

نهضة

الفضاء الحضري

 **ROSA-ALSCHER Group**  
Real Estate. Real Statements.



# عقارات بيانات حقيقية



من أفكار للموقع تنشأ آفاق للمدينة.

لأننا نفكر بشكل جذري و نُوَجِّهُ بوعي.

صانعي المستقبل و مُؤلّدي النبض و مملك الريادة.

*Alexandra Rosa-Alshet*

دكتور الكسندر روزا – أَلشِير

المؤسس



من رؤيتي ينشأ رسم تخطيطي.  
الكسندر روزا - أليشير في مكانه  
كمهندس معماري مُتَمَحَس

## مقابلة مع دكتور الكسندر روزا - أليشير

لقد أسست المكتب المعماري عام 1982 ، والذي ظهرت من خلاله مجموعة روزا - أليشير.  
ماذا كان دافعك؟

لطالما كان بناء شيء ما أمراً عظيماً بالنسبة لي منذ أن كنت طفلاً. لذلك نشأت الرغبة في وقت مبكر لدراسة الهندسة المعمارية. اريد تحقيق مشاريع تعطي طابعاً عن المدينة ومشاريع تمنحها وجهاً.

ما هو الأمر الحاسم للنجاح؟

العقلية. نحن بحاجة إلى فهم عميق للتنمية الحضرية. الحساسية للجاليات الهيكلية، للهندسة المعمارية الدقيقة وأيضاً الدراية بالاقتصاد والاستدامة وثبات القيمة ، بقدر ما قد يكون الأمر صعباً ، فإن جعل كل شيء متوافق هو بالضبط اسلوبنا الحر في تطوير الرؤى وتحقيقها.

أمنيتك للمستقبل؟

المزيد من العمارة ذات المستوى العالمي في المناطق الحضرية ومواصلة التعاون الوثيق لمواقعنا في ميونخ وميامي ، المُتَّسِم بعقلية التدريب العملي والانفتاح والابتكار و الجودة.

« هديني:

إلهام المدينة »

دكتور الكسندر روزا - أليشير

## جسر عبر المحيط الأطلسي

يتعلق الأمر بأكثر من رأس المال والمعرفة:

نحن نربط أوروبا وأمريكا الشمالية.

ميونخ وميامي موقعان تخلق بهما مجموعة روزا - أشير علاقات فريدة في دورة المال العالمية والمعرفة والروح. لأن معايير الجودة الأوروبية والبرجماتية الأمريكية تُلهم بعضها البعض. ونستمد منها القوة الابتكارية ونحتل مكانة بارزة على جانبي المحيط الأطلسي.

### تبادل عبر المحيط الأطلسي

افكار وابتكارات للأسواق المستقبلية

دورة المال والمعرفة

ميامي

ميونخ



# تشكيل المستقبل

## نحن القوة الدافعة في الواجهة مع المساهمين

مجموعة روزا – ألبير تمثل تطوير المشاريع ذات الرؤية.

- خبرة لأكثر من 40 عاماً
- جسر عبر المحيط الأطلسي
- مُطوّر الخدمة و التاجر و المالك
- حل ال 360 درجة حلول المنصة المتكاملة
- من الاستخدام الفردي حتى تطوير حي في المناطق السكنية والتجارية
- الاستدامة الاقتصادية والبيئية
- هندسة معمارية عالية الجودة
- التركيز على التكنولوجيا الفائقة و تطوير المشاريع الرقمية

« تفكيرنا المستقبلي و المباشر و حل الصعاب بطريقة  
براغماتية هما شيء واحد بالنسبة لنا »

نيكولو روزا – ألبير



## جميع الكفاءات في مجموعة واحدة

نحن نقف من أجل الإنجازات المتميزة في كل  
مراحل تطوير المشروع.

مجموعة روزا - أشير يديرها المالك، و هي ذات  
توجه دولي. مع خبرة واسعة في جميع المجالات  
المتخصصة ونقوم بتطوير المشاريع العقارية التي  
تزدادُ مُعانيًا يتجاوز موقعها.

كفاءتنا هي قيمتك المُضافة

كصاحب رؤية ومصمم و مقدم خدمة وشريك  
يحقق فريق روزا - أشير قيمة مُضافة حقيقية على  
القيمة بأكملها.



