

Value and Risk Advisory

نسخة مترجمة

العقار: مستودع خدمات لوجستية، قطعة الأرض رقم 591-8404، منطقة جبل علي الأولى، دبي

Instructed by

العميل: مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

Report date

19 March 2024

Job number

V23-0417

Contents

1	شروط التكليف	4
1.1	التعليمات	4
1.2	الغرض من التقييم	4
1.3	معايير التقييم	4
1.4	الحقوق المقرر تقييمها	4
1.5	أساس التقييم	4
1.6	الإفصاح عن حالات تضارب المصالح	4
1.7	تاريخ التقييم	5
1.8	حالة المُقيم	5
1.9	المسؤولية والاعتماد	5
2	موقع العقار ووصفه	6
2.1	موقع العقار	6
2.2	الوصف	7
2.3	القدرة الاستيعابية	8
3	مصادر التحري	11
3.1	المعلومات التي اعتمدنا عليها	11
3.2	سند الملكية والحيازة	11
3.3	اتفاقية الإيجار	11
3.4	المعاينة والمساحات	14
3.5	البنية التحتية وخدمات المرافق	15
3.6	التخطيط وتقسيم المناطق	15
3.7	التلوث والمواد الخطرة	15
3.8	المسائل البيئية	15
3.9	الخدمات والمرافق	15
3.10	المراجعة البيئية والاجتماعية والإدارية	15
4	التعليق على ظروف السوق	16
4.1	السوق الصناعي	16
4.2	تخصيص الأراضي وملكيته	16

4.3	العرض والطلب	16
4.4	الأداء	18
4.5	إيجارات المستودعات	18
4.7	أدلة المعاملات	19
4.8	معاملات الإيجار	20
4.9	أسعار الإيجار المطلوبة	21
5	نهج التقييم	23
5.1	منهجية التقييم	23
6	الأساس المنطقي للتقييم	24
6.1	اتفاقية البيع وإعادة التأجير	24
6.2	القيمة الإيجارية التقديرية	24
6.3	مخصص الشغور	24
6.4	النفقات التشغيلية	25
6.5	الأساس المنطقي للعائد	25
6.6	ملخص حساب التقييم	25
7	رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية	26
7.1	رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية	26
7.2	ضريبة القيمة المضافة	26
7.3	المخاطر الرئيسية	27
	الملحق أ - شروط العمل العامة	28
	الملحق ب - مبادئ عامة	35
	الملحق ج - تعليق تفسيري لمفهوم للقيمة السوقية	39
	الملحق د - سند الملكية	43
	الملحق هـ - خريطة المخطط	44
	الملحق و - المخططات الطابقيّة	46

1 شروط التكاليف

1.1 التعليمات

بالإشارة إلى التعليمات التي تلقيناها من مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("العميل" / "ضمير المخاطب") والتي طلبت فيها من شركة JLL للتقييم العقاري ("JLL" / "ضمير المتكلم") تقديم تقييم سوقي لحق التملك الحر في مستودع الخدمات اللوجستية المقام على قطعة الأرض رقم 8404-591 ("العقار"). ونود هنا التنويه إلى أن تقريرنا قد أُعد وفق "المبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير" المعمول بها لدى شركة "JLL"، وذلك على النحو الموضح في الملحق (ب).

1.2 الغرض من التقييم

تقييمنا مُقدم لمساعدة الإدارة الداخلية في عملية اتخاذ القرار وفيما يتعلق فقط بالامتثال للوائح هيئة السوق المالية السعودية. ونؤكد على أن تقرير التقييم المذكور مقدم لهذا الغرض فقط ويجب عدم نشره أو الإفصاح عنه لأي طرف.

1.3 معايير التقييم

تجري عملية التقييم وفقاً لتقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية السارية في 31 يناير 2022 ("المعايير") التي تتضمن معايير التقييم الدولية (IVS) في نفس تاريخ السريان. قد تخضع تقييماتنا للمراقبة من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين ودائرة الأراضي والأملاك في دبي.

1.4 الحقوق المقرر تقييمها

قدمنا رأينا حول القيمة السوقية لحق التملك الحر في العقار الخالي من أي أعباء أو حقوق لأطراف ثالثة.

1.5 أساس التقييم

أعدنا تقييمنا على أساس القيمة السوقية المعرفة من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين وبموجب معايير التقييم العالمية على النحو التالي:

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر وبائع تلاقت رغبتهما في إطار معاملة يتصرفون فيها بحرية ورضا بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف عن دراية وبحصافة ودون إكراه".

ولم يكن هناك أي مخصصات لأية تكاليف خاصة بالتسجيل أو الاستحواذ أو الضرائب، بما في ذلك رسوم التسويق والأتعاب القانونية.

1.6 الإفصاح عن حالات تضارب المصالح

سبق لشركة JLL أن قدمت رأياً حول القيمة السوقية للعقار للعميل في الربع الثاني من عام 2019 والربع الرابع من عام 2021 والربع الثاني والربع الرابع من عام 2022. الرسوم المستلمة من العميل خلال الـ 12 شهراً السابقة، مقارنة بإجمالي إيرادات الرسوم لدينا خلال نفس الفترة، هي أقل من 5%. والذي يعتبر الحد الأدنى وفقاً للمعايير.

نحن لسنا على علم بأي مشاركة سابقة أو تضارب مصالح حالي أو محتمل، سواء من جانب شركة JLL أو أعضاء فريق التقييم الفرديين الذين سيتم تعيينهم لهذا المشروع، الأمر الذي من شأنه أن يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي حول القيمة.

1.7 تاريخ التقييم

أجرينا تقييمنا للقيمة السوقية كما هي في 31 ديسمبر 2023 .

1.8 حالة المُقيم

لقد عملنا بصفتنا مُقيم خارجي على النحو الذي عرفته المعايير على النحو التالي:

"المقيم هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة و موضوعية و غير متحيزة و في بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم."

تم إعداد التقييم من قبل باتر قاسم MRICS، مدير أول (المقيم المسؤول لغرض "المعايير") وبمساعدة سارة ميشان AssocRICS مع مراجعة من قبل يوسف الهاشي MRICS، مدير. لدينا معًا المعرفة والمهارات والفهم المطلوب لإجراء التقييم بكفاءة.

1.9 المسؤولية والاعتماد

سيكون الاعتماد على تقريرنا لك فقط. لن يتم قبول أي مسؤولية على الإطلاق تجاه أي طرف ثالث.

باستثناء ما يتعلق بمسؤوليتنا عن الوفاة أو الإصابة الشخصية الناجمة عن إهمالنا، أو إهمال موظفينا أو وكلائنا أو المقاولين من الباطن أو عن الاحتيال أو التحريف الاحتيالي (وهو أمر غير مستبعد أو محدود بأي شكل من الأشكال):

(أ) لن نكون مسؤولين تحت أي ظرف من الظروف، سواء في العقد أو الضرر (بما في ذلك الإهمال) أو خرق الواجب القانوني أو غير ذلك، عن أي خسارة في الأرباح أو خسارة في الإيرادات أو خسارة في المدخرات المتوقعة، أو عن أي خسارة خاصة غير مباشرة أو الخسارة التبعية الناشئة عن أو فيما يتعلق بتقرير التقييم الخاص بنا؛ و

(ب) يجب ألا تتجاوز مسؤوليتنا الكاملة فيما يتعلق بجميع الخسائر الناشئة عن هذه التعليمات أو فيما يتعلق بها، سواء في العقد أو الضرر (بما في ذلك الإهمال) أو خرق الواجب القانوني أو غير ذلك، رسوم التعيين. يجب أن يشكل هذا المبلغ سقفًا إجماليًا لمسؤوليتنا تجاه جميع الأطراف المعتمدة معًا

لقد اعتمدنا بشكل مكثف على المعلومات التي قدمتها إلينا، بما في ذلك الخرائط التي تحتوي على حدود الموقع ومناطق الموقع ومناطق الرصد البعيدة. في حين أننا نعتقد أن البيانات التي تم جمعها دقيقة وموثوقة، إلا أننا لم نقم، كجزء من التقييم، بإجراء تدقيق أو مراجعة مستقلة للمعلومات التي تم جمعها ولا نعرب عن رأي أو أي شكل آخر من أشكال الضمان بشأن دقة هذه المعلومات. لا يتم تحمل أي مسؤولية عن الأخطاء أو السهو، أو عن المعلومات التي لم يتم الكشف عنها والتي قد تؤثر على التقييم.

2 موقع العقار ووصفه

2.1 موقع العقار

يقع العقار في مركز دبي للسلع المتعددة (مركز دبي للمعادن والسلع سابقاً) في المنطقة الجنوبية الغربية من إمارة دبي. وتقع المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة في موقع متميز بالقرب من المشاريع التي يغلب عليها الطابع السكني في أبراج بحيرات جميرا وديسكفري جاردنز.

ويمكن الوصول إلى العقار بسهولة عبر شارع الشيخ زايد (11) وشارع الخيل الأول من ناحية الشرق، ومن بعدهما عبر الطرق الداخلية بين المجمعات العقارية. ويقع العقار على مسافة 33 كم تقريباً شمال غرب مطار آل مكتوم الدولي وعلى بعد 38 كم جنوب غرب مطار دبي الدولي.

والمنطقة المحيطة مخصصة في الأغلب للاستخدام الصناعي والتجاري، وتضم قائمة المشاريع البارزة في هذه المنطقة مبانٍ جويلاري أند جيمبلكس لتنقية الذهب من الناحية الجنوبية، بالإضافة إلى ثلاثة مبانٍ تجارية معروفة ("إم تي إم" والاتحاد غولد ريفاييزي) من الناحيتين الغربية والشرقية. بينما تتكون الحدود الشمالية والشرقية للعقار من قطع أراضي فضاء.

توضح الصور أدناه الموقع العام والدقيق للعقار.

خريطة الموقع العامة



المصدر: خرائط جوجل إيرث معدلة من طرف "إل"

خريطة الموقع الدقيقة



المصدر: خرائط جوجل إيرث معدلة من طرف "JLL"

يرجى العلم أن الخرائط الواردة أعلاه هي للأغراض الإرشادية فقط.

2.2 الوصف

العقار عبارة عن مبنى للتخزين الذاتي، وقد تم إنجاز العقار في عام 2020. ويتألف العقار من طابق أرضي وثلاثة طوابق متكررة بإجمالي مساحة طابقية تقارب 13426 متراً مربعاً (144513 قدماً مربعاً). وتم بناء تحسينات على قطعة الأرض رقم 591-8404، وهي عبارة عن موقع مسطح مستطيل الشكل يمتد على مساحة حوالي 5378 متراً مربعاً (57891 قدماً مربعاً).

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الموقع المستمدة من خريطة موقع المشروع ببلدية دبي.

رقم القطعة	التاريخ	الاستخدام المسموح به	مساحة القطعة (بالمتر المربع)	الارتفاع المسموح به	معامل المساحة المبنية	إجمالي المساحة الطابقية (بالمتر المربع)
5918404	2017/3/29	الاستخدام الصناعي وأماكن لإقامة العمالة	5378.26	طابق أرضي + 3 طوابق متكررة	2.42	13000

المصدر: خريطة موقع المشروع

من الملاحظ أن خريطة موقع العقار توضح أن إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها تبلغ 13000 متر مربع، في حين توضح المخططات الطابقية المعتمدة من بلدية دبي أن المساحة تبلغ 13426 متراً مربعاً. وتجدر هنا الإشارة إلى أن المخططات الطابقية الصادرة عن بلدية دبي قد صدرت بعد تاريخ خرائط موقع العقار، وقد صدرت إلينا تعليمات بالاعتماد على هذه المساحة.

