

DORA
EL NAKHEEL
LIFETIME INVESTMENT



دورة النخيل
DORA EL-NAKHEEL



دليل المستثمر
INVESTOR'S GUIDE

مشروع
دورة النخيل
استثمار العمر



المقدمة

الأهمية الاقتصادية للنخيل

نخيل المجدول

لماذا الاستثمار الزراعي

استثمر معنا

مزايا المشروع

الدراسة المالية

من نحن

د. عصام عبد العليم



مقدمة

شجرة النخيل هي شجرة الحياة وهي مصدر الرزق لكثير من الأمم وخاصة العربية. تنتشر زراعة نخيل التمر في معظم محافظات الجمهورية وقد حبا الله مصر بظروف مناخية متميزة وبالتالي انعكس ذلك على أصناف التمر المختلفة: فنجد أن نخيل التمر يزرع على طول وعرض جمهورية مصر العربية من ساحل البحر المتوسط شمالاً إلى حدود السودان جنوباً ومن ساحل البحر الأحمر شرقاً حتى حدود ليبيا غرباً ومن خلال هذا التنوع في الظروف المناخية تتنوع الأصناف المصرية بجميع محافظات الجمهورية مثل الأصناف الرطبة ونصف الرطبة والجافة.

ولما كانت مصر قد دخلت على الخريطة العالمية لتصدير المحاصلات الزراعية وخاصة الخضروات والفاكهـة: فقد رأينا دخول مجال إنتاج وتصدير التمور لها له من أهمية كبيرة بالنسبة لدول أوروبا وأمريكا وشرق وشمال آسيا: فقد حظت التمور العربية وعلى رأسها تمور المجدول (الملقب بملك التمور) على شهرة واسعة لها من مذاق فائق الجودة ومواصفات جعلتها تتربي على عرش التمور العالمية وكذلك لندرتها وتزايد الطلب العالمي عليها مما يجعلها استثماراً فريداً من نوعه.





تعتبر أشجار نخيل البلح والتمور ثروة قومية اقتصادية واجتماعية وصحية فيجب علينا الحفاظ عليها وصيانتها وتنميتها، حيث تدر دخلاً قومياً يزيد عن عشرة مليارات من الجنيهات المصرية سنوياً.

وفيها يلبي كلمة عن أهمية هذا الاستثمار وأبعاده المختلفة:

الطلب العالمي علي تمور المجدول :-



الإنتاج العالمي من التمور يقدر بحوالي 8 مليون طن يمثل إنتاج التمر المجدول فيها حوالي 0,5 % من هذا الرقم أي حوالي 40 ألف طن فقط .

الأهمية الاقتصادية للنخيل :- الذهب الأخضر

يوجد زيادة ملحوظة في الطلب علي تمور المجدول دولياً وخاصة أوروبا والأماكن الباردة، وذلك لعدم مناسبة المناخ لزراعة النخيل فيها، وتحظى منطقة الوطن العربي وخصوصاً مصر وبالأخص محافظة الوادي الجديد حيث بيئتها قد تبدو قاسية لكنها مثالية بالنسبة للنخيل وبالذات المجدول فهو يحتاج إلى جو جاف، تربة رملية جافة وجيدة التصريف.





حسب ما أعلنت منظمة الأغذية والزراعة (FAO) التابعة للأمم المتحدة أن مصر تحتل المرتبة الأولى عالمياً في إنتاج التمور بنسبة حوالي 21% من الإنتاج العالمي والذي يصل إلى 8 مليون طن بما يعادل 1.7 مليون طن، من نحو 15 مليون نخلة تتمركز في الوادي الجديد، الواحات البحيرية، أسوان، سيوة، البحيرة والشرقية.



قطاع التمور في مصر



مصر تحتل المرتبة الأولى عالمياً
إنتاجاً للتمور بنسبة 18%.



15 مليون نخلة في 2021
2.5 مليون فدان تخطيط



الإنتاج العالمي للتمور
يصل إلى 8 مليون طن.

الاستثمار في تمر المجدول
يزداد سنوياً نظراً لتضاعف
الطلب عليه من السوق
الأوربي.



وتحتل المرتبة الأولى عربياً بنسبة 24%，
فيما بلغت الصادرات من أصناف التمور
العصيرية نحو 40 مليون دولار حالياً،
إجمالي 44 ألف طن.

وقد أكد تقرير من جريدة الأهرام
لسنة 2022 أن مصر تترّبّع على
عرش إنتاج التمور عالمياً بنسبة
18% من الإنتاج العالمي.