دانيال  
ماتيس  
رئيس  
التمنية و  
إدارة  
المشاريع

آندرياس  
فايس  
رئيس  
التمويل و  
مراقبة  
المشاريع

توني  
تسفيكير  
رئيس ديلاوكا ،  
الولايات  
المتحدة  
الأمريكية

بيزناهارد  
ميتسغير  
رئيس القسم  
التقني

« العمل كفريق هو روح شركتنا ، عندها فقط  
يمكن لجميع الكفاءات التعاون في تطوير  
المشروع بنجاح »

دكتور الكسندر روزا - أشير

سلفيا  
فولف  
رئيسة قسم  
الاكتساب  
وتطوير  
الأعمال

دكتور  
الكسندر  
روزا - أشير  
المؤسس

غايا غالوزي  
روزا - أشير  
تصميم داخلي

نيكولو  
روزا - أشير  
مدير

# القيادة في ثلاث مناطق

## ثلاثة مجالات عمل



« نحن نقدم جميع الخدمات لنجاح تطوير المشروع من  
الامتلاك إلى التسويق »

سلفيا فولف

# ROSA-ALSCHER Group

## Real Estate. Real Statements.

مجموعة روزا – آلشير  
عقارات ، بيانات حقيقية.

### ROSA-ALSCHER Development

روزا – آلشير  
التنمية  
مُطَوَّر الخدمه  
و التاجر في  
المانيا

### ROSA-ALSCHER DeLaRocca

روزا – آلشير  
ديلاروكا  
مُطَوَّر التاجر  
و المالك في  
الولايات المتحدة الأمريكية

### ROSA-ALSCHER Portfolio

روزا – آلشير  
المحفظة  
مُطَوَّر المالك و  
مدير المباني الموجود

### ROSA-ALSCHER Management

روزا – آلشير  
الإدارة  
الامتلاك، التمويل،  
إدارة المشاريع،  
التأجير والتسويق

### ROSA-ALSCHER Architects

روزا – آلشير  
المهندسون المعماريون  
المكتب المعماري

### ROSA-ALSCHER Planning

روزا – آلشير  
التخطيط  
المُخَطَّط العام

### ROSA-ALSCHER galluzzi.design

روزا – آلشير  
تصميم غالوزي  
تصميم داخلي



محادثة تخطيط.  
الكسندر روزا – آلشير في  
تبادل ابداعي مع فريق المشاريع  
الخاص به



# خدمات من « الألف إلى الياء »

نحن نقدم حلولاً مصممة خصيصاً لكل مشروع.

## التمويل

- هيكلية التمويل
- تنظيم تمويل الملكية
- الشفافية في جميع مستندات التمويل
- الجدارة الائتمانية للشركاء الممولين (كبير ، مبتدئ ، ميزانين)
- أحدث نظم التخطيط المالي السيولة والتدفقا ت النقدية وما الى ذلك
- المراقبة
- شفافية التكلفة
- إدارة المخاطر
- الحسابات السنوية
- الإبلاغ

## إدارة المنح

- استشارات المنح المتعلقة بالمشروع
- عملية تقديم الطلب وإدارة المشاريع ومراقبة استخدام الأموال
- التنسيق والتحقق من خلال الخير المعتمد
- التوثيق

## لتصميم والتخطيط

- التحديد الأساسي
- التحليل و دراسات الجدوى
- تحليل قانون البناء الاعتباري و الفعلي
- تصميم المشروع وتخطيط العمل
- الإشراف على المنافسات
- الحصول على تراخيص البناء اللازمة
- القرارات الأولية و رخصة بناء
- اتفاقيات الجوار
- خدمات التخطيط العامة

## الامتلاك

- البحث المحدد عن عقار
- إدارة عملية الشراء
- نواحي الدقة المطلوبة
- استشارات قانونية و مالية
- تنفيذ عملية الشراء

1

2

3

4

8

7

6

5

## سويق

### الخروج

- التسويق
- التأجير
- التسويق العالمي بالتجزئة
- الدعم في عملية المعاملة

## التنفيذ

### الإدارة التقنية للمشاريع

- تمثيل صاحب البناء
- إدارة المشاريع التشغيلية والإستراتيجية
- توجيه إدارة المشاريع
- مراقبة البناء
- إدارة التسليم

### الإدارة التجارية للمشاريع

- منصة مراقبة التكاليف
- إدارة التكاليف و المكملات
- المقارنات الاعتبارية و الفعلية
- توقعات المشروع
- تخطيط التدفق النقدي
- ضبط الميزانية

## المناقصات و المنح

- التسويق
- التأجير
- التسويق العالمي بالتجزئة
- الدعم في عملية المعاملة

## تصميم داخلي

- تحليل المتطلبات
- اقتراحات التصميم
- تصميم للسكن و الاستخدامات التجارية والتفهيبة من الحد الأدنى إلى الفخامة
- خدمة شاملة
- إدارة المشروع حتى الانتهاء

## تطوير المشروع: الإيمان في التفكير من بداية المشروع

نحقق مشاريع عقارية ذات رؤية التي تشكل  
منظر المدينة.