ويمكن الوصول إلى الموقع عبر بوابات دخول على الحدود الشرقية، والموقع محاط بسيج يفصله عن المنطقة الخارجية، ويمكن الوصول إلى العقار من البوابة الموجودة بالخلف مع وجود مساحة مخصصة للانتظار بسعة إجمالية تبلغ 28 مركبة.

ويتألف المبنى بشكل أساسي من وحدات تخزين ذاتي ووحدات مكتبية إدارية ملحقة، والمبنى مكيف الهواء (مبردات على السطح) ومزود بنظام لرشاشات إطفاء الحريق ومراقب بواسطة كاميرات أمنية. وقد أبلغنا بأن قد تم الانتهاء من تطوير العقار في فبراير عام 2020 وقد شغلته منذ ذلك الحين شركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س. في تاريخ المعاينة، علمنا أن سعة التخزين زادت في عام 2023 (تم تحويل مكتب المستوى 3 وغرفة كبار الشخصيات إلى خزائن تخزين) وبلغت نسبة إشغال وحدات التخزين 95٪ تقريباً.

ولقد لخصنا في الجدول أدناه المساحة القابلة للتأجير في العقار على النحو المنصوص عليه في المخططات الطابقية.

الوصف	المساحة القابلة للتأجير (بالقدم المربع)	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)
الطابق الأرضي	36,976	3,435
الطابق الأول	35,804	3,326
الطابق الثاني	35,789	3,325
الطابق الثالث	35,944	3,339
الإجمالي	144,513	13,425

المصدر: مخطط الطوابق

2.3 القدرة الاستيعابية

فيما يلي تلخيصاً للقدرة الاستيعابية للعقار:

الطابق	مرافق الإقامة
السفلي	عدد 2 خزان مياه
	غرفة المضخات
الأرضي	مكان التحميل/التفريغ
	ردهة، مكتب إدارة، استقبال، منطقة انتظار
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة مع وجود مدخل خارجي
	دورات مياه، حجرة مؤن
	محطة كهرباء فرعية، غرفة الضغط المنخفض، غرفة مولدات كهربائية، غرفة نفايات
	مساحات مخصصة لانتظار المركبات بإجمالي 28 مركبة

الطابق	مرافق الإقامة
الأول	ردهة، ستة مكاتب إدارية
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
الثاني	ردهة، مكاتب
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
الثالث	مكاتب
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
السطوح	منطقة خدمات على السطح

المصدر: المخططات الطابقية/ المعايينة

ترد المخططات الطابقية للعقار في الملحق (و).

وفيما يلي عرض لمجموعة مختارة من الصور التي تم التقاطها للعقار أثناء عملية المعاينة التي أجريناها.



منظر من الخارج – مكان التحميل



واجهة العقار



قاعات الاجتماعات



مساحة مجتمعية



مصاعد



منظر من الداخل

3 مصادر التحري

قمنا بإعداد التقرير في حدود خبرتنا، وبناءً على فهم بأنكم ستسعون للحصول على المشورة المتخصصة عند الاقتضاء. وعقب إجراء المزيد من عمليات التحري التفصيلية، نحفظ بالحق في مراجعة تقييمنا وتعديله وفقاً لذلك.

3.1 المعلومات التي اعتمدنا عليها

زودنا العميل من قبل بالمعلومات التالية فيما يتعلق بالعقار:

- سند الملكية المؤرخ 17 سبتمبر 2020 والصادر عن دائرة الأراضي والأملاك بدبي؛
- خريطة موقع العقار المؤرخة 29 مارس 2017 والصادرة عن بلدية دبي؛
- اتفاقية البيع وإعادة التأجير المبرمة بين شركة إم آر سي أوه م.د.م.س وشركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س بتاريخ 7 يوليو 2020؛
- المخططات الطابقية التي أعدها شركة جولدن سكوير للاستشارات الهندسية - والمعتمدة/المختومة من قبل بلدية دبي بتاريخ 7 يوليو 2018؛
- ملخص لقيمة العمل المنجز (بنود جدول الكميات) بتاريخ 1 ديسمبر 2019 المعد من قبل شركة فيت إيت سوليوشن كونتاكتينج ذ.م.م؛
- رخصة خدمة صادرة عن مركز دبي للسلع المتعددة بتاريخ 10 أغسطس 2020؛
- عقد تأسيس شركة إم آر سي أوه م.د.م.س ("الشركة").

لقد اعتمدنا على المعلومات التي قدمها العميل باعتبارها معلومات دقيقة وكاملة، واستندنا في تقييمنا إليها دون إجراء المزيد من التحري فيما يتعلق بالمسائل المشمولة في تقريرنا. ولا نتحمل أي مسؤولية عن أي بيانات خاطئة أو تحريف أو حذف في المعلومات المقدمة إلينا أو عن التأثير اللاحق الذي قد يحدثه ذلك على الأرقام الواردة في التقرير. وإذا تبين لاحقاً أن المعلومات المقدمة غير صحيحة أو غير مكتملة، فقد تتأثر بذلك دقة تقييمنا ونحتفظ بالحق في مراجعة الافتراضات التي تم وضعها وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك. كما أجرينا عمليات تحري مستقلة فيما يتعلق بظروف السوق والتوقعات المستقبلية والتسعير والمبيعات مستخدمين مجموعة متنوعة من المصادر، من بينها الوكلاء المطورين وغيرهم من الأطراف الفاعلة في سوق العقارات المحلي. ولقد أخذنا بعين الاعتبار أيضاً المعلومات المستقاة من مزودي البيانات ذوي السمعة الطيبة.

3.2 سند الملكية والحيازة

لقد زودنا العميل بنسخة من سند ملكية العقار لخصناه على النحو التالي.

تاريخ الإصدار	المجمع	رقم القطعة	رقم البلدية	المساحة (بالمتر المربع)	المساحة (بالقدم المربع)	عدد الملاك وحصصهم
2020/9/17	منطقة جبل علي الأولى	267	591-8404	5,378.26	57,891.11	إم آر سي أوه م.د.م.س (5468096)

افتراضنا الاستمتاع بالملكية الخاصة للعقار وعدم وجود أي أعباء أو حقوق لأطراف ثالثة. ولذلك لم نجر أي عمليات تقصي أخرى مع دائرة الأراضي والأملاك بدبي. ونقترح عليكم الإيعاز إلى مستشاركم القانوني لإجراء عمليات التقصي لدى دائرة الأراضي والأملاك بدبي. وفي حال ثبت في تاريخ لاحق وجود أي أوجه قصور في الملكية أو قيود على إمكانية نقلها، فقد يؤثر ذلك على رأينا حول القيمة ونحتفظ بالحق في مراجعة تقييماتنا وتعديلها وفقاً لذلك.

3.3 اتفاقية الإيجار

نورد أدناه تلخيص لأبرز شروط اتفاقية البيع وإعادة التأجير السارية بشأن العقار.

جرى توقيع الاتفاقية بتاريخ 7 يوليو 2020 على أن يبدأ سريان عقد الإيجار اعتباراً من 1 أكتوبر 2020. كما أبلغنا بأن هناك اتفاقية إيجار سارية بين العميل والمؤجر، شركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س.

الطرف الأول/المالك:

إم آر سي أوه م.د.م.س، وهي شركة مسجلة في السجل التجاري، وهي شركة تضامن مسجلة في المملكة العربية السعودية والهدف منها الحفاظ على الأصول وتسجيلها.

الطرف الثاني/المستأجر:

أ) ذا بوكس سيلف ستوراج، وهي شركة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31 في مدينة دبي.

ب) السيد وديع فادي حداد.

العقار رقم 267 عبارة عن وحدات تخزين تقع في منطقة جبل علي الأولى بمنطقة الجميرا بدبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتكون من طابق سفلي وطابق أرضي وثلاث طوابق متكررة ومساحة مخصصة لانتظار المركبات بسعة 28 مركبة ومصعدين بمدخل واحد فقط. ويشار إليه فيما بعد بلفظ "العقار"، وقد أعرب الطرف الثاني عن رغبته في استئجار العقار للأغراض المذكورة في هذا العقد، وجرى الاتفاق بين الطرفين، وعليه أبرم العقد وفقاً لشروط الإيجار.

البند الثالث: موضوع العقد

1- يؤجر الطرف الأول العقار إلى الطرف الثاني بما يخول الأخير بممارسة نشاط تأجير وحدات تخزين فردية أو حسب ما يراه مناسباً، وكذلك تأجير المكاتب والنادي الرياضي في الوحدات المؤجرة مع القيام بأعمال الصيانة والتشغيل والإدارة. ولا يحق للطرف الثاني تعديل النشاط المتفق عليه أو الإضافة إليه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

2- يقر الطرف الثاني بأنه اطّلع على موضوع العقد المائل ومكونات العقار ومساحته وموقعه وحدوده وأوصافه ومحيطه، مع الإقرار بأن هذه البيانات حديثة ومناسبة لنشاطه، وأنه لا يوجد ما يحول دون امتثاله للالتزامات أو قبوله لتلك البيانات على حالها كما هي. ويمثل توقيعها على هذا العقد إقراراً تاماً بالاستلام دون وجود ملاحظات أو تحفظات.

البند الرابع: استلام ومعالجة الوحدات المؤجرة

1- تُسلم الوحدة المؤجرة بموجب سجل موقع من ممثلي الطرفين يوضح المعلومات الكاملة المطلوبة من الوحدة المؤجرة ودون تحفظات من قبل الطرف الثاني.

2- لا يحق للطرف الثاني وضع أجهزة تسبب أحمالاً كهربائية أكبر مما سيتم تخصيصه للوحدة المؤجرة.

3- يتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عن جميع الأضرار أو التلفيات التي تلحق بالوحدات المؤجرة حيث أن الوحدات المؤجرة غير مخصصة لتخزين أي أغراض منتهية الصلاحية أو خطيرة أو متنوعة أو تصدر عنها مخلفات.

4- يوفر الطرف الأول جهداً وطاقة كافيين لتغطية نشاط الطرف الثاني ووفقاً للمعايير التي تحددها الجهات التنظيمية.

5- يقر الطرف الثاني بأنه قد استلم الوحدات المؤجرة وأن وضعها الحالي غير كاملة التشطيب. وبالتالي، فإن أي أعمال إنشائية سيتم إجراؤها على الوحدات المؤجرة لجعلها قابلة للاستخدام من قبل الطرف الثاني ستكون على حسابه بالكامل، ولكن تدخل مباشرة ضمن ملكية الطرف الأول - المالك المؤجر آنذاك. ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي مبالغ أو تكاليف نظير أي إضافات إنشائية أو أعمال بناء ومعدات من هذا القبيل.

البند الخامس: مدة العقد

1- يضمن الطرف الثاني أداء الالتزامات المقررة بموجب عقد الإيجار وجميع الالتزامات التي تنشأ عنه تجاه الطرف الأول لمدة 10 (عشر) سنوات يبدأ احتسابها من تاريخ سريان عقد الإيجار.