ما هو نخيل المجدول ؟ "أشجار من ذهب"



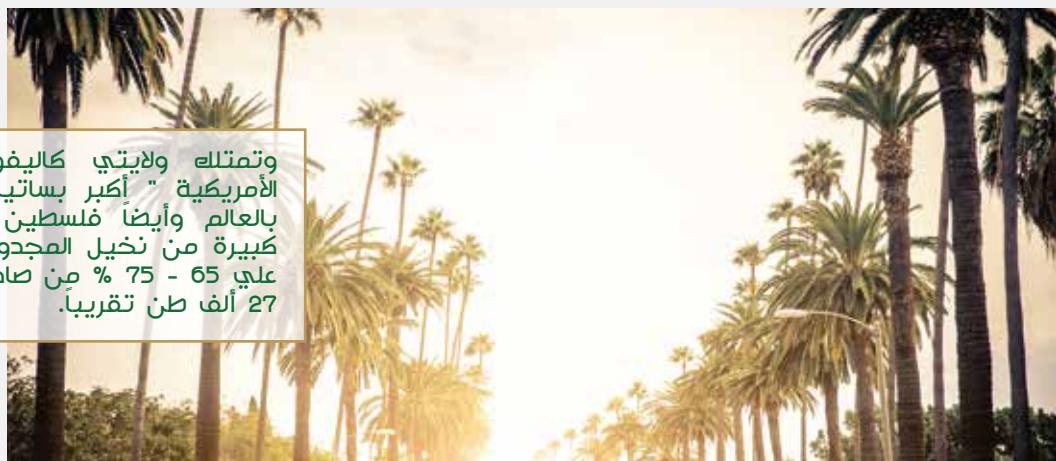
نخيل المجدول أو المجدول من أجود أنواع التمور عالمياً أصله واحات تافيلات بالمغرب العربي يسمى "ملوك التمور" لأنّه رائج العذاق وناعم الملمس ويتميز بحجمه الكبير وطعمه عبارة عن خليط من الزبد ونكهة الكراميل وعسل النحل، خالي من الكوليستروول. يتميز هذا النوع من التمور بأن محتواه من السكريات يقتصر بشكل رئيسي على السكريات الأحادية (الجلوكوز والفركتوز) وليس السكر الثنائي (السكروروز) ذو التأثير السلبي على مستويات السكر بدم الإنسان، حيث أن تمر المجدول مليئاً بكل المكونات الطبيعية الخاصة بتقوية المناعة وتقوية الأعصاب والمعظام من أملاح معدنية كالبوتاسيوم والماغنيسيوم وخلافه.

تم تثمينه علي صر التاريخ بسبب الصعوبة والمشقة التي تصاحب عملية زراعته حيث كان في السابق حكراً علي البلاط الملكي المغربي.

قيمة غذائية (100 جم)	قائمة أحجام تمر المجدول
· سعرات حرارية 277 لـ ج	· صغير 12 - 15 / غرام
· بروتين 1,8 جرام	· متوسط 15 - 18 / غرام
· كربوهيدرات 75 جرام	· كبير 18 - 23 / غرام
· دهن 0,2 جرام	· جامبو 23 - 27 / غرام
· كوليستروول 0 جرام	· سوبر جامبو + 27+ / غرام
· صوديوم 1 مجم	
· بوتاسيوم 696 مجم	
· حديد 0,9 مجم	
· كالسيوم 6.1 مجم	

المكونات الطبيعية:

"وتتمثل ولايتها كاليفورنيا وأريزونا الأمريكية" أكبر بساتين تمر المجدول بالعالم وأيضاً فلسطين تمثل مساحات كبيرة من نخيل المجدول حيث تستحوذ علي 65 - 75 % من صادرات العالم وتنتج 27 ألف طن تقريباً.





تتعدد الاستثمارات ويتوحد هدفها وهو الحصول على أكبر قدر من الأرباح (وبمفعهومها الأشمل: تعظيم الثروة) إلا أنها تختلف في الوقت الذي يسترد فيه المستثمر ما دفعه من أموال مع الوضع في الاعتبار المخاطر والتحديات الموجودة على حسب قوتها في كل مجال.

