



trustree.ae

عرض استثماري

مشروع رويبال أدريس

صلالة، سلطنة عمان

مقدم من: شركة النجوم السبعة للاستثمار (ش.ذ.م.م)

الهيكل: منصة SPV دولية تحت منصة Trustree (سوق أبوظبي العالمي ADGM، الإمارات العربية المتحدة)



trustree.ae

مجمع تجاري وطبي فاخر (بريميوم)

رويال أدرس هو مجمع متطور يقع استراتيجياً في قلب صلاة (وسط المدينة)، على شارع الرباط الحيوي وبجوار جراند مول. تم تصميمه ليكون مركزاً متخصصاً للشركات الدولية ومقدمي الرعاية الصحية الراقية.





trustree.ae

نظام بيئي تجاري متعدد القطاعات



مركز الذهب
والمجوهرات

طابقان مخصصان



مكاتب وعيادات حديثة

ع

طوابق للمساحات
الإدارية والطبية



مركز فنون الطهي
(جاسترونومي)

صالة طعام متكاملة
ومطاعم فاخرة



المركز التجاري

قاعدة تجارية للمواد
الغذائية والصيدلانية



trustree.ae

مركز استراتيجي لشركات الطاقة والبتروكيماويات

منصة مركزية للتفاعل واتخاذ القرارات الصناعية

تم تصميم رويال أدرس ليتجاوز المساحات التجارية التقليدية؛ حيث يُتصور كمركز حيوي تتلاقى فيه شركات الطاقة، وتتفاعل، وتشكل الفرص المستقبلية. يوفر هذا المشروع بيئة مركزية حيث يمكن لشركات النفط والغاز والبتروكيماويات العمل ضمن نظام بيئي موحد، بدلاً من التشتت في مواقع مختلفة.



trustree.ae

الميزة الأساسية: التركيز السوقي

في الأسواق الناشئة، تتحقق القيمة الأعلى من خلال المشاريع التي تصبح نقطة التجمع الرئيسية للصناعة.

- عندما تؤسس شركات الطاقة الرئيسية حضورها، تتبعتها الشركات الأخرى بشكل طبيعي.
- بمرور الوقت، يتطور الموقع ليصبح العنوان المعتمد للقطاع.
- يتمتع رويال أدرس بموقع استراتيجي لاغتنام هذا التأثير.

منصة للتفاعل الاستراتيجي

هذا ليس مجرد مكان للمكاتب — بل هو منصة للمشاركة التجارية واتخاذ القرارات:

- الاجتماعات والمفاوضات الصناعية والتفاعل المباشر بين الموردين والعملاء
- حضور الاستشاريين والمقاولين والمستثمرين في بيئة واحدة (مكان تُتخذ فيه القرارات الرئيسية).



trustree.ae

سلوك السوق الحقيقي في قطاع الطاقة

في صناعة النفط والغاز، تتجمع الشركات معاً بشكل طبيعي لأن:

* التواصل يصبح أسرع وأكثر كفاءة، وتزداد فرص التعاون.

* إبرام الصفقات يتسارع، ويتم تحسين التكاليف التشغيلية. هذا التجمع بحد ذاته يخلق قيمة اقتصادية.

منظور المستثمر

* هذا ليس مجرد أصل عقاري، بل هو موقع استراتيجي ضمن تدفق متزايد لرؤوس الأموال والعقود. مع تركيز الشركات في موقع واحد: يزداد الطلب على المساحات، تتعزز قيم الإيجار، وترتفع قيمة الأصول بشكل كبير.



trustree.ae

لماذا تستثمر معنا؟

تكمّن الميزة الأقوى لهذا المشروع في كونه من أوائل المشاريع المصممة خصيصاً
لمركزة قطاع الطاقة.

* ستتبع المشاريع المستقبلية هذا الاتجاه.

* لكن المشاريع المبكرة تستحوذ على الحصة السوقية الأكبر والمكانة طويلة الأجل.