2- مدة هذا العقد 25 (خمس وعشرون) سنة تبدأ من 1 أكتوبر 2020 حتى 30 سبتمبر 2045.

3- يمتلك الطرف الثاني منفرداً خيار تمديد عقد الإيجار لمدة خمس سنوات إضافية بعد انقضاء مدة العقد المحددة بخمسة وعشرون (25) سنة. وعليه، تكون مدة عقد الإيجار 30 سنة. وفي حال رغب الطرف الثاني في تمديد العقد، يتعين عليه إخطار الطرف الأول كتابياً بذلك قبل عام واحد من انتهاء السنة الخامسة والعشرين من عقد الإيجار.

4- لا ينتهي هذا العقد بوفاة أي من الطرفين، وتظل التزامات الأهلية والالتزامات النظامية سارية في مواجهة الورثة. ويسري هذا العقد بين الطرفين وخلفهما العام والخاص بحيث لا يجوز لورثة أو شركاء الطرف الثاني تغيير نشاط الوحدات المؤجرة إلا بموجب موافقة خطية من الطرف الأول. وفي حالة استرداد العقار أو الحق في الوحدات أو إخضاعها لقيود بموجب العقد، يتعين على المالك آنذاك أن يتصرف كناقيل لملكية العقار، وتظل جميع الالتزامات والشروط والأحكام المقررة بموجب هذا العقد ملزمة وسارية وحاسمة في مواجهة نقل الملكية.

البند السادس: القيمة الإيجارية وضمن السداد

اتفق الطرفان على تحديد إجمالي القيمة الإيجارية السنوية للسنوات الخمس الأولى بمبلغ عشرين مليون درهم بواقع أربعة ملايين درهم إماراتي سنوياً على أن يدفع المبلغ المستحق عن السنة الأولى على دفعة واحدة، وتدفع المبالغ المستحقة عن السنوات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة على دفعتين سنوياً تستحق الأولى منهما في بداية كل عام، والثانية بعد ستة أشهر من بداية العام كما هو موضح في الجدول التالي. وبداية من السنة السادسة فصاعداً، تُطبق زيادة على الإيجار بواقع 10% كل خمس (5) سنوات.

المدة/الدفعة	الإيجار السنوي (درهم إماراتي سنوياً)	التاريخ
السنة الأولى	4,000,000	1 أكتوبر 2020 (بحلول تاريخ السريان)
السنة الثانية (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2021
السنة الثانية (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2022
السنة الثالثة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2022
السنة الثالثة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2023
السنة الرابعة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2023
السنة الرابعة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2024
السنة الخامسة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2024
السنة الخامسة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2025
السنة السادسة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2025
السنة السادسة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2026
السنة السابعة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2026
السنة السابعة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2027
السنة الثامنة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2027
السنة الثامنة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2028
السنة التاسعة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2028
السنة التاسعة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2029
السنة العاشرة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2029
السنة العاشرة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2030
السنة الحادية عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2030
السنة الحادية عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2031
السنة الثانية عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2031
السنة الثانية عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2032
السنة الثالثة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2032
السنة الثالثة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2033
السنة الرابعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2033

المدة/الدفعة	الإيجار السنوي (درهم إماراتي سنوياً)	التاريخ
السنة الرابعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2034
السنة الخامسة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2034
السنة الخامسة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2035
السنة السادسة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2035
السنة السادسة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2036
السنة السابعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2036
السنة السابعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2037
السنة الثامنة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2037
السنة الثامنة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2038
السنة التاسعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2038
السنة التاسعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2039
السنة العشرون (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2039
السنة العشرون (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2040
السنة الحادية والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2040
السنة الحادية والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2041
السنة الثانية والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2041
السنة الثانية والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2042
السنة الثالثة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2042
السنة الثالثة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2043
السنة الرابعة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2043
السنة الرابعة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2044
السنة الخامسة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2044
السنة الخامسة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2045

3.4 المعاينة والمساحات

تمت معاينة العقار من قبل باتر قاسم بتاريخ 22 يونيو 2023. وكانت المعاينة بصرية بطبيعتها.

لقد أكدتم عدم وجود تغييرات جوهرية بين تاريخي الفحص والتقييم.

وقد صدرت إلينا تعليمات بعدم قياس مساحة العقار والاعتماد على معلومات القياس المقدمة إلينا من جانبكم. وعليه، فقد اعتمدنا على مساحة الموقع والمساحة المبنية المذكورة في المخططات الطابقية ومخطط الموقع وافترضنا أنهما قد تم إعدادهما وفقاً لممارسات السوق المحلية.

3.5 البنية التحتية وخدمات المرافق

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات مسح تفصيلية للموقع. وافترضنا أن التوصيلات بشبكة الخدمات الرئيسية (الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحي) مناسبة للاستخدام الحالي للعقار. وقد اعتمدنا على هذه المعلومات عند إعداد تقييمنا. وإذا تبين لاحقاً أن المعلومات المقدمة غير صحيحة أو غير مكتملة، فقد تتأثر بذلك دقة تقييمنا ونحتفظ بالحق في مراجعة الافتراضات التي تم وضعها وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

3.6 التخطيط وتقسيم المناطق

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات تحري بشأن التخطيط (تقسيم المناطق) أو البناء. وقُدمت إلينا رسومات معتمدة مختومة من قبل بلدية دبي ولم تُقدم إلينا شهادة إنجاز البناء. وقد أصدرنا رأينا بشأن القيمة على أساس أن العقار قد استوفى جميع الموافقات اللازمة للتطوير، ومع ذلك نقترح أن يتحقق مستشاريكم القانونيين من ذلك وفقاً لجميع اللوائح ذات الصلة.

3.7 التلوث والمواد الخطرة

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات تحري بشأن التلوث والمواد الخطرة. ولذلك افترضنا عدم تأثر العقار سلباً جراء التلوث والمواد الخطرة. وقبل الاعتماد على تقريرنا، نقترح تكليف متخصصين بالتحقق من مدى صحة تلك المعلومات.

3.8 المسائل البيئية

أوعزتم إلينا بأننا غير مطالبين بإجراء عمليات تحري بشأن المسائل البيئية. ولقد قمنا بإعداد تقريرنا على أساس عدم تأثر العقار سلباً بالمسائل البيئية وأن أحوال التربة مناسبة لأي مشاريع تطوير/توسعة. ونقترح في هذا الصدد تكليف متخصصين بالتحقق من مدى صحة تلك المعلومات.

3.9 الخدمات والمرافق

لم نقوم بإجراء اختبار الخدمات والمرافق المتاحة للموقع حيث أن العقار مشغول حالياً. ولأغراض تقييمنا، افترضنا أن الخدمات والمرافق الموجودة في قطعة الأرض رقم 8404-591 كافية وتعمل بالكامل وصالحة للاستخدام. وفي حال تبين عدم صحة ذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا.

3.10 المراجعة البيئية والاجتماعية والإدارية

يمثل تغير توقعات السوق، والإصلاح السياسي والقانوني، وتأثيرات السمعة المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية (ESG) مخاطر مالية متزايدة على المستثمرين. منذ 19 أكتوبر 2020، حل نظام السعفات – دبي للأبنية الخضراء محل لوائح ومواصفات المباني الخضراء في دبي. تتضمن السعفة مجموعة من المتطلبات الإلزامية لجميع المباني الجديدة للحصول على السعفة الفضية.

لم تُقدم إلينا بيانات فيما يتعلق بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية والاستدامة في الأصل. ونتيجة لعدم كفاية البيانات، نخلص إلى أنه من المحتمل أن بعض خصائص العقار قد تؤدي إلى مخاطر تقادم بيئية واجتماعية ومؤسسية على المدى المتوسط إلى الطويل. وهذا على الأرجح يشير إلى احتمالية حدوث تأثيرات سلبية على القيمة على المدى المتوسط ما لم يتم تجديد الأصل والتأكد من استيفائه والتزامه بمسار تقليل استخدام الطاقة إلى صافي صفر أو ما يقرب من الصفر من الكربون خلال السنوات القليلة المقبلة.

4.1 السوق الصناعي

تستفيد دبي من عدد من مشاريع البنية التحتية المتطورة (أبرزها ميناء جبل علي ومطار دبي الدولي). وتعد شبكات النقل التي تربط جميع أنحاء المدينة من العوامل الرئيسية للتنمية الصناعية، إذ تؤثر تأثيراً مباشراً على تكلفة العمليات التشغيلية. وتأتي شبكة البنية التحتية المتطورة وإمدادات الطاقة الثابتة والكافية من بين العوامل الأخرى التي يضعها المستأجرون في الاعتبار عند اختيار المواقع الصناعية.

وتحول مركز النشاط الصناعي في دبي إلى ناحية الجنوب خلال السنوات القليلة الماضية مدفوعاً بصورة كبيرة بمشاريع مثل مطار آل مكتوم الدولي في دبي الجنوب وميناء جبل علي. ولهذه المشاريع تأثير كبير على المشهد الصناعي في المدينة (وعموم المنطقة) من خلال خلق منظومة لوجستية مترابطة وتدعيم شبكات الربط بشكل عام. وتوفر الخريطة التالية لمحة عن المناطق الصناعية المتعددة في جميع أنحاء دبي والجودة المتصورة لمعرضها.

4.2 تخصيص الأراضي وملكيها

تخضع جميع المواقع الصناعية الحديثة داخل دبي لسيطرة الجهات والمؤسسات التابعة للحكومة، وتُخصص الأراضي لكبار المطورين شبه الحكوميين، وخاصة فيما يتعلق بالمشاريع الكبرى. وبمجرد تزويد هذه الأراضي بالخدمات، يعتمد هؤلاء المطورون الرئيسيون في العادة إلى بيع قطع الأراضي أو تأجيرها للمطورين من القطاع الخاص والمستخدمين النهائيين. وعادةً ما تُخصص الأراضي الصناعية للمطورين أو المستخدمين النهائيين وفقاً للأسس التالية:

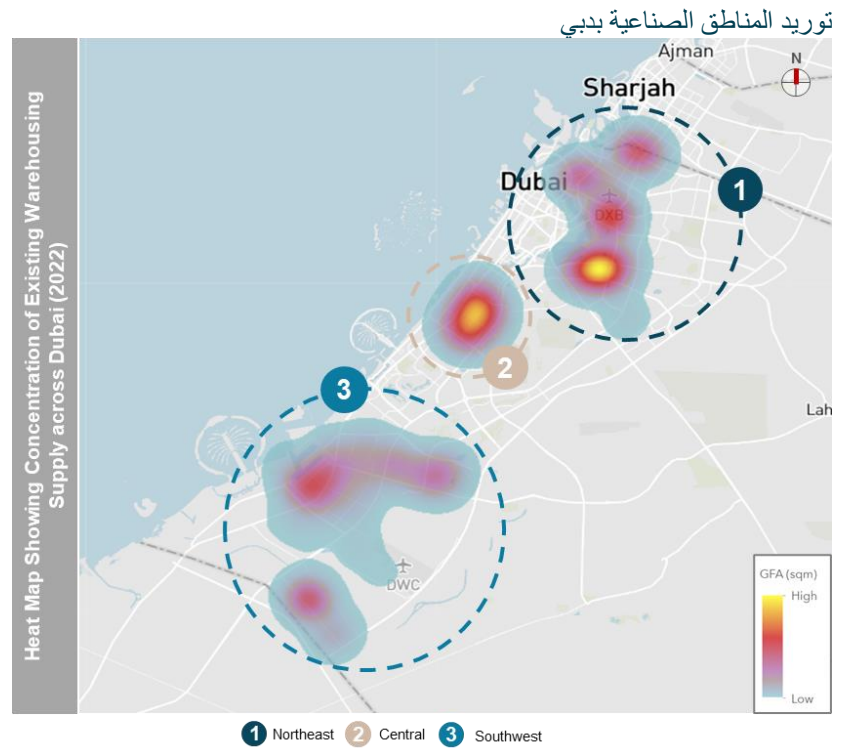
- عادة ما تُؤجر قطع الأراضي التي لا تقع داخل المناطق الحرة، ولا تسمح اللوائح ببيع هذه الأراضي.
- على الرغم من أنه من المسموح نظرياً ببيع الأراضي لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي في المناطق الحرة، لوحظ أن التأجير لمدة طويلة هي الممارسة النموذجية في السوق.
- عادةً ما تُؤجر السلطات المختصة الأرض لمدة 15 أو 25 أو 30 سنة قابلة للتجديد.
- عادةً ما يسعى المطورون إلى الحصول على مدد إيجار تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة للأراضي المزودة بالخدمات.
- بالنظر إلى البيئة المحلية، يتراوح العمر الإنتاجي الاقتصادي المقدر للمباني الصناعية في المنطقة ما بين 15 إلى 20 سنة.
- عادة لا تقبل البنوك تقديم القروض بضمان حقوق التأجير في الأرض.
- تتراوح فترة السماح/فترة الإيجار المجانية ما بين 12 إلى 18 شهراً بحسب مساحة قطعة الأرض وفترة التطوير.

4.3 العرض والطلب

اعتباراً من الربع الثاني من عام 2023، يبلغ إجمالي المعروض في دبي حوالي 50.86 مليون متر مربع من مساحات التخزين مقابل طلب يبلغ 42 مليون متر مربع مسجلاً نسبة إشغال قدرها 82.5%. ومن المتوقع أن يصل العرض المتوقع بحلول نهاية عام 2030 إلى 58.79 مليون متر مربع، مع طلب يقدر بـ 52 مليون متر مربع، أي ما يعادل نسبة إشغال تبلغ 88.5%. تعد مساحات PL3 والتجارة الإلكترونية والتخزين البارد المساهمين الأساسيين في الطلب المستقبلي في جميع أنحاء الإمارة.

ومن المتوقع أن يتم تطوير غالبية الإمدادات باتجاه جنوب غرب دبي بالقرب من منطقة جبل علي الصناعية وعلى مقربة من مطار دبي وورلد سنترال الذي يخضع حالياً لمراحل التوسعة.

توفر الخريطة الحرارية والجدول أدناه ملخصاً لإجمالي المخزون الصناعي ضمن المناطق الصناعية الرئيسية في دبي. على الرغم من أن العرض الدقيق لم يكن شفافاً بالكامل أو متاحاً للعمامة، إلا أن ما يلي يمثل مؤشراً لتوزيع المساحات الصناعية حول دبي.



مصدر: JLL

رقم	تصنيف المنطقة	موقع	المستودعات الحالية (مليون متر مربع) GFA
1	المنطقة الوسطى	القوز	7.55
2	المنطقة الشمالية الشرقية	منطقة الخبيصي الصناعية	0.76
		منطقة القصيص الصناعية	5.24
		منطقة الحرة بمطار دبي	0.28
		واحة دبي للسيليكون	0.22
		دوكامز (رأس الخور 3)	0.70
		منطقة رأس الخور الصناعية	3.55
3	المنطقة الجنوبية الغربية	منطقة أم الرموم الصناعية	1.77
		مدينة دبي الصناعية	4.54
		مجمع دبي للاستثمار	3.84
		مدينة دبي اللوجستية (دبي الجنوب)	2.42
		جافزا وامتداد جافزا	15.67
		منطقة جبل علي الصناعية	2.79
		حديقة الصناعات الوطنية	1.30
		المجموع	50.63

مصدر: JLL

4.4 الأداء

يعتبر القطاع الصناعي من أكثر أسواق العقارات مرونة في دبي، في ظل استمرار استقرار الأسعار بسبب قلة المضاربة في السوق. وفي أعقاب الانكماش العالمي، سار القطاع الصناعي على نفس خطى الاتجاه العام غير أن التأثير على هذا القطاع كان أقل من ذلك الذي شهده القطاعان التجاري والسكني. ولقد أدى النمو في قطاع التجارة الإلكترونية خلال فترة الجائحة، وبشكل أكثر تحديداً منذ الربع الأخير من عام 2020، إلى زيادة الطلب على مراكز التخزين ومراكز تجهيز الطلبات الإلكترونية، مما يعزز الطلب على المستودعات في مختلف المواقع في دبي.

4.5 إيجارات المستودعات

تختلف أسعار الإيجار في دبي حالياً اختلافاً كبيراً ما بين منطقة وأخرى مع تباين جودة المخزون المعروض تبايناً كبيراً وعدم وجود معايير قياسية واقعية لمنشآت الخدمات اللوجستية. وتحقق المنطقة الحرة بمطار دبي (دافز) أعلى الأسعار نظراً لأنها تتميز بأقصر وقت لتخليص البضائع علاوة على سرعة الوصول منها إلى مواقع الشركات في بر دبي. وباستثناء المناطق الحرة، على غرار جافزا ودافز، تحقق المناطق الواقعة في دبي القديمة، بما في ذلك مناطق القوز والقصب و رأس الخور، متوسط إيجارات أعلى مقارنة بمناطق مثل مجمع دبي للاستثمار ومنطقة جبل علي الصناعية. ويرجع ذلك إلى قربها من قاعدة أسواقها ومستهلكها، وذلك على الرغم من الازدحام الذي تعاني منه وانخفاض جودة مبانيها. وفي الوقت الراهن، تعتبر عوامل الكتلة الحرجة والتكتل والموقع هي العوامل المحركة لزيادة الإيجارات مع ضعف تأثير جودة المباني على أسعار الإيجار عبر المناطق. ويمكن الاطلاع على مزيد من الأبحاث حول الإيجارات المماثلة للعقار في القسم 4-7 من هذا التقرير.

4.6 أسواق رأس المال

يُهيمن المستثمرون من منطقة الخليج على معظم المعاملات في أسواق رأس المال الإقليمية في ظل محدودية وصول المستثمرين الأجانب إلى الفرص المتاحة. كما تؤثر العوامل التالية على مستوى اهتمام المستثمرين الأجانب:

- حالة عدم اليقين الاقتصادي والسياسي على المستوى الإقليمي
- عدم وجود منتجات مناسبة للمستثمرين المؤسسيين
- المسائل المرتبطة بالتسعير (الفرق بين سعري البيع والشراء)
- قيود السيولة
- محدودية الشفافية

وعليه، ترى "LL" أن سوق الاستثمار ينقسم إلى ثلاث مستويات:

- المستوى الأول يتألف من مستثمري القطاع الخاص من داخل الدولة ومنطقة الخليج
- المستوى الثاني يتألف من صناديق الخليجية
- المستوى الثالث يتألف من المؤسسات/الصناديق المالية الدولية

وبحسب خبرتنا، ينظر المستثمرون ضمن المستويين الأول والثاني إلى الاستثمارات العقارية في دول الخليج بشكل أكثر إيجابية مقارنة بالمستثمرين ضمن المستوى الثالث. وهذا يرجع إلى عدد من العوامل، من بينها:

- المعرفة بالسوق المحلي
- الرؤى والانطباعات
- السهولة النسبية لإجراء معاملة عقارية (من النواحي القانونية والثقافية وما شابه ذلك)
- مستوى المخاطر المتعلقة بالصفقات
- عدم وجود قيود على الملكية

التاريخ الحديث والتوقعات المستقبلية

برزت العقارات الصناعية في عامي 2020 و2021 كواحدة من أكثر الاستثمارات العقارية رواجاً بسبب نمو مجال التجارة الإلكترونية. وفي الآونة الأخيرة، وفي ظل السعي لضمان الاستدامة في سلاسل التوريد والتخزين الناجح للمنتجات الحساسة لدرجات الحرارة مثل اللقاحات، برزت المخازن المبردة (أي المزودة بأجهزة تحافظ على درجة البرودة) كقطاع فريد في سوق العقارات الصناعية. ورغم قوة محركات الطلب في هذا القطاع، يُعد تشغيل وصيانة مرافق التخزين المبردة أمراً صعباً ومكلفاً. ومع ذلك، يمكن مواجهة هذه الصعوبات والتكاليف من خلال الميزات المتخصصة وتقنيات البناء التي تسهم في تحسين الكفاءة وتقليل التكاليف، بالإضافة إلى استكشاف بديل البناء حسب الطلب.

وإضافة إلى ذلك، يسهم النمو في الإنفاق الاستهلاكي والتجارة الإلكترونية في إعادة رسم تجربة العميل ويؤثر فعلياً على جميع الصناعات. فقد تزايد الإقبال على خدمات البقالة الإلكترونية خلال السنوات القليلة الماضية مع توقع استمرار الإنفاق القوي على البقالة على المدى المتوسط. ويستلزم التوسع في البقالة عبر الإنترنت والوجبات الجاهزة وتسليم المأكولات وجود مساحات إضافية للتجهيز والتعبئة في المخازن المبردة.

وهناك قطاعات أخرى، ومنها منشآت الرعاية الصحية والمستحضرات الصيدلانية، تؤثر على الحاجة إلى المستودعات ومساحات التخزين المبردة، وهو ما يؤدي بدوره إلى تشجيع الاستثمار وتعزيز الطلب على المساحات المؤجرة لمشغلي منافذ الأطعمة والمشروبات و/أو منشآت الرعاية الصحية، في ظل محدودية الضغط على عائدات هذا النوع من المستودعات الذي يستلزم استثمارات جيدة ويوفر عقود إيجار طويلة الأجل بنسبة عائد تتراوح بين 8.5% و9% اعتماداً على الموقع والامتثال للالتزامات المنصوص عليها وهيكلي الإيجار.

4.7 أدلة المعاملات

في السابق، كان عدد المعاملات المسجلة في القطاع الصناعي في سوق دبي قليل للغاية. وتنقسم عمليات البيع إلى قسمين مختلفين، وهما:

- بيع العقارات القديمة المؤجرة بعقود إيجار تُجدد سنوياً وذلك في المناطق الصناعية التقليدية في دبي مثل القوز والقبيص ورأس الخور. وعادة ما يجري تداول هذه العقارات بين المستثمرين المحليين، إذ لا يسمح بالاستثمار الأجنبي في تلك المواقع التي يُعمل فيها بنظام التملك الحر.
 - وجود طلب من المستثمرين على المشاريع المكتملة التي تُؤجر بموجب عقود قوية في المناطق الصناعية "الجديدة"، ولكن تظل معاملات البيع هذه مشروطة بتجديد عقود إيجار الأراضي وفقاً للمستويات السائدة في السوق.
- أوردنا أدناه تلخيصاً للعديد من معاملات الاستثمار الصناعي، والتي نرى أنها تعكس السعر/العائد الذي كان المستثمرون على استعداد لدفعه خلال السنوات القليلة الماضية مقابل الأصول الصناعية.