في البداية هناك رؤية، ثم تنضم اليها التحليلات المُعمَّقة  
ويتبع ذلك مفاهيم معاصرة ، مستدامة وبيئية  
واقصادية. نحن نوجه فريق العمل لجميع التخصصات  
اللازمة.

فهم المستقبل ، إلهام الناس.

نحن نراقب سلسلة القيمة لتطوير المشروع بأكمله.  
مسارات القرار قصيرة ، أوقات رد الفعل سريعة. هذا  
يوجه الطاقة إلى حيث تخدم المشروع بأفضل طريقة  
ممكنة. مواردنا مُركزة بشكل واضح في كل مرحلة من  
مراحل المشروع.



إدارة المشاريع:  
ينسق الفريق تفاصيل التنفيذ  
مصممة للزبان

« تحدي الوضع الراهن  
وإعادة التفكير في كل شيء من الصفر ،  
هي رسالتنا »

دانيال ماتيس



معاً أقوياء.  
فريقنا يناقش في تفاصيل تخطيط الرواق في المشروع  
ZAM-Freiham

## الهندسة المعمارية: كل مشروع فريد من نوعه

نعطي الهندسة المعمارية عالية الجودة صورة واضحة ، لغة التصميم لا لبس فيها.

لأي مشروع جديد نتساءل عن:

كيف نخلق أفقاً للمدينة؟

ماذا بإمكان التصميم و التأدية الوظيفية فعله من أجل الوجود؟

أي مزيج من أنواع الاستخدام يفتح أفضل الأفق للموقع؟

إن تصميم المساحات الحضرية يرتبط بالنسبة لنا بأعلى متطلبات الجمالية والجودة. تُظهر التصاميم بعيدة النظر القدرة الفائقة على الحفاظ على المعايير للمستخدمين والبيئة.

محفزات التنمية الحضرية.

باستخدام أحدث الأدوات وتقنيات التخطيط، نصمم المشاريع التي تشمل في مجملها الجمالية والاقتصادية والبيئة.

أيضا مع طريقة بناء متطلعة للمستقبل على سبيل المثال استخدام الخشب الهجين أو المعياري وبذلك نخلق و نضمن ثبات قيمة دائمة.

« ثقافة العمارة:  
هي من يحدد شكل المدين »

دكتور الكسندر روزا – أَلشِير

## التخطيط: القدرة على التحكم

التركيز على الرقمنة من التصميم إلى التنفيذ هذه هي الطريقة التي نضمن فيها الحد من المخاطر وخلق الكفاءة والأمان.

من الشراء إلى التخطيط والبناء للتسليم ، ينطبق ما يلي: الواجهات عديدة ، والتفاعلات عالية. يستخدم فريقنا نظام مترابط لتحقيق إدارة المشاريع والجدول وإدارة الحسابات بطريقة عالية الجودة.

لا مجال لحدوث فجوات في التخطيط.

في كل مرحلة من مراحل التخطيط نضمن سلاسة الخبرات المتوفرة لدى مجموعتنا روزا-أشير من خلال التحقق في كل نواحي التخطيط والمراحل المستقبلية، فريقنا الذي يحتوي على أخصائيين في مختلف التخصصات ومستخدمين الأدوات المسجلة في القاعدة السحابية لضمان مرونة و أمن و شفافية. هذا الجو التعاوني هو مفتاح مكانتنا العالمية.