النص السفلي: "هذا ليس مجرد استثمار — إنه امتلاك في النقطة التي يتشكل
فيها مستقبل صناعة الطاقة."



trustree.ae

القاعدة الاستراتيجية للوجستيات الطاقة

* الجغرافيا السياسية: وصول مباشر إلى طرق الشحن في المحيط الهندي.

* البنية التحتية: اتصال فوري بميناء صلالة المتطور.

* ميزة المبادر الأول: أول مركز لشبكات العمليات والتشغيل المتمركزة لشركات النفط والغاز

والبتروكيماويات في جنوب عمان.



trustree.ae

النمو الاستراتيجي وفرص الاستثمار المتكاملة إلى أطبائنا الكرام والمستثمرين في قطاع الطاقة،

برز مشروع "رويال أدرس" في صلالة، عمان — التي تضم ميناء صلالة، أحد أكبر موانئ الحاويات في العالم — كنقطة ارتكاز استراتيجية لعام ٢٠٢٦. وباعتبارها بوابة لأسواق رئيسية تشمل اليمن (٣٢ مليون نسمة) والمملكة العربية السعودية (٣٧ مليون نسمة)، تتحول صلالة بسرعة إلى مركز إقليمي رئيسي للتجارة، والرعاية الصحية، والطاقة.



trustree.ae

لمستثمري الطاقة، والنفط، والغاز

يمثل "رويال أدرس" أول مركز متكامل من نوعه في جنوب عمان، ومصمم كنقطة عمليات مركزية للحضور المؤسسي الإقليمي. قوة هيكل (SPV): الميزة الرئيسية لشركة الأغراض الخاصة (SPV) لدينا هي تقاسم الأرباح عبر القطاعات. بغض النظر عن قطاعك الأساسي، يستفيد جميع المساهمين من إجمالي الإيرادات الناتجة عبر الرعاية الصحية، والطاقة، وتجارة التجزئة.



trustree.ae

للمتخصصين في المجال الطبي

من خلال المشاركة في هذا النظام البيئي الطبي عالي النمو، حتى مع امتلاك حد أدنى من الأسهم، فإنك تفتح مزايا حصرية:

- * تصريح العمل والإقامة: الأهلية للحصول على الإقامة العمالية وتصاريح العمل لك ولعائلتك.
- * بنية تحتية متطورة: الوصول إلى مجمع طبي متكامل بالكامل، متعدد التخصصات وفائق التخصص.
- * عوائد متنوعة: بصرف النظر عن نمو القطاع الطبي، فإنك تستفيد من إجمالي أرباح المشروع بأكمله، بما في ذلك مناطق الذهب والمجوهرات، ومكاتب الطاقة، ومركز فنون الطهي.



trustree.ae

ONAL HEALTH CENTER
INTERNATIONAL HEALTH CLINIC

مقام هحتنلى امصسى
National Scales on Day

| | |
|-----------------------|----------------|
| فكرال عورور | DR. SHAN |
| Examination Rooms | DR. KHEN |
| Consultation for Days | CONSULTATION 2 |

NOW CALLING:
ROOM 4
N12 DR. AKBARI
CONSULTATION

EXAMINATION
ROOM 1

EXAMINATION
ROOM 2

EXAMINATION
ROOM 3

الارتقاء بالرعاية الصحية في عمان

تلبية الطلب المتزايد بسرعة على الرعاية الصحية عالية الجودة في صلالة:

* عيادات متخصصة وفائقة التخصص

* مراكز تشخيص ومختبرات متطورة

* مكاتب أطباء وغرف استشارات فاخرة (بريميوم)

* إمكانات دخل مستقرة ومتكررة من خلال تأجير الوحدات الطبية عالية الطلب.



trustree.ae

المركز الطبي والعيادات المتخصصة

يمثل مشروع رويال أدرس فرصة استثمارية فريدة في قطاع الرعاية الصحية والخدمات الطبية في صلالة، عمان. تم تصميم هذا المشروع برؤية حديثة تتماشى مع المعايير الدولية، ويُخطط له كمركز طبي شامل ومرفق عيادات متخصصة يهدف إلى تلبية الطلب المتزايد بسرعة على خدمات الرعاية الصحية عالية الجودة في المنطقة.