لماذا الاستثمار الزراعي؟



استثمر
دائماً

"عدد استثماراتك وخصوصاً أنت"
وارن بافت

الاستثمار الزراعي يقوم على الأصول الثابتة المصدرة للدخل وعدم تأثيرها بالتضخم وتغيرات السوق؛ فالاستثمار الزراعي يتميز بعوائد مرتفعة وزياده في قيمة الأصل تتناسب طردياً مع الانتاجية.

فعندما تقارن الاستثمار الزراعي وخاصة النخيل بالاستثمار العقاري أو الاستثمار في المجال التجاري أو الصناعي أو الاستثمار في المجال المالي (كالأسهم والسنادات) نجد أن الاستثمار الزراعي أرباحه مؤكدـة - إن شاء الله - مع أقل نسبة خطر.

رغم أن الاستثمار الزراعي يحتاج إلى وقت ليسترد المستثمر (لأنه يشتمل على قيمة الأرض) وهذا غير موجود في النخيل فإنه بعد سنوات قليلة يتضاعف الانتاج بحيث تنتج الأرض في عام أو عامين على الأقل بعد بداية الإنتاج ما يغطي المبلغ المستثمر أول مرة تغطية كاملة.

يقوم المستثمر بشراء سهم فدان (نسبة من الفدان) يحتوي على 64 نخلة مجدول ذات العائد الاقتصادي المجزي، إن طبيعة العلاقة بين الشركة والمساهم علاقة مشاركة في كل شيء؛ فالمساهم يدفع ثمن السهم (فدان أو أقل أو أكثر) وتقوم الشركة بإدارة المشروع إدارة كاملة.



مزايا المشروع

الموقع ٤

يقع المشروع في واحة الفرافرة بمحافظة الوادي الجديد التي تعد من أفضل المواقع لزراعة نخيل المجدول الفاخر نظراً لتمتعها بمناخ جاف شديد الحرارة صيفاً وتتوفر المياه العذبة والتربة الرملية جيدة التصريف.



تحقيق التنمية المستدامة ٣

عن طريق تلبية احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على الوفاء باحتياجاتها عن طريق :

- منع استخدام المبيدات الحشرية والأسمدة الكييمائية لضمان سلامة المنتجات والحصول على منتج عضوي طبيعي ١٠٠% وهو من أهم الشروط الازمة للتصدير في دول أوروبا وأمريكا وشرق وشمال آسيا.

- تحسين كفاءة الطاقة من خلال استخدام مصادر الطاقة المتجدددة وعمل محطة طاقة شمسية تخفض تكاليف الانتاج واستغلال الموارد الطبيعية لتعظيم العائد على الاستثمار.

استثمار وتملك ١

حيث يحصل المساهم على العائد من السنة الرابعة والذي يبدأ بـ ١٢% ويصل إلى أعلى من ٦٠% في السنة السابعة.

يتطلع المساهم الأصل الذي لا يتاثر بالتضخم حيث يزداد سعر الفدان المنتج في السنة الرابعة إلىضعف تقريباً.

ادارة المشروع ٢

تلتزم الشركة بإدارة المشروع إدارة كاملة طبقاً لأفضل المعايير المطبقة وضمان البنود الآتية :-

- تمهيد الأرض وعمل شبكة طرق كاملة.
- الآبار للحصول على مصادر للمياه.
- شبكات الري الحديثة المجهزة بنظام التشغيل الآلي لري النخيل.
- توفير الأيدي العاملة والموارد البشرية الازمة والمتخصصة في زراعة المجدول.
- فسائل المجدول المختارة بعناية بواسطة أفضل خبراء النخيل لضمان أكبر عائد مأنتظراً.
- الإستعانة بأفضل الخبراء في مجال النخيل خاصة نخيل المجدول وتطبيق معايير الزراعة العضوية ومعايير الجودة العالمية.
- الحصاد بأحدث الطرق المتبعة.
- تصدير غالب إنتاج للخارج وتسويقه بعضه في السوق المحلي.



