 10 بالمائة جاهزة في انتظار الإيجار
- الدخل الخام الأقصى للإيجار هو 5820 أورو في الشهر



عمليات الاقتناء المرتقبة

- هنالك حاليا 6 أصول جديدة يمكن إضافتها إلى محفظة ديسكوفري
- توجد نية اقتناء الفرص الأكثر أهمية والأكثر فعالية فيما يخص المساهمة في المداخل
- وفي هذا الصدد وعلى الثلاثة أشهر المقبلة، يتم تقييم استثمار يناهز 150000 أورو
- هذا الاستثمار سيتم إنجازه في المراكز الحضرية القريبة من العاصمة الإسبانية
- لإنجاز هذا الاستثمار، يتم البحث عن اكتتاب أدنى يقدر بـ 80 في المائة كتمويل أو كرأس مال، ليكتمل الرأس المال الباقي بالموارد الذاتية
- تقدر المدة اللازمة لإعداد الأصول بعد اقتنائها وكرائها بشهر واحد



طريقة المساهمة

- توفر ديسكوفري إمكانية المساهمة للأغيار على ثلاثة أشكال:
- رأس المال (التوسيع مع منحة الإصدار)
- الملكية المشتركة (اقتناء الأصول المشتركة في مقابل ربح متفق عليه ضمن إطار زمني متفق عليه)
- دين (قرض يضمن أصل القرض بأصول ويضمن الفوائد بالإيرادات)
- الضمان (ضمان القرض من طرف آخر يوفر السيولة)



اقترح قيمة : رأس المال

- انخراط أدنى : 3000 أورو
- الكيفية : زيادة رأس المال مع منحة الإصدار
- المردودية الخام مقدرة ب 6 بالمائة APR
- مصاريف التدبير تتحملها ديسكوفري
- مكافئة عن طريق اقتسام منحة الإصدار وتخفيض رأس المال
- توزيعات ربع سنوية وذلك بعد ستة أشهر من عملية زيادة رأس المال
- فرصة استثمارية مفضلة في مشاريع المستقبل مع تأجيل المساهمات تدريجيا



اقترح قيمة : الدين

- الحد الأدنى للاشتراك : 5000 أورو
- الكيفية : قرض للشركة
- المرادوية الخام : 5 بالمائة APR
- مكافئة عبر دفع فوائد ربع سنوية واسترداد رأس المال كل سنة في حدود 5 بالمائة من التمويل الكلي
- إمكانية إعادة استثمار الفوائد والحفاظ على المساهمة الأصلية وتأجيل المساهمات تدريجيا



DISCOVERY

INVESTMENTS & REAL ESTATE

القيمة المعروضة : ملكية مشتركة

Sharia Compliant

- الحد الأدنى للمساهمة : € 10.000,00
- العائد الإجمالي: 20 % في 10 سنوات
- الرسوم الإدارية تغطي بواسطة Discovery
- المدفوعات الشهرية المتأخرة من المعاملة في مقابل زيادة المساهمة في الملكية
- فرصة استثمارية مميزة في الجولات المستقبلية



اقترح قيمة : الضمان

- الضمان الأقل : 20 000,00 أورو
- الكيفية : الاكتتاب في دين يتم إصداره من لدن الأغيار
- المرادودية الخام: APR تبايني حتى 4 في المائة فيما يخص الفوائد المستخلصة من التمويل
- الأداء الربع سنوي للعوائد على شكل خدمات



دعم المستثمرين

- ستوفر ديسكوفري دعماً مالياً وخدمات لدعم المستثمرين تهم هيكله الديون
- سيتم توفير المعلومات الضرورية لإنجاز هذا النوع من العمليات بطريقة فردية وذلك بعد استشارة فريق خبراءنا
- إن الآليات الخاصة بتفعيل العلاقات بين ديسكوفري والمستثمرين ليست موضوع هذا العرض. سيتم وضع المعلومات الخاصة بذلك رهن إشارة الأطراف المعنية بصفة رسمية بعد التوقيع على اتفاق السرية



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

شكرا على انتباهكم

للاتصال :

info@discoveryinvestments.es