trustree.ae

مفهوم المشروع واستخداماته

رويال أدرس هو تطوير تجاري-إداري مع تركيز قوي على الخدمات الطبية، ويشمل:

* عيادات متخصصة وفائقة التخصص

* مراكز تشخيص ومختبرات

* مكاتب أطباء واستشاريي رعاية صحية

* مرافق دعم وخدمات طبية



trustree.ae

هيكل الاستثمار (SPV)

يتم هيكلة المشروع تحت شركة ذات غرض خاص (SPV) في سوق أبوظبي العالمي (ADGM)، مما يضمن أمان الاستثمار، والشفافية المالية، وسهولة الوصول للمستثمرين الدوليين. تتم إدارة جميع المراسلات الاستثمارية والتمثيل الرسمي من خلال شركة Trustree للاستثمارات (الإمارات العربية المتحدة).



trustree.ae

مزايا الاستثمار

يقع ضمن أحد أسرع أسواق الرعاية الصحية نمواً في عمان

* زيادة الطلب على الخدمات الطبية عالية الجودة في صلالة

* إمكانات دخل مستقرة ومتكررة من خلال تأجير الوحدات الطبية

* تصميم حديث يتماشى مع المعايير الدولية

* موقع تجاري متميز مع إمكانات قوية لزيادة قيمة رأس المال



trustree.ae

يقدم مشروع رويال أدرس فرصة استثنائية للمستثمرين الذين يسعون للدخول في قطاع الرعاية الصحية المستقر والمتنامي في منطقة الخليج. بفضل موقعه الاستراتيجي، والتركيز الطبي المتخصص، وهيكل الاستثمار الدولي، فإنه يوفر منصة استثمارية آمنة وواعدة للغاية.



trustree.ae

مقدم من: شركة النجوم السبعة للاستثمار (ش.ذ.م.م)
الهيكل: منصة SPV دولية تحت Trustree (سوق أبوظبي العالمي ADGM، الإمارات)
(صورة رندر المشروع)



trustree.ae

الجدول الزمني للمشروع

فترة البناء والإطلاق التشغيلي: ٣ سنوات

يتقدم مشروع رويال أدرس وفقاً لجدول التطوير المخطط له، ومن المتوقع أن يكتمل بالكامل ويصبح جاهزاً للتشغيل في غضون ٣ سنوات. بعد فترة التطوير البالغة ٣ سنوات، سيصل المشروع رسمياً إلى مرحلة الإطلاق التشغيلي.



trustree.ae

إطار قانوني شفاف

يُطرح المشروع من خلال شركة ذات غرض خاص (SPV) مسجلة في
ADGM (أبوظبي) تحت منصة Trustree



الأمان

ملكية قانونية كاملة
للمستثمرين



الشفافية

امتثال مالي مدقق
(مُراجع)



المعايير العالمية

يخضع لقوانين
الاستثمار الدولية



trustree.ae

SPV

تعريف هيكل SPV وإطار ملكية المستثمر

الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) هي كيان مستقل قانونياً يتم تأسيسه حصرياً لتطوير وإدارة مشروع محدد. ضمن هذا الهيكل، تتم إدارة جميع أصول المشروع، والتصاريح، والعقود، والتدفقات المالية بشكل منفصل وشفاف عن أي أنشطة تجارية أخرى. في هذا المشروع، تم تأسيس SPV مخصص رسمياً، ويمتلك المشروع بالكامل (بما في ذلك الأرض والبناء والعمليات).



trustee.ae

SPV

آلية دخول المستثمر ونقل الأسهم

يشارك المستثمرون في المشروع من خلال الاستحواذ على أسهم في SPV:

- * تخصيص نسبة محددة من أسهم SPV تتناسب مع مبلغ الاستثمار
- * التسجيل الرسمي للأسهم باسم المستثمر ضمن هيكل الشركة
- * منح حقوق ملكية حقيقية على أصول المشروع
- * خيار نقل، أو بيع، أو التنازل عن الأسهم وفقاً للوائح
- * بموجب هذا النموذج، لا يُعد المستثمر مجرد جزء من اتفاقية تعاقدية، بل يُعترف به كمساهم رسمي.



trustee.ae

SPV

أمان الاستثمار داخل هيكل SPV

يُعتبر هيكل SPV أحد أكثر نماذج الاستثمار أماناً في المشاريع الدولية للأسباب التالية:

* يتم الاحتفاظ بأصول المشروع بشكل مستقل وشفاف داخل SPV

* تُستخدم أموال المستثمرين مباشرة داخل المشروع نفسه

* لا تؤثر المخاطر الخارجية غير المرتبطة بالمشروع على الاستثمار

* تتوفر آليات الحماية والمراقبة القانونية للمساهمين



trustee.ae

ROYAL ADDRESS ITC
INTERNATIONAL TRADING CENTER

SPV

المشاركة في الأرباح ونمو القيمة

عند اكتمال المشروع وبدء العمليات:

* سيشارك المستثمرون في صافي الأرباح بما يتناسب مع ملكيتهم

* يتم توزيع الإيرادات الناتجة عن العمليات (التأجير، أو المبيعات، أو الإدارة) بين المساهمين

* مع زيادة قيمة المشروع، ترتفع قيمة السهم، مما يتيح فرص خروج مربحة



trustree.ae

SPV

يُمكن هيكّل SPV المستثمرين من الدخول في المشروع بأقصى قدر من الشفافية والأمان، وضمن إطار قانوني محدد بوضوح، ليصبحوا مساهمين رسميين يتمتعون بملكية مباشرة ومشاركة في الأرباح. يمثل هذا النموذج معياراً احترافياً معترفاً به عالمياً.



trustree.ae

ROYAL ADDRESS ITC
INTERNATIONAL TRADING CENTER

مقدم من: شركة النجوم السبعة للاستثمار (ش.ذ.م.م.)
منصة دولية SPV تحت Trustree (سوق أبوظبي العالمي ADGM، الإمارات)



trustree.ae

مقاييس الاستثمار



إجمالي الأسهم

١,٠٠٠,٠٠٠ سهم



القيمة الإجمالية للمشروع

٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي

(حوالي ٩٨,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي)



قيمة السهم الواحد

٣٦٠ درهم إماراتي

(حوالي ٩٨ دولار أمريكي)

السعة القصوى للمستثمرين: ٢٠٠ مستثمر

الاستثمار لكل مستثمر: ٥,٠٠٠ سهم = ١,٨٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي (حوالي ٤٩٠,٠٠٠ دولار أمريكي)



trustree.ae

العائد على الاستثمار (ROI) والتوقعات المالية

بناءً على تحليل السوق الحالي، تُقدر فترة استرداد رأس المال بحوالي ٥ إلى ٧ سنوات من بدء العمليات. يكتسب المستثمرون ملكية أسهم في تطوير عقاري فاخر. بمجرد الانتهاء، تستهدف الشركة عائداً صافياً سنوياً يتراوح بين ١٢% و ١٥%. تستند هذه الأرقام إلى نماذج مالية داخلية. العوائد الفعلية غير مضمونة وقد تختلف بناءً على ديناميكيات السوق. يُنصح المستثمرون بإجراء العناية الواجبة الخاصة بهم.

ROYAL ADDRESS
SALALAH - ENHANCING GROWTH



trustree.ae

إطار تخارج المستثمر

تحت هيكل الاستثمار القياسي لسوق أبوظبي العالمي (ADGM)

يشارك المستثمرون في المشروع من خلال ملكية أسهم في SPV ("الشركة")، ويمارسون حقوقهم كمساهمين وفقاً للنظام الأساسي للشركة ولوائح شركات ADGM المعمول بها.



trustee.ae

خيارات التخرج الرئيسية للمستثمر

١- إعادة شراء الأسهم من قبل الشركة:

يجوز للشركة، وفقاً لتقديرها المطلق ورهنًا باختبارات الملاءة المالية القانونية (ADGM)، عرض إعادة شراء الأسهم. تتوقف العملية على السيولة، وموافقة مجلس الإدارة.