الدراسة المالية

تفاصيل الزراعة :

64 نخلة	:	عدد نخيل المجدول بالفدان
60 - 80 كجم	:	متوسط الانتاج (كيلو/نخلة)
2 فسيلة للنخلة ابتداءً من السنة الرابعة	:	إنتاجية النخلة للفسائل

التكلفة الإستثمارية (لفدان) :

إجمالي استثمار العميل	:	400,000 جنيه
مقدم	:	140,000 جنيه
متبقى المبلغ	:	260,000 جنيه
عدد الأقساط	:	12 قسط
مدة التقسط	:	٣ سنوات
قيمة القسط الربع سنوي	:	21,670 جنيه
بداية الإبراد المتوقع	:	نهاية السنة الرابعة

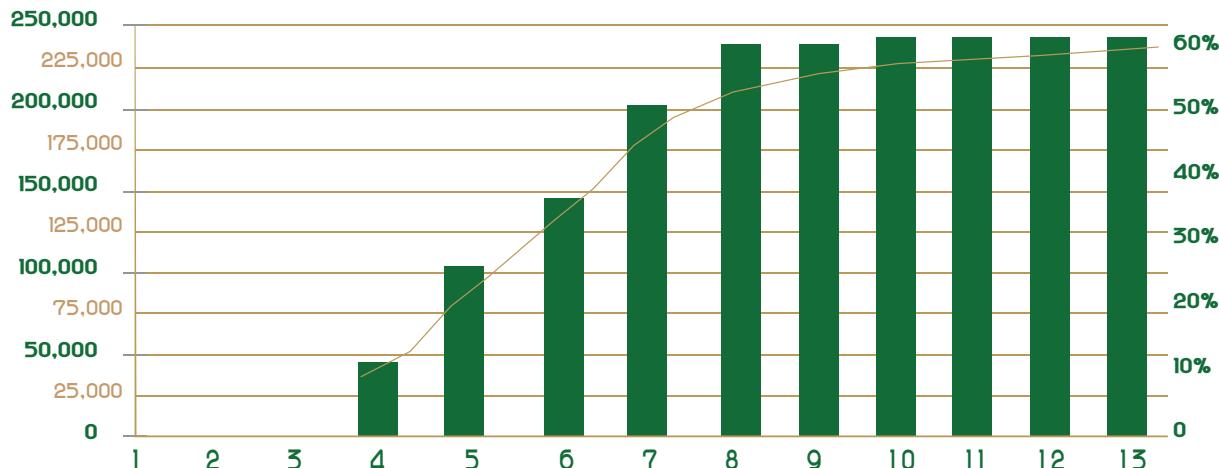
مبلغ الـ 400 ألف يشمل مشاركتك فيما يلي:

- كافحة تكاليف التوثيق واجراءات التراخيص من جميع هيئات ومؤسسات الدولة حتى تجهيز ملف الارض لتقديمه لمحافظة الوادي الجديد.
- كافحة تكاليف الرسوم الهندسية ورفع الإحداثيات للأرض والخرائط المساحية.
- تكاليف إنشاء بئر المياه، مضخة المياه، محطة الطاقة الشمسية، مولدات الكهرباء، وتسوية الأرض.
- تكاليف إنشاء شبكة الري، حفر الجور، الكومبوست، والمخصبات الزراعية.
- تكاليف شراء أجود فسائل نخيل المجدول وتشمل النقل وأتعاب الاستشاري المسؤول عن فرزها واستلامها من الموردين.
- تكاليف زراعة ورعاية الفسائل لمدة 4 سنوات كاملة شاملة أجور ورواتب الاستشاريين، الموظفين والعامل، الأسمدة والمخصبات الزراعية، والمبيدات ومركبات مكافحة الآفات الزراعية.
- صيانة الآلات والمعدات والوقود وضمان الفسائل حتى بداية الانتاج.





العائد المتوقع على الاستثمار :



هذه الأرقام تقريرية وفقاً للدراسة المالية المتحفظة
هذه الأرقام قد تتغير وفقاً لوضع السوق في وقت البيع
هذه الأرقام تمثل الحد الأدنى للتوقعات

الدراسة المتحفظة تعتمد على أقل سعر بيع سواء للتمور أو الفسائل، وأقل إنتاج للنخلة الواحدة من التمور والfasa'il وأعلى مصروفات.

الدراسة الواقعية مستقاة من خبراء واستشاريين بالسوق المصري والأرقام من واقع عملهم.

سعر السوق العالمي لتمور المجدول حوالي 8 - 10 دولار للكيلو حسب الجودة والحجم.

من الملاحظ خلال السنوات السابقة زيادة سعر تمور المجدول سنوياً حوالي 5% وذلك لزيادة الوعي به وزيادة الطلب عليه.

متوسط العائد السنوي على رأس المال المستثمر خلال 13 سنة بما فيهم سنوات التربية الثلاثة الأولى: 37% في الدراسة المتحفظة و 46% في الدراسة المتفائلة.

الزيادة السنوية في سعر الأرض من 8% إلى 24% حسب نسبة التضخم والمرحلة الإنتاجية وصافي العائد السنوي.