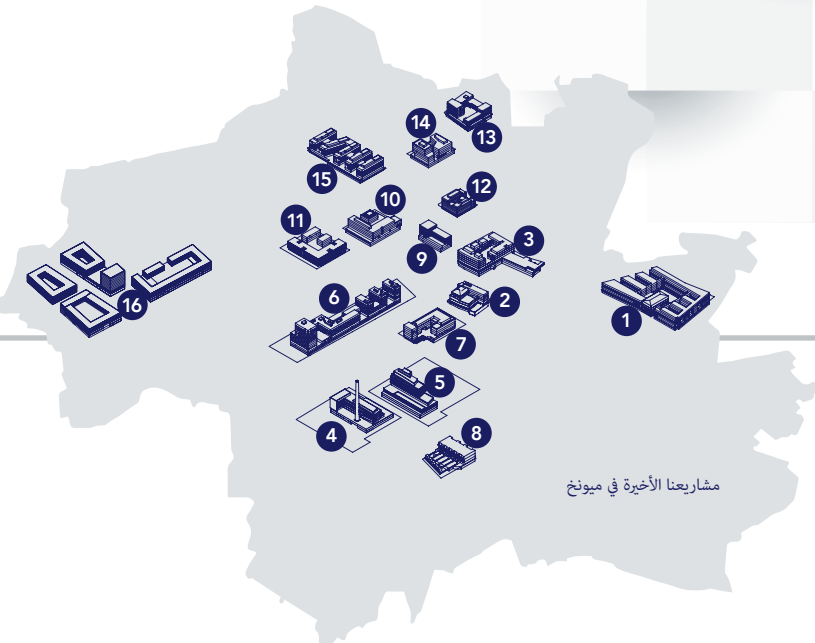


من الفكرة إلى التنفيذ.  
هنا يتم تطوير حلول مبتكرة

« استراتيجيتنا:  
عمق التخطيط من البداية »

بيرنهارد ميتسغير

# رصيد النجاح للسنوات الماضية

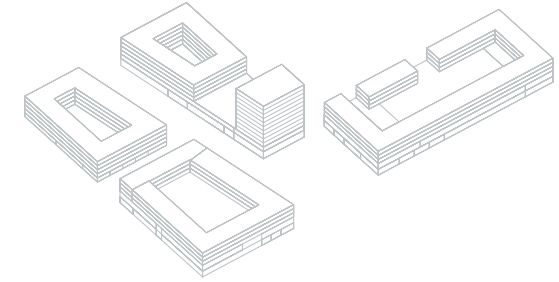


مشاريعنا الأخيرة في ميونخ

ننجز في تطوير المشاريع العقارية ،  
التي تصنع انطباعاً دائماً على المدى الطويل.



تأسيس  
.DeLaRocca Corp



## ال ZAM \_ قلب ميونخ-فرايهايم

لوحدة من أكبر عمليات تطوير الأحياء في أوروبا تُنشأ  
مركز حي جديد في ميونخ-فرايهايم - ال ZAM.  
العديد من المباني نجحت في فتح مساحات استخدام  
متنوعة صالحة للعمل والسكن والتجارة الفردية و  
الخدمات و المطاعم. تقع في شمال شارع  
Bodenseestraße حوالي 10,500 وحدة سكنية و  
15,000 مواقع عمل. يعيش في المستقبل القريب  
ويعمل هنا حوالي 35,000 شخص وهي بوابة ميونخ إلى  
الغرب.

Störmer Murphy  
and Partners

التصميم

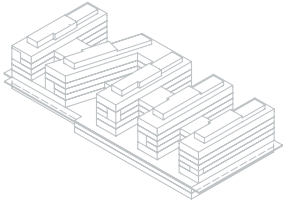
حوالي 74,000 متر مربع

المساحة الإجمالية

2024

الانتهاه

410,000,000 يورو



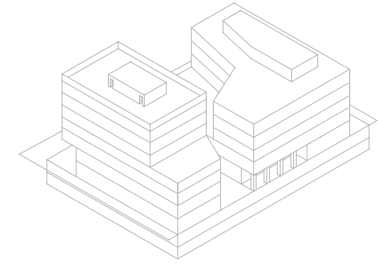
## QUBES في حرم التكنولوجيا في ميونخ

هذا هو الموقع الرئيسي لتقنية المعلومات في عاصمة الولاية (ميونخ)، وهو الأول من نوعه في ألمانيا. تقوم مجموعة المكاتب الرائعة QUBES منذ 2022 بإثراء حرم التكنولوجيا ميونخ بمساحة مكتبية فردية ورائدة و مستدامة لعالم العمل الرقمي.

إضافةً إلى المفهوم الفريد كمركز خدمة المعلومات والاتصالات لتحقيق بيئات العمل الرقمية المتنوعة.

التصميم	KSP Jürgen Engel Architekten
المساحة الإجمالية	حوالي 37,000 متر مربع
الانتهاء	2022
	320,000,000 يورو





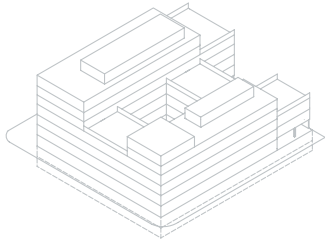
## منطقة مبنى أدوات البناء

تطوير المشروع والبناء الجديد لمبنى مكون من شقق و مطاعم و تجارة على نطاق صغير في الطابق الأرضي ومواقف سيارات تحت الأرض في تكتة الإذاعة السابقة.