نحن ندرك أن هناك عددًا قليلاً جدًا من المشتريين المحتملين في السوق، ومع ذلك، فإننا نتفهم أن تفضيلات المستثمرين بشكل عام هي لعقود الإيجار المهنية التي تزيد مدتها عن 10 سنوات، ولهذا فإنهم عادة ما يكونون على استعداد للدفع في حدود 8.0-9.5%.

1- مستودع في مجمع دبي للاستثمار

تدرك شركة ILL وجود مستودع مستأجر متعدد الإيجارات وأرض تطوير في منطقة مجمع دبي للاستثمار والتي تم التعامل عليها في ديسمبر 2023. ويتكون العقار من مستودع لوجستي تم بناؤه حديثاً بالإضافة إلى مستودع قديم كان يعتبر بمثابة فرصة لإعادة التطوير. تفاصيل الصفقة سرية، ولكن تم تداول العقار بسعر 92 مليون درهم إماراتي وبلغ صافي العائد الأولي 7.2%. ويعكس العائد إمكانية إعادة التطوير.

2- مستودع في جافزا بدبي

تدرك أنه تم بيع مستودع في جافزا في فبراير 2019. وفي حين أن التفاصيل الخاصة بالمعاملة المحتملة محاطة بالسرية، ولكننا ندرك أن المستودع مؤجر لمدة 20 سنة ويعكس سعر الشراء البالغ 79 مليون درهم إماراتي عائداً أولياً بنسبة 8.8%.

3- مستودع في دبي

تدرك "ILL" أنه تم بيع مستودع في يونيو 2018 وتم تأجيره لمدة 15 سنة. وبلغ سعر الشراء 70 مليون درهم إماراتي، ما يعكس عائداً أولياً بنسبة 8.75%.

4- 48 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "ILL" أنه تم بيع 48 مستودعاً بمساحة مبنية تبلغ 500000 قدم مربع (46451.5 متراً مربعاً) في مايو 2017. وكانت المعاملة عبارة عن بيع وإعادة تأجير من رسملة، وهي شركة استثمارية يقع مقرها في دبي، إلى تكتل إماراتي كبير. وبلغ سعر الشراء 234 مليون درهم إماراتي.

5- 10 مستودعات في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "ILL" أنه تم بيع 10 مستودعات في مارس 2017. وتبلغ إجمالي المساحة المبنية للمستودعات 1.2 مليون قدم مربع (111484 متراً مربعاً) مؤجر منها نحو 60% بموجب عقود إيجار طويلة الأجل. وكان المشتري هو آركايتا، وهو صندوق استثماري يقع مقره في دولة البحرين. وبلغ سعر الشراء 150 مليون دولار أمريكي.

6- 72 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "ILL" أنه تم بيع 72 مستودعاً في يونيو 2016، وهذه المستودعات موزعة على 8 مبانٍ إجمالية مساحة مبنية قدرها 595843 قدماً مربعاً (55356 متراً مربعاً) ويشغلها أكثر من 30 مستأجراً. ومن الجدير بالذكر أن شركة رسملة قد اشترت المستودعات من شركة الفجيرة الوطنية للمقاولات والنقل. وتم تأجير جميع الوحدات من الباطن لشركة النخبة التي تعمل على تأجير الوحدات من الباطن للمستأجرين الأفراد (مثل بتيل، ولايف ستايل، والعين للأغذية، وغيرها). وتتفهم أن شركة الفجيرة الوطنية للمقاولات والنقل كانت هي الضامن لعقد الإيجار من الباطن لمدة 7 سنوات. ويعكس سعر الشراء البالغ 300 مليون درهم إماراتي عائداً أولياً بنسبة 8.75% تقريباً.

4.8 معاملات الإيجار

لتحديد رأينا بشأن القيمة الإيجارية التقديرية للعقار، أخذنا في الاعتبار معاملات الإيجار المماثلة التالية التي تمت خلال الأشهر الثلاثة الماضية للمساحات التي تزيد عن 5000 قدم مربع في منطقة جبل علي الصناعية.

الموقع	النوع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	تاريخ البدء	معدل الإيجار سنوياً (د.إ لكل قدم مربع من المساحة المبنية)
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	9,838	نوفمبر 2023	40
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	15,025	نوفمبر 2023	35
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	10,269	أكتوبر 2023	30
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	10,025	أكتوبر 2023	22

المصدر: بوابة رصد العقارات على شبكة الإنترنت

ننوه إلى أن التفاصيل المتاحة فيما يتعلق بالمعاملات المذكورة أعلاه كانت محدودة، بما في ذلك التفاصيل الخاصة بأي حوافز أو تسهيلات تأجيرية ومساحات الأراضي وحالة/نوع التحسينات. ومع ذلك، ننوه إلى أن المعدلات الرئيسية التي تم تحقيقها كانت تتراوح عادةً بين 22 إلى 40 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع من المساحة المبنية لمدة العقد 1 سنة. بالإضافة إلى ما سبق، نحن على علم بصفتي تأجير لمساحة لوجستية من الدرجة الأولى في مجمع دبي للاستثمار والتي حققت أسعاراً تتراوح بين 34 - 36 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع (باستثناء رسوم التأجير من الباطن المطبقة في المنطقة) للوحدات التي تزيد مساحتها عن 65000 قدم مربع قدم. كانت شروط الإيجار خمس سنوات وكانت هناك زيادات سنوية / نصف سنوية ثابتة ضمن عقود الإيجار.

4.9 أسعار الإيجار المطلوبة

بالنظر إلى التفاصيل المحدودة المتاحة حول معاملات الإيجار، فقد أخذنا في الاعتبار أيضاً أسعار الإيجار المطلوبة للمستودعات حول المناطق الصناعية المختلفة في دبي بتاريخ التقييم على النحو التالي:

النوع	الموقع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (د.إ لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
مستودع	جبل علي الصناعية	44,626	1,300,00	29	<ul style="list-style-type: none"> • منشأة جديدة • 9.5 متر • قوة 800 كيلو واط
مستودع	جبل علي الصناعية	132,440	3,840,760	29	<ul style="list-style-type: none"> • مستودع كبير مع قوة عالية • أعمدة داخلية • قوة 600 كيلو واط
مستودع	جبل علي الصناعية	47,337	3,000,000	63	<ul style="list-style-type: none"> • منشأة جديدة • قوة 1,400 كيلو واط
مستودع	جبل علي الصناعية	78,489	2,354,670	30	<ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع 9 م • حمل كهربائي 800 كيلو واط، • 8 أبواب مصراع مستوى الأرض، • مؤامرة مسيجة بالكامل، • 20 موقف سيارات (مركبات خفيفة)
مستودع	مجمع دبي للاستثمار	236,711	9,478,440	40	<ul style="list-style-type: none"> • مستودع يمكن التحكم بدرجة حرارته • قيد الإنشاء ومتاح في الربع الأخير من عام 2024 • ارتفاع 13.5 م • منصات التحميل المغطاة الممتدة على طول المستودع • السؤال لا يشمل رسوم التأجير من الباطن
مستودع	مجمع دبي للاستثمار	36,806	1,656,270	45	<ul style="list-style-type: none"> • مستودع يمكن التحكم بدرجة حرارته

النوع	الموقع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (د.إ لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
					<ul style="list-style-type: none"> • قيد الإنشاء و متاح في الربع الأخير من عام 2024 • ارتفاع 13.5 م، • منصات التحميل المغطاة الممتدة على طول المستودع • السؤال لا يشمل رسوم التأجير من الباطن

المصدر: بوابات العقارات على الإنترنت

تتراوح الأسعار المطلوبة للمستودعات بين 29 إلى 63 درهماً إماراتياً للقدم المربع (312 إلى 678 درهماً إماراتياً للمتر المربع الواحد) من المساحة المبنية. نلاحظ أن معدلات الطلب تختلف باختلاف الخصائص المختلفة مثل الحجم والموقع وسهولة الوصول وجودة التشطيب وحالته وعمر المباني والخدمات والمرافق المتاحة بما في ذلك التحكم في درجة الحرارة.

5.1 منهجية التقييم

أخذنا نهج الدخل في الاعتبار عند تكوين رأينا حول القيمة السوقية للعقار.

نهج الدخل (طريقة رسملة الدخل)

تُشترى العقارات المدرة للدخل عادةً باعتبارها استثمار حيث يجري استبدال الأموال الحاضرة بشكل أساسي بالحق في كسب دخل مستقبلي. ويتطلب بيان القيمة باستخدام نهج رسملة الدخل مراعاة الافتراضات والبيانات القائمة على آليات السوق.

وتتطلب هذه الطريقة توقعاً مستنداً إلى السوق لصافي الدخل التشغيلي الاقتصادي السنوي للعقار قيد التقييم بناءً على عقد الإيجار الحالي والمتوقع أو الترتيبات الأخرى وخصائص المستأجرين. وتجري رسملة صافي الدخل التشغيلي بعد ذلك عند نهاية عقد الإيجار في حالة العقار المستأجر باستخدام معدل رسملة مستند إلى السوق للتوصل إلى تقدير القيمة السوقية. ويُحتجز مخصص لأي تكاليف للنفقات الرأسمالية المطلوبة بالإضافة إلى توفير مخصص لعامل الشغور بالرجوع إلى تجربة التأجير في الفترات السابقة.

وقد صممت "JLL" حسابات التقييم الخاصة بها باستخدام برنامج Argus Enterprise لتكوين رأينا حول القيمة السوقية للعقار.

6 الأساس المنطقي للتقييم

6.1 اتفاقية البيع وإعادة التأجير

صدرت إلينا تعليمات باعتماد اتفاقية البيع وإعادة التأجير الموقعة مؤخراً على النحو المفصل في هذه الوثيقة في القسم 3-3. ويتناول الجدول التالي أبرز نقاط هذه الاتفاقية:

العنصر	التفاصيل
تاريخ بدء الإيجار:	1 أكتوبر 2020
مدة الإيجار:	25 سنة
تاريخ انتهاء الإيجار:	30 سبتمبر 2045
حق المستأجر في إنهاء عقد الإيجار قبل حلول أجله:	لا يوجد
الإيجار السنوي:	الإيجارات مفصلة أدناه وتتضمن زيادة بنسبة 10% كل 5 سنوات.
جدول الدفع:	الإيجار السنوي (درهم إماراتي)
	تاريخ بدء عقد الإيجار
	1 أكتوبر 2020
	1 أكتوبر 2025
	1 أكتوبر 2030
	1 أكتوبر 2035
	1 أكتوبر 2040
	4,000,000
	4,400,000
	4,840,000
	5,324,000
	5,856,400
ضمان الإيجار:	دفعه مقدمة نصف سنوية
	الإيجار مضمون من قبل المستأجر لمدة 10 سنوات

المصدر: العميل

6.2 القيمة الإيجارية التقديرية

أجرينا بحثاً حول الإيجارات المماثلة في السوق لتقدير إيجار السوق الحالي للعقار. ولا تتوفر معلومات وافية عن مرافق التخزين الذاتي المصممة بشكل مشابه، لذا قمنا بتقدير إيجار السوق بناءً على مرافق التخزين والمستودعات الأخرى المتاحة في السوق. ولخصنا النتائج التي توصلنا إليها في القسم 4. وننوه إلى أن المعاملات الإيجارية الأخيرة والأسعار المطلوبة تتراوح عادة من 92 درهماً إماراتياً إلى 63 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية. ويعكس هذا النطاق إلى حد بعيد الفارق في جودة/ حالة الوحدة، والمساحة المتاحة لأنظمة الأرفف (خلوص الارتفاع وسهولة الوصول)، وتوفير مناطق يتم التحكم في درجة حرارتها. ويعكس الحد الأقصى لهذا النطاق الوحدات التي تتمتع بمواصفات بناء أعلى وحالة أفضل. وننوه أيضاً إلى الأسعار المطلوبة عادةً ما تكون لعقارات أصغر مساحة من العقار قيد التقييم.