العائد المتوقع على الاستثمار :

دراسة متحفظة							
متوسط نسبة العائد سنويًا	صافي الربح بعد خصم نسبة الإدارة	بيان الإيرادات				المصروفات السنوية	الإيرادات السنوية
%37 ~	1,924,296 (%) 55)					3,998,720	500,000
%12	48,092	ابراج التمر 15 كجم لكل نخلة (ج) 69* (ج) 800* انتاج الفسائل 1*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	66,240 51,200	4	السنة الـ 4	117,440	30,000
%26	104,060	ابراج التمر 25 كجم لكل نخلة (ج) 73* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	116,800 102,400	5	السنة الـ 5	219,200	30,000
%36	142,736	ابراج التمر 40 كجم لكل نخلة (ج) 77* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	197,120 102,400	6	السنة الـ 6	299,520	40,000
%51	203,280	ابراج التمر 60 كجم لكل نخلة (ج) 80* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	307,200 102,400	7	السنة الـ 7	409,600	40,000
%59	235,796	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 84* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	376,320 102,400	8	السنة الـ 8	478,720	50,000
%59	235,796	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 84* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	376,320 102,400	9	السنة الـ 9	478,720	50,000
%59	237,688	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 87* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	389,760 102,400	10	السنة الـ 10	492,160	60,000
%59	237,688	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 87* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	389,760 102,400	11	السنة الـ 11	492,160	60,000
%60	239,580	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 90* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	403,200 102,400	12	السنة الـ 12	505,600	70,000
%60	239,580	ابراج التمر 70 كجم لكل نخلة (ج) 90* (ج) 800* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	403,200 102,400	13	السنة الـ 13	505,600	70,000

يتم حساب العائد للمستثمر بنسبة 55% من العائد الكلي سنويًا

الدراسة الواقعية							
متوسط نسبة العائد سنويًا	صافي الربح بعد خصم نسبة الإدارة	بيان الإيرادات				المصروفات السنوية	الإيرادات السنوية
%47 ~	2,422,068 (%) 55)					4,893,760	490,000
%17	66,220	ابراج التمر 15 كجم لكل نخلة (ج) 80* (ج) 1150* انتاج الفسائل 1*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	76,800 73,600	4	السنة الـ 4	150,400	30,000
%37	148,940	ابراج التمر 30 كجم لكل نخلة (ج) 80* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	153,600 147,200	5	السنة الـ 5	300,800	30,000
%43	171,600	ابراج التمر 40 كجم لكل نخلة (ج) 80* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	204,800 147,200	6	السنة الـ 6	352,000	40,000
%61	242,000	ابراج التمر 65 كجم لكل نخلة (ج) 80* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	332,800 147,200	7	السنة الـ 7	480,000	40,000
%69	277,860	ابراج التمر 75 كجم لكل نخلة (ج) 85* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	408,000 147,200	8	السنة الـ 8	555,200	50,000
%72	287,320	ابراج التمر 80 كجم لكل نخلة (ج) 85* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	435,200 147,200	9	السنة الـ 9	582,400	60,000
%75	301,400	ابراج التمر 80 كجم لكل نخلة (ج) 90* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	460,800 147,200	10	السنة الـ 10	608,000	60,000
%75	301,400	ابراج التمر 80 كجم لكل نخلة (ج) 90* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	640,800 147,200	11	السنة الـ 11	608,000	60,000
%78	312,664	ابراج التمر 80 كجم لكل نخلة (ج) 94* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	481,280 147,200	12	السنة الـ 12	628,480	60,000
%78	312,664	ابراج التمر 80 كجم لكل نخلة (ج) 94* (ج) 1150* انتاج الفسائل 2*64 فرسيلة للفدان (ج) 800*	481,280 147,200	13	السنة الـ 13	628,480	60,000

من نحن؟

شركة المدائن شركة تعمل في السوق المصري منذ عام 2013 ب مجال الأدوية البيطرية وسعيًا منا لتنويع المحفظة الاستثمارية تم الدخول في مجال الانتاج الحيواني سنة 2017 وامتداداً لرؤيه التنويع قررت الشركة دخول المجال الزراعي لما يحمله من مميزات تم ذكرها تحت بند "لماذا الاستثمار الزراعي" في هذا الكتيب.



دورة النخيل
DORA EL-NAKHEEL

المدائن
الجروب



Al Madaen
Group
for Trading & Investment