التصميم	Palais Mai
المساحة الإجمالية	حوالي 11,000 متر مربع
الانتهاء	2019
	45,000,000 يورو





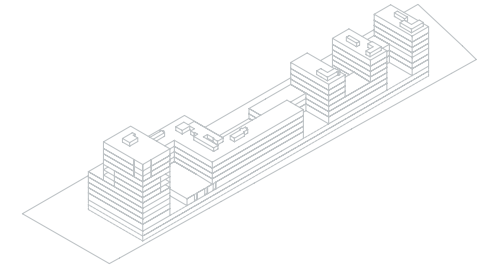


## اختيار المقر الرئيسي: TWIN YARDS

يقدم مبنى المكاتب TWIN YARDS منذ عام 2016 مساحات مكتبية حديثة للعديد من الشركات. مجموعة PORR وهي واحدة من شركات المقاولات الرائدة في أوروبا و VF Germany وهي واحدة من أكبر شركة أزياء في العالم ( Lee Jeans ، Wrangler ، Eastpark ، Timberland ، The North Face وآخرون ) ، قاموا بإنشاء مقراتهم الرئيسية في TWIN YARDS.

المشتري	Wealth Management Capital Holding GmbH (WealthCap)
التصميم	SAM Plantech ROSA-ALSCHER (حالياً) (Planning)
المساحة الإجمالية	حوالي 20,000 متر مربع
الانتهاء	2016
	60,000,000 يورو

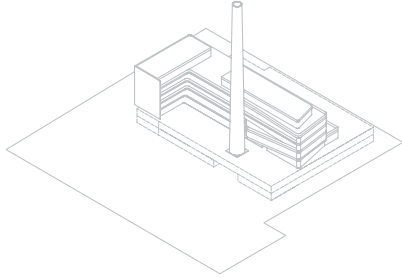




## – Metris مباني ذات روح

يشكل برج المكاتب المكون من أحد عشر طابقاً  
METRIS مع برج شركة مرسيدس بينز المساهمة بوابة  
لساحة Arnulfplatz. يمثل اسم METRIS كل  
المجموعة المتكونة من المبنى الرئيسي والمرتبطة بـ ستة  
مباني مكتبية أخرى.

المشتري	LaSalle German Income and Growth Fund
التصميم	SAM Plantech ROSA-ALSCHER (حالياً Planning)
المساحة الإجمالية	حوالي 46,000 متر مربع
الإنهاء	2010
	135,000,000 يورو

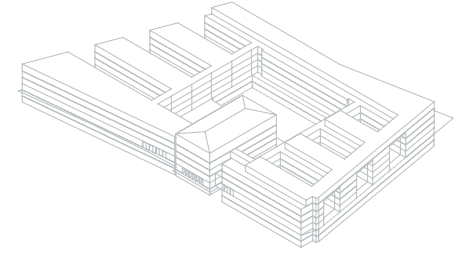


## محطة الطاقة الحرارية و قاعة تدفئة خارجية

تم الحفاظ على أصالة محطة الطاقة الحرارية الأولية للسكك الحديدية وظهرت مجموعة جديدة مشوقة للاستخدام الثقافي والمكتبي. يضم المبنى القديم مسرحًا أصبح رمزًا للمنطقة و المبنى الجديد المكون من خمسة طوابق بمثابة مبنى مكاتب حديث. مجموعة مبدعة تخلق مساحات حرة جديدة.

LaSalle Investment Management	المشترى
GKK + Architekten	التصميم
حوالي 15,000 متر مربع	المساحة الإجمالية
2007	الانتهاء
34,000,000 يورو	





## معلم من التغييرات: قاعة شعار النبالة

اندماج القديم والجديد يُظهر الشعور بالمساحات والجمالية. نصب المبنى التقليدي المحمي لقاعة شعار النبالة (المطار السابق ميونخ-ريم) أصبح بعد تعديل البناء و الإصلاح ، يمثل مركز منطقة حديثة مع مبنى مكثبي جديد و مواقف للسيارات تحت الأرض و منتدى التواصل.

التصميم PRPM Architekten

المساحة الإجمالية حوالي 58,000 متر مربع

الانتهاء 2003

128,000,000 يورو





**ROSA-ALSCHER Group**  
**Real Estate. Real Statements.**

مجموعة روزا - آلشير  
عقارات ، بيانات حقيقية.

الولايات المتحدة الأمريكية

DeLaRocca Corporation  
North Biscayne Boulevard 100  
Suite 1607  
Miami, Florida 33132

تليفون: +1 50-95 709 305  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com

ألمانيا

ROSA-ALSCHER Group  
Walter-Gropius-Str. 23  
München 80807  
تليفون: +49 494-00 982 89  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com