النقل الخاضع للرقابة إلى مستثمرين جدد:

يجوز للمساهمين نقل أسهمهم بشرط:

* الامتثال لحقوق الشفعة، الموافقة الرسمية من مجلس الإدارة، الانتهاء من فحوصات KYC و AML، والتحديث في سجل الأعضاء.



trustree.ae

٣. تصفية المشروع أو بيع الأصول:

عند اكتمال المشروع أو حدوث "حدث سيولة"، يجوز تصفية SPV وتوزيع العوائد على المساهمين بالتناسب بعد تسوية الالتزامات التفضيلية.

٤. العائد طويل الأجل وزيادة قيمة رأس المال:

يجوز للمستثمرين اختيار الاحتفاظ بملكيتهم للاستفادة من التوزيعات الدورية للأرباح والزيادة المحتملة في قيمة رأس المال لأصول المشروع.



trustree.ae

شروط التخارج المقترحة وجدول السيولة

خلال أول ٦ أشهر: يخضع لرسوم تخارج مبكر بنسبة ٥% لتغطية التكاليف الإدارية.

بعد سنة واحدة: أصل المبلغ + ٢,٥% عائد مفضل (رهناً بالسيولة).

بعد سنتين: أصل المبلغ + ٥% عائد مفضل (رهناً بالوضع المالي).

بعد ٣ سنوات (الإطلاق): أصل المبلغ + ١٠% إجمالي عائد الفترة (غير سنوي). يمثل الأولوية النهائية للتخارج.



trustree.ae

المبادئ القانونية

الامتثال التنظيمي: تخضع جميع عمليات التخارج للوائح شركات ADGM لعام ٢٠٢٠.

متطلبات الملاءة المالية: لن يتم تنفيذ أي إعادة شراء دون "بيان الملاءة المالية" من المديرين.

الصلاحيات الإدارية: تكون التحويلات ملزمة قانوناً فقط بعد تحديثها في السجل الرسمي.

الطبيعة التقديرية: تبقى عمليات إعادة الشراء المبكرة خاضعة لتقدير مجلس الإدارة لضمان استقرار المشروع.



trustree.ae

كيفية شراء الأسهم من Trustree

بأقصى درجات الأمان والشفافية





trustree.ae

Share Subscription Agreement - ADGM Compliant

THIS SHARE SUBSCRIPTION AGREEMENT (this "Agreement") made and entered into this day...

(a) The Share Subscription Agreement is acerring to complete the Share Subscription Agreement, for annemiration, to subscription, Subscribers'; and fused for Agreement.

1. الوصول إلى المنصة الرسمية
يصل المستثمرون إلى منصة Trustree الرسمية والآمنة ويحددون العدد الدقيق للأسهم التي ينوون شراءها.

SUBSCRIBER'S SIGNATURE

X

Signature Area

DATE: [Today's Date]

Signature and the signature to subscription preparation



trusttree.ae

٢. تنفيذ الاتفاقية وتحديد شروط الاستثمار

يوقع المستثمرون رقمياً على اتفاقية اكتتاب في الأسهم متوافقة تماماً مع لوائح ADGM. تحدد هذه الاتفاقية بوضوح جميع الشروط الرئيسية (تخصيص الأسهم، الحقوق، ومدة الاستثمار).



trustree.ae

٣. دفع آمن وقابل للتتبع

تتم معالجة المدفوعات عبر بوابة مصرفية دولية أو بوابة دفع آمنة للعمليات الرقمية. يتم إصدار إيصال رسمي وقابل للتحقق فور اكتمال المعاملة.



trustree.ae

٤. تسجيل الأسهم وإصدارها في ADGM

في غضون ١٤ يوم عمل كحد أقصى، يتم تسجيل الأسهم باسم المستثمر في السجل التجاري لـ ADGM. يتم إصدار وتسليم شهادة أسهم رقمية بشكل آمن.