ومع الأخذ في الاعتبار بيانات العقارات المماثلة، وخصائص العقار قيد التقييم كمرفق تخزين ذاتي، وظروف السوق العامة، فقد اعتمدنا قيمة إيجارية تقديرية قدرها 30 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية (بواقع 4,335,390 درهم إماراتي سنوياً).

6.3 مخصص الشغور

لم نعتمد بشكل صريح مخصص شغور عام تحسباً لمخاطر تخلف المستأجر عن السداد. وقد افترضنا في رأينا بشأن القيمة الإيجارية التقديرية تجديد عقد الإيجار عند انتهائه (لمستأجر واحد).

6.4 النفقات التشغيلية

اتفاقية البيع وإعادة التأجير هي عقد إيجار يتحمل بموجبه المستأجر جميع تكاليف الإصلاح والتأمين وفق شروط تشابه تلك المتبعة في السوق. وبالتالي، فإن المستأجر مسؤول مسؤولية كاملة عن النفقات التشغيلية للعقار، ولذا لم نقم بنمذجة التكلفة غير القابلة للاسترداد أو مخصص صندوق الاحتياطي.

6.5 الأساس المنطقي للعائد

تبلغ مدة الإيجار المتفق عليها للعقار 25 سنة تبدأ في أكتوبر 2020، ومن ثم تبقى نحو أقل من 22 سنة من مدة إيجاره في تاريخ التقييم. ونعتقد أن العقار سيكون جذاباً للمستثمرين لكون اتفاقية الإيجار توفر للمالك مصدر دخل مضمون وطويل الأمد بمعدل نمو اسمي. وأثناء معابنتنا السابقة للعقار في نصف عام 2023، أبلغنا أن أداء أعماله التجارية، التي انطلقت في عام 2020، يفوق خطة الأعمال الموضوعية حيث بلغ معدل إشغال وحدات التخزين 96% تقريباً. وبالنظر إلى ما ورد أعلاه، وبالرجوع إلى دليل المعاملات الوارد في القسم 6-5 من هذا التقرير، فقد طبقنا صافي عائد أولي بنسبة 8.25%.

6.6 ملخص حساب التقييم

نقدم ملخصاً لحساب التقييم الخاص بنا للقيمة السوقية أدناه.

المدخلات	الوحدة	المبلغ
المساحة التأجيرية	قدم مربع	144,513
الإيجار المتعاقد عليه	تاريخ البدء/ درهم إماراتي في السنة	1 أكتوبر 2020 *4,000,000
		1 أكتوبر 2025 4,400,000
		1 أكتوبر 2030 4,840,000
		1 أكتوبر 2035 5,324,000
		1 أكتوبر 2040 5,856,400
إيجار السوق	درهم إماراتي للقدم المربع سنوياً/ درهم إماراتي سنوياً	30 4,335,390
العائد الأولي	نسبة مئوية	8.25%

* مدفوعات نصف سنوية اعتباراً من 2021/10/1

المخرجات	الوحدة	المبلغ
صافي الدخل التشغيلي في السنة الأولى	درهم إماراتي	4,000,000
القيمة الرأسمالية	درهم إماراتي	48,484,848
القيمة السوقية (مقربة)	درهم إماراتي	48,500,000
العائد المكافئ	نسبة مئوية	9.58%
العائد القابل للاسترداد	نسبة مئوية	8.94%
المعدل	درهم إماراتي/ قدم مربع من المساحة المبنية	336

المصدر: "LL"

القيمة السوقية الناتجة، بعد التقريب، هي 48.500.000 درهم إماراتي، أي ما يعادل 325 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية.

7 رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية

7.1 رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية

نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار، وفقاً للافتراضات الموضحة في هذه الوثيقة، كما في 31 ديسمبر 2023 هي:

48,500,000 درهم إماراتي

(ثمانية وأربعون مليون وخمسمائة ألف درهم إماراتي)

لم يتم عمل أي مخصص للضرائب أو أي نفقات استحواذ أو تسهيل قد تنشأ في حالة البيع.

7.2 ضريبة القيمة المضافة

لم تُحتسب ضريبة القيمة المضافة بشكل صريح ضمن تقييماتنا.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

لصالح وبالنيابة عن شركة "JLL" للتقييم العقاري ذ.م.م

يوسف الهاشمي، عضو معتمد في المعهد الملكي للمساحين القانونيين

مدير، خدمات استشارات القيمة و المخاطر

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم التسجيل في مؤسسة التنظيم العقاري 39448

باتر قاسم، عضو معتمد في المعهد الملكي للمساحين القانونيين

مدير أول، خدمات استشارات القيمة و المخاطر

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم التسجيل في مؤسسة التنظيم العقاري 30188

7.3 المخاطر الرئيسية

على الرغم من أننا بذلنا كل الجهود المعقولة لفهم سوق العقارات السائد، ولتحليل معاملات البيع ذات الصلة على النحو المعتاد لمتخصصي تقييم العقارات الذين يعملون وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين ومعايير التقييم الدولية، نود أن نلفت انتباه القارئ إلى الجوانب التالية:

- انخفاض مستويات السيولة الحالية في أسواق العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مصحوباً بتدني مستويات الشفافية وما يترتب على ذلك من صعوبة التحقق من المعاملات المقدمة؛
- سرعة تطور الأنظمة واللوائح العقارية وضوابط التخطيط المتعلقة بالعقارات ومعاملاتها؛
- تقلب أسواق الاستثمار والتطوير العقاري؛ و
- قاعدة المستثمرين المحدودة إلى جانب التأثير الكبير للمطورين والمشغلين الذين ترعاهم الدولة في الأسواق الصغيرة نسبياً.

تؤدي هذه العوامل مجتمعة إلى اعتماد تقييماتنا بوجه عام على معلومات أقل اكتمالاً وموثوقية، وبالتالي تخضع لمستوى أكبر من عدم اليقين مما هو معتاد في الأسواق الأكثر تطوراً. وعليه، يجب أن تؤخذ حالة عدم اليقين هذه في الاعتبار من قبل جميع الأطراف التي تسعى إلى تأسيس القرارات على التقييمات المنفذة في ظل هذه الظروف. ونحن على ثقة من أننا أجرينا التقييم وفقاً لتعليماتكم، وفي حال وجود أي نقاط تتطلب توضيحاً، يرجى المبادرة بالتواصل مع الموقعين أدناه.

الملحق أ - شروط العمل العامة

JLL

JLL means JLL Valuation LLC and/or any subsidiary or holding company or company connected to JLL Valuation LLC that provides any of the services under the Agreement.

1. When the Terms Apply

These General Terms of Business (“the Terms”) apply where JLL provides a service to a client and there is no written agreement for the provision of that service or if there is, to the extent that the Terms do not conflict with the terms of that written agreement. In the case of conflict between the Terms and the terms of any written agreement, the terms of the written agreement shall prevail to the extent of the conflict. Reference in these Terms to the agreement means the written or informal agreement that incorporates these Terms (“the Agreement”).

2. Service level

JLL is to provide the service to the specification and performance level stated in writing in the Agreement or, if none is stated, to the specification and performance levels that it ordinarily provides in accordance with JLL’s duty of care as set out below. Any variations must be agreed in writing.

3. What is not included

JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the service so defined or if not defined anything that is beyond the scope as interpreted by JLL in its sole discretion. In particular, it has neither obligation to provide nor liability for:

- an opinion on price unless specifically instructed to carry out a valuation;
- advice, or failure to advise, on the condition of a property unless specifically instructed to carry out a formal survey;
- the security or management of property unless specifically instructed to arrange it;
- the safety of those visiting a property, unless that is specified in its instructions;
- estimates of construction or building costs, unless it has specifically engaged a qualified cost consultant or quantity surveyor to provide such estimates.

4. Duty of care and Liability

a) Duty of care

JLL owes to the client a duty to act with reasonable skill and care in providing the service and complying with the client’s instructions where those instructions do not conflict with:

- the Terms, or
- the Agreement, or
- applicable law, regulations and professional rules. JLL is not obliged to carry out any instructions of the client which conflict with the applicable law, regulations and professional rules.

b) Liability to the client

JLL has no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the services, of any failure by the client or any agent of the client:

- to promptly provide information, documentation and/or any other material that JLL reasonably requires at any given time, or where that information, documentation or material provided is inaccurate, misleading or incomplete. The client warrants that, where it provides information, documentation or material to JLL, JLL is entitled to rely on its accuracy.
- to follow JLL’s advice or recommendations.

The liability of JLL in contract, tort (including negligence or breach of statutory duty), misrepresentation or otherwise howsoever caused arising out of or in connection with the provision of services or otherwise under the Agreement is not limited for fraud or where its gross negligence causes death or personal injury, but otherwise its liability:

- is excluded to the extent that the client or someone on the client’s behalf for whom JLL is not responsible is responsible;
- is excluded if caused by circumstances beyond JLL’s reasonable control;
- excludes indirect, special and consequential losses;

- (where JLL is but one of the parties liable) is limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do); and
- In any event and in recognition of the relative risks and benefits of the project to both the client and JLL, the risks have been allocated such that the client agrees, to the fullest extent permitted by law, to limit the liability of JLL to the client for any and all claims, losses, costs, damages of any nature whatsoever or claims expenses from any cause or causes, including attorneys' fees and costs and expert witness fees and costs, so that the total aggregate liability of JLL to the client shall not exceed and is limited to the professional fees received by JLL from the client.

Apart from fraud or criminal conduct, no employee of the JLL group of companies has any personal liability to the client and neither the client nor anyone representing the client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally

c) Liability to third parties

JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but its client, unless specifically agreed in writing by JLL. No third party is intended to have any rights under the Agreement unless agreed in writing.

d) Liability for others

JLL has no liability for products or services that it reasonably needs to obtain from others in order to provide the service.

e) Delegation

JLL may delegate to a third party the provision of the service, or part of it, only where this is reasonable but remains liable for what the third party does unless the client agrees to rely only on the third party (and the client must not unreasonably withhold that agreement). If delegation is at the client's specific request, JLL is not liable for what the third party does or does not do.

The client shall effect and maintain adequate property and public liability insurance and general third party liability insurance providing coverage for bodily injury and property damage which will either include JLL as a joint insured or a waiver of the insurer's subrogation rights against JLL, its employees or delegates.

f) Liability to JLL

The client agrees to indemnify JLL against all third party (including any insurer of the client) claims (including without limitation all third party actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) ("Claims")

- for which the client has agreed to insure under the Agreement;
- that relate in any way to the provision of the service except a Claim that a court of competent jurisdiction decides or JLL acknowledges (whether or not it admits liability) was caused by the fraud, wilful default, material breach of contract or gross negligence of JLL or of a delegate for whom JLL is responsible under the Terms.

5. Delivering the service

a) Timetable

JLL is to use reasonable endeavours to comply with the client's timetable but is not responsible for not doing so unless specifically agreed in writing. Even then, JLL is not liable for delay that is beyond its control.

b) Intellectual property

Unless otherwise agreed in writing all intellectual property rights:

- in material supplied by the client belong to the client.
- in material prepared by JLL belong to JLL.

Each has a non-exclusive right to use the material provided for the purposes for which it is supplied or prepared. No third party has any right to use it without the specific consent of the owner.

c) Confidential material

Each party must keep confidential all confidential information and material of commercial value to the other party of which it becomes aware but it may:

- use it to the extent reasonably required in providing the service;
- disclose it if the other party agrees;

- disclose it if required to do so by law, regulation or other competent authority.

This obligation continues for a period of two (2) years after termination of the Agreement. After this period JLL may destroy any papers or information it retained without having to provide the client with an advance notice. Equally JLL may retain any information it must to comply with any regulation of legislation applicable to the international JLL group of companies.

6. Remuneration and Payment

a) Fees and Taxes

Where the fees and expenses payable for the service, or for additional or extended services requested by the client are not specified in writing, JLL is entitled to the fee specified by the RICS or other applicable professional body or, if none is specified, to a fair and reasonable fee by reference to time spent and reimbursement of expenses properly incurred on the client's behalf. Where the service is not performed in full JLL is entitled to a reasonable fee proportionate to the service provided as estimated by JLL.

Unless specified in writing to the contrary, the client must pay any additional applicable tax as will be added to such fees invoiced to the client.

b) Value Added Tax (V.A.T)

- Value Added Tax (VAT.) shall mean the value added tax imposed under the applicable laws of any member state of the Gulf Co-operation Council, or any similar tax imposed under the laws of any other jurisdiction if applicable.
- All payments due to JLL under the terms of this Agreement are expressed to be exclusive of VAT. Should amounts payable under this Agreement attract VAT, the appropriate amount of such VAT shall be shown as a separate item on the invoice issued by JLL, and the total amount payable under the Agreement by the client shall include the amount payable for the service and an amount for VAT, if applicable. Any VAT so chargeable shall be borne by the client and shall either be paid by the client to JLL or, if required by the law, be self-accounted for by the client.
- If JLL has not issued a valid tax invoice under the applicable law prior to the due date for the payment of the consideration for the service, the client shall pay the amount of the VAT to JLL upon receipt of a valid tax invoice from JLL.
- The client shall indemnify and hold JLL harmless from and against any and all costs of whatever nature and howsoever caused arising as a result of the client's failure to pay to JLL, if required under the applicable law, the amount of VAT shown on the tax invoice in accordance with the payment terms set out in paragraph (1) of this sub-clause above.
- If one of the parties to this Agreement is entitled to be reimbursed or indemnified by the other party for a loss, cost, expense or outgoing incurred in connection with this Agreement, then such reimbursement or indemnification shall include any VAT paid by the first mentioned party with respect to such loss, cost, expense or outgoing unless the VAT is recoverable by that party.

c) Payment timeframe

The client agrees that in addition to all other rights and remedies of JLL if the client fails to pay all monies as and when due in accordance with the timeframe in the Agreement, or within 30 days from the date of the invoice if no timeframe is so agreed, JLL shall be entitled to payment of interest on overdue amounts. The interest payable by the client shall be calculated at the rate of 12% per annum. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount. The client shall pay the interest together with the overdue amount on demand. JLL will also be entitled to suspend work on the assignment where any invoice is outstanding beyond the agreed timeframe for payment.

JLL is entitled to postpone the start of or suspend work on an assignment until its initial payment has been received as stated in the Agreement.

7. Communication

The client will appoint for the purpose of this Agreement a representative who will act as liaison and contact person with JLL.

JLL may use electronic communication and systems to provide services, making available to the client any software required that is not generally available.

A notice is valid if in writing addressed to the last known address of the addressee and is to be treated as served:

- when delivered, if delivered by hand or through a Notary Public in the United Arab Emirates (if that is during normal business hours) otherwise when business hours next commence;
- two business days after posting, if posted by recorded delivery;

- when actually received, if sent by ordinary mail or fax;

Notice may not be given by electronic mail.

8. Estimates, Valuations and Financial models

The client acknowledges that unless specified as such in the Agreement and in reports or deliverables prepared by JLL, any financial estimates relating to real estate interests or assets are not opinions of value and may not be construed as valuations.

Where valuations are provided by JLL in accordance with the Agreement, such valuations are based on information reasonably available to JLL at the time of the valuation and its knowledge of the market. JLL will use reasonable skill and care in providing any valuations but the client acknowledges that the valuations are estimates only and the client further acknowledges that market conditions and assumptions may change and reliance on valuations will be at its own risk. All such valuations are prepared in accordance with the terms, conditions and limitations specified in the valuation report.

Financial estimates, cash flow models and valuations may be prepared using business models and software that are the sole property of JLL. JLL has no obligation to share with the client its proprietary models.

9. Termination

a) Termination

The client or JLL may terminate the Agreement immediately by notice to the other if the other:

- has not satisfactorily rectified a substantial or persistent breach of the Agreement within the reasonable period as specified in an earlier notice to rectify it;
- is insolvent according to the laws of its country of incorporation.

b) Effect of termination on claims

Termination of the Agreement does not affect any claims that arise before termination or the entitlement of JLL to its proper fees up to the date of termination or to be reimbursed its expenses.

In the event that the assignment is suspended or terminated by reasons outside the direct control of JLL, it shall be entitled to retain in full all payments made or due at the date of suspension or termination, including any initial payment.

10. Compliance

The client is aware of JLL's obligation to comply with prevailing anti-corruption rules, such as but not limited to the U.S. Foreign Corrupt Practices Act ("FCPA") and anti-money laundering provisions relevant to the contracting parties and the client therefore warrants that it will not use money or any other consideration paid by JLL for unlawful purposes, including purposes violating anti-corruption laws, such as make or cause to be made direct or indirect payments to any government official in order to assist JLL or any of its subsidiaries, affiliates, holding-companies or anyone acting on their behalf, in obtaining or retaining business with, or directing business to, any person, or securing any improper advantage. In addition the client warrants that it is not aware of any (potential) breach of any relevant prevailing anti-money laundering provision.

The client declares and warrants that:

- its members, officers and employees are not a government official(s) and does not and will not employ or otherwise compensate or offer to compensate any government officials, or make or cause another to make any direct or indirect offers or payments to any government officials, for the purpose of influencing or inducing any decision for the benefit of JLL.
- it will not employ any sub-contractor, consultant, agent or representative in connection with the Agreement without a thorough documented examination of his person, reputation and integrity.
- it will not employ any subcontractor, consultant, agent or representative who does not comply with the prevailing anti-corruption rules and in case any such violation comes to its attention it informs JLL immediately.
- it shall not make any payment (including any offer to pay, promise to pay or gift of money or anything else of value) to any JLL employee in connection with the solicitation or award of any services.
- any payments client shall make to third parties related to any services related to the Agreement shall be supported by written, detailed invoices.

- JLL may immediately terminate the Agreement if the client violates any of the prevailing anti-corruption laws and/or the provisions defined in this compliance clause.

Civil servants, government employees and officials can provide certain services to JLL if the provision of such services does not violate the conflict of interest provisions of the laws governing their position or does not involve the use of their official position to assist JLL in obtaining or retaining business.

Client represents, warrants and covenants the following:

- It is JLL policy not to violate any anti-bribery or anti-corruption laws, and we have never had a significant violation of any anti-bribery or anti-corruption laws, rules or regulations in the jurisdictions in which we operate.
- It is JLL policy not to violate any anti-money laundering (AML) laws, and JLL has never had a significant violation of any applicable AML laws in the jurisdictions in which we operate.
- JLL has not been the subject of any government indictment, nor has JLL had any fines, penalties or settlement agreements with any government agency in the past 5 years that resulted in material financial costs to JLL's company or affected its ability to conduct business operations.
- It is JLL policy to conduct the business ethically, and to uphold standards of fair business dealings, competition, and customer privacy.
- It is JLL policy to uphold standards of equal opportunity and anti-discrimination. JLL has never had a discrimination claim that involved a significant percentage of its employees or resulted in significant fines, penalties, or settlement amounts.
- (i) It is JLL policy to support and respect the protection of human rights; (ii) JLL does not use, or engage in, any of the following: forced or compulsory labour, child labour, physical abuse, withholding of identity papers, or retaliation in any form; (iii) JLL has satisfactory labour relations, including with respect to working hours, wages, benefits and humane treatment; (iv) JLL and its officers, employees, agents and subcontractors comply with all applicable anti-slavery and anti-human trafficking laws including, without limitation, the Modern Slavery Act 2015 and have not engaged in any activity, practice or conduct that would constitute an offence under sections 1, 2 or 4, of the Modern Slavery Act 2015 if such activity, practice or conduct were carried out in the UK; (v) Neither JLL nor its officers, employees, agents or subcontractors have been investigated for, or convicted of, slavery-related or human trafficking-related offences; (vi) JLL has in place adequate due diligence procedures for the operations as well as for the suppliers, subcontractors and other participants in the supply chains, to ensure that there is no slavery or human trafficking in JLL supply chains; (vii) JLL does not engage any third-party including recruiting agency that engages in modern slavery and will require the supply chain to contractually agree to the same.
- It is JLL policy to provide a safe and healthy work environment to its employees, and JLL has a health and safety program that is appropriate for the services. JLL has not had a violation of any health or safety laws, rules or regulations in the jurisdictions within which JLL operate in the past 5 years that resulted in a significant financial cost to JLL's company or affected the ability to conduct business operations.
- It is JLL policy to uphold principals of environmental responsibility, and in its operations, JLL seeks to minimize adverse effects on the community, environment, and natural resources. JLL has not had a violation of any environmental laws, rules or regulations in the past 5 years that resulted in a material financial cost to JLL's company or affected its ability to conduct business operations.

Client shall notify JLL's Legal Department at Andrew.Hatherly@eu.jll.com if it has any exceptions to the above representations, warranties and covenants, cc'ing its business contact at JLL, stating "EMEA Client Ethics Compliance" as the subject heading of the email. Client shall notify JLL as soon as it becomes aware of any actual or suspected slavery or human trafficking in its own operations or supply chain. Client shall maintain a complete set of records to trace the supply chain of all goods and services provided under this Agreement and make available such records for audit and inspection. JLL may terminate this Agreement with immediate effect by giving written notice to Client if Client commits a breach of the representations, warranties and/or covenants in clause 9.

11. Miscellaneous

a) Waiver

Failure to enforce any of the Terms is not a waiver of any right to subsequently enforce that or any other term of the Agreement.

b) Severability

The invalidity, illegality and unenforceability in whole or in part of any of the provisions of the Agreement shall not affect the validity, legality or enforceability of its remaining provisions which shall remain in full force and effect.

c) Governing law/Arbitration

The Agreement shall be governed by, construed and interpreted in accordance with the laws of England & Wales.

Any disputes or conflicts arising out of or in connection with the Agreement or otherwise between the parties of the Agreement, including any question regarding its existence, validity or termination, shall be referred to and finally reserved by arbitration in accordance with the Arbitration rules of the DIFC-LCIA Arbitration Centre, which rules are deemed to be incorporated by reference into this clause. Arbitration shall be held in Dubai, the United Arab Emirates and shall be conducted in English by one (1) arbitrator. An award rendered by the arbitrators shall be final and binding on the parties, their successors and assigns. Such award shall not be subject to appeal to any other court or body and the parties shall forthwith give it full effect.

d) Assignment and Novation

- JLL and the client each binds itself and its partners, successors, executors, administrators, assigns and legal representatives to the other party to this Agreement and to the partners, successors, executors, administrators, assigns and legal representatives of the other party in respect of all covenants and obligations of this Agreement.
- JLL may assign, novate, sublet or transfer any right or obligation under the Agreement without the written consent of the client. The client shall not assign, novate, sublet or transfer any right or obligation under the Agreement without a prior written consent from JLL which consent shall not be unreasonably withheld or delayed.
- Sub-consultancy: Nothing contained in this clause shall prevent JLL from employing within its fee such persons or companies as it may deem appropriate to assist it in the performance of the Agreement. JLL shall subcontract any part of the services to a sub-consultant without the prior approval of the client. Where the client has required JLL to appoint selected consultants as the JLL's sub-consultants, fees owed to those sub-consultants shall be due to JLL in addition to the JLL's own fees.

e) Non-competition

The client herein commits not to recruit or seek to recruit to join the client or any related company any JLL employees directly or indirectly involved in this assignment within a period of twenty-four (24) months from the date of payment of the final invoice. If the client breaches this provision then the client agrees to pay JLL a sum equivalent to six (6) months of the total remuneration of such employee based on his salary prevailing at the time of the breach.

f) No partnership

Nothing contained in the Agreement shall be construed as creating a partnership or joint venture between any of the Parties to the Agreement.

g) Corporate power

Each of the parties hereby represents and warrants to the other as follows:

- that it is duly established and is validly existing under the laws of its incorporation;
- that it has full corporate power and has taken on all corporate acts to enable it to effectively enter into and perform its obligations under the Agreement.

h) Force Majeure

It is agreed that the obligations of both parties herein will be affected by an event of Force Majeure including but not limited to, civil disturbances, riots, strikes, act of God, war, governmental decisions or any other acts of a similar nature which is beyond the control of either party, to be sufficient excuse for delay and non-performance traceable to any of these causes.

i) Conflict of Interest

If JLL becomes aware of a conflict of interest it will advise the client promptly and recommend an appropriate course of action.

j) Binding documents

The engagement letter or agreement instructing JLL as well as the preamble and its attachments, including the Terms form an integral and indivisible part of the Agreement. No amendment to the Agreement shall be valid unless executed in writing and signed by both the parties hereto. Neither party hereto may assign its interest hereunder without the prior written consent of the

other party hereto. Words importing the singular number include the plural and vice versa. The obligations of each party shall be binding upon its heirs and assigns. The parties hereto hereby agree and undertake to take all such steps as may be necessary to give effect to the provisions contained in the Agreement.

k) Entire Agreement

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties hereto with respect to the Services and supersedes all prior negotiations, representations or agreements related to the Agreement, either written or oral. No amendments to this Agreement shall be effective unless evidenced in writing and signed by the Parties to this Agreement.

Adopted in the preparation of Valuations and Reports

These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may be in conflict with other contractual arrangements.

1 Professional Guidance

All work is carried out in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards, 2017 published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (“the Standards”), which incorporate the International Valuation Standards (IVS) and the requirements of the Dubai Land Department’s (DLD) Real Property Valuation Book. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS and DLD

2 Valuation Basis

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the “the Red Book”. The full definition of the basis, which we have adopted, is either set out in our report or appended to these General Principles.

3 Assumptions and Special Assumptions

Where we make an ‘assumption’ or ‘special assumption’ in arriving at our valuations, we define these terms in accordance with the “IVS” as follows:

These types of assumptions generally fall into one of two categories:

- (a) assumed facts that are consistent with, or could be consistent with, those existing at the date of valuation (“Assumption”), and
- (b) assumed facts that differ from those existing at the date of valuation (“Special Assumption”).

All assumptions and special assumptions must be reasonable under the circumstances, be supported by evidence, and be relevant having regard to the purpose for which the valuation is required.

We will not take steps to verify any assumptions.

4 Disposal Costs Taxation and Other Liabilities

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges, which may be secured thereon. However, we take into account purchaser’s costs in investment valuations in accordance with market conventions.

No allowance is made for the possible impact of potential legislation which is under consideration. Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

5 Sources of Information

Where we have been provided with information by the client, or its agents, we assume that it is correct and complete and is up to date and can be relied upon. We assume that no information that has a material effect on our valuations has been withheld.

In respect of valuations for loan security purposes, commissioned by a lending institution, we may also rely on information provided to us by the Borrower or its advisors. In such cases, we have similarly assumed that all information is correct, complete, up-to-date and can be relied upon and that no pertinent information has been withheld.

6 Title and Tenancy Information

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoing of an onerous nature, which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers. We have assumed that all information provided by the client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon.

7 Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations i.e. the markets general perception of their creditworthiness, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8 Measurements/Floor Areas

All measurement is carried out in accordance with either the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice (6th Edition) issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source. The areas adopted are purely for the purpose of assisting us in forming an opinion of capital value. They should not be relied upon for other purposes nor used by other parties without our written authorisation.

Where floor areas have been provided to us, we have relied upon these and have assumed that they have been properly measured in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) or the Code of Measuring Practice referred to above.

9 Site Areas

Site areas are generally calculated using proprietary digital mapping software and are based on the site boundaries indicated to us either at the time of our inspection, or on plans supplied to us. No responsibility is accepted if the wrong boundaries are indicated to us.

10 Estimated Rental Values

Our assessment of rental values is formed purely for the purposes of assisting in the formation of an opinion of capital value and is generally on the basis of Market Rent, as defined in the IVS. Where circumstances dictate that it is necessary to utilise a different rental value in our capital valuation, we will generally set out the reasons for this in our report. Such a figure does not necessarily represent the amount that might be agreed by negotiation, or determined by an Expert, Arbitrator or Court, at rent review or lease renewal or the figure that might be obtained if the property or unit were being let on the open market.

11 Town Planning, Acts of Parliament and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained either verbally from local planning authority officers or publicly available electronic or other sources. It is obtained purely to assist us in forming an opinion of capital value and should not be relied upon for other purposes. If reliance is required we recommend that verification be obtained from lawyers that:-

- i the position is correctly stated in our report;
- ii the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- iii that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory regulations, including fire regulations, access and use by disabled persons, control and remedial measures for asbestos in the workplace and any applicable bye laws.

12 Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we, therefore, do not give any assurance that any property is free from defect. We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Otherwise, we assume that each building is structurally sound and that there are no structural, latent or other material defects. Unless stated otherwise in our reports we assume any tenants are fully responsible for the repair of their demise either directly or through a service charge.

13 Deleterious Materials

We do not normally carry out or commission investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example high alumina cement concrete, woodwool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

14 Site Conditions

We do not normally carry out or commission investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses, delays or restrictions will be incurred during the construction period due to these matters.

15 Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out or commission site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

16 Insurance

Unless expressly advised to the contrary we assume that appropriate cover is and will continue to be available on commercially acceptable terms. In particular, we will have regard to the following:

Composite Panels

Insurance cover, for buildings incorporating certain types of composite panel may only be available subject to limitation, for additional premium, or unavailable. Information as to the type of panel used is not normally available. Accordingly, our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

Terrorism

Our valuations have been made on the basis that the properties are insured against risks of loss or damage including damage caused by acts of Terrorism.

Flood and Rising Water Table

Our valuations have been made on the assumption that the properties are insured against damage by flood and rising water table. Unless stated to the contrary our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

17 Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

18 Confidentiality and Third Party Liability

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed and for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

19 Statement of Valuation Approach

We are required to make a statement of our valuation approach. In the absence of any particular statements in our report the following provides a generic summary of our approach.

The majority of institutional portfolios comprise income producing properties. We usually value such properties adopting the investment approach where we apply a capitalisation rate, as a multiplier, against the current and, if any, reversionary income streams. Following market practice we construct our valuations adopting hardcore methodology where the reversions are generated from regular short term uplifts of market rent. We would normally apply a term and reversion approach where the next event is one which fundamentally changes the nature of the income or characteristics of the investment. Where there is an actual exposure or a risk thereto of irrecoverable costs, including those of achieving a letting, an allowance is reflected in the valuation.

Vacant buildings, in addition to the above methodology, may also be valued and analysed on a comparison method with other capital value transactions where applicable.

Where land is held for development we adopt the comparison method when there is good evidence, and/or the residual method, particularly on more complex and bespoke proposals.

There are situations in valuations for accounts where we include in our valuation properties which are owner-occupied. These are valued on the basis of existing use value, thereby assuming the premises are vacant and will be required for the continuance of the existing business. Such valuations ignore any higher value that might exist from an alternative use.

20 Capital Expenditure Requirement

Where buildings are undergoing works, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we have relied upon cost information supplied to us by the client or their appointed specialist advisors.

21 Goodwill, Fixtures and Fittings

Unless otherwise stated our valuation excludes any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier.

22 Plant and Machinery

No allowance has been made for any plant, machinery or equipment unless it forms an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building.

23 Services

We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services. Therefore we assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.

24 Land and Building Apportionments

When instructed, we will provide apportionments between land and buildings for depreciation purposes only. Such apportionments are not valuations and should not be used for any other purpose unless specified in the report.

25 Portfolio Valuations

In respect of valuations of portfolios of properties, our overall valuation is an aggregate of the individual values of each individual property. The valuation assumes, therefore, that each property would be marketed as an individual property and not as part of a portfolio. Consequently no portfolio premium or discount has been reflected and any consequence of marketing a range of individual properties together has also not been reflected in our valuations. However, if adjoining or complimentary properties might achieve a higher value by being marketed together (known as "prudent lotting"), we have reported the higher value that would emerge.

26 Plans and Maps

All plans and maps included in our report are strictly for identification purposes only, and, whilst believed to be correct, are not guaranteed and must not form part of any contract. All are published under licence. All rights are reserved.

الملحق ج - تعليق تفسيري لمفهوم للقيمة السوقية

The following definition and conceptual framework are reproduced from the International Valuation Standards (IVS)—IVS 104 Bases of Value.

Definition

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Conceptual Framework

The definition of Market Value must be applied in accordance with the following conceptual framework:

- (a) "the estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market Value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of value available only to a specific owner or purchaser.
- (b) "an asset or liability should exchange" refers to the fact that the value of an asset or liability is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the Market Value definition at the valuation date.
- (c) "on the valuation date" requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date.
- (d) "between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