OFFICIAL
REGISTRATION

DIGITAL SHARE CERTIFICATE
ABU DHABI GLOBAL MARKET

THIS IS TO CERTIFY that
[Entity Name]

is the REGISTERED OWNER of
[Number] SHARES of [Asset Name]



trustree.ae

٥. الملكية القانونية والشفافية الكاملة

بعد التسجيل، يصبح المستثمر مساهماً معترفاً به قانونياً داخل هيكل SPV. يمكن الوصول إلى جميع المستندات عبر لوحة تحكم مخصصة للمستثمر.



trustee.ae



ضمان أمان المستثمر

تتماشى هذه العملية تماماً مع لوائح ADGM ومعايير الشفافية المالية الدولية، مما يضمن أقصى درجات الأمان والثقة لجميع المستثمرين.



trustree.ae

امتيازات حصرية (للمساهمين بنسبة ٥% فأكثر)

- * الإقامة: اقامت ٢ ساله عمان (شامل سرمايه گذار و خانواده اش).
- * الوصول المصرفي: فتح حساب بنكي رسمي للشركات/الأفراد في عمان.
- * تطوير الأعمال: أولوية الوصول إلى الفرص التجارية وشبكات الأعمال الإقليمية.



trustree.ae

ROYAL ADDRESS ITC INTERNATIONAL TRADING CENTER

مقدم من: شركة النجوم السبعة للاستثمار (ش.ذ.م.م)
منصة SPV دولية تحت Trustree (سوق أبوظبي العالمي ADGM، الإمارات)



trustree.ae

الحضور المؤسسي

العناوين الرسمية



trustree.ae

مكتب الإمارات العربية المتحدة

(علاقات المستثمرين والهيكل المؤسسي)

استثمارات تراستري - شركة منطقة حرة (Trustree Investments – FZCO)

الوحدة ٦٩٢٩٤-٥٠١، مجمع إيفزا للأعمال، مجمع دبي الرقمي (DDP)، واحة دبي للسيليكون، دبي، الإمارات العربية المتحدة

الهاتف: +971 403 5302

البريد الإلكتروني: info@trustree.ae

رقم مكاني: 3641379065 - A1

كيان مسجل في الإمارات | علاقات المستثمرين وهيكل SPV | التنسيق المالي الدولي



trustree.ae

مكتب عمان

(مالك المشروع والكيان المطور)

شركة النجوم السبعة للاستثمار (ش.ذ.م.م)

بوليفارد صلاحة (M٢)، طريق الرباط - السعادة - صلاحة، سلطنة عمان - ص.ب: ٧٢٩، الرمز البريدي: ٢١٥

الموقع الإلكتروني: www.7starinvestment.com الهاتف: ٨٥٥٥٥٧٧٧ الجوال وواتس آب ٥٥٩٦٨٩٨١١٥٧٧٧

المالك والمطور الرسمي للأرض | شركة عمانية مرخصة | التنفيذ المباشر للمشروع والتحكم في الأصول



trustree.ae

بيان ضمان المستثمر

تم جميع علاقات المستثمرين، والهيكلية المالية، وتخصيص الأسهم من خلال كياننا المسجل في دولة الإمارات العربية المتحدة (Trustree Investments – FZCO)، بينما يتم ضمان الملكية الكاملة للمشروع وتنفيذه تحت شركة التطوير التابعة لنا ومقرها في عمان (Seven Star Investment Company LLC).

بوابتك نحو النمو الإقليمي

رويال أدرس هو أكثر من مجرد عقار؛ إنه بوابة دخول مبكر إلى نظام بيئي استراتيجي للغاية وسريع النمو يشمل الرعاية الصحية، والتجارة، والطاقة.

site: trustree.ae



trustree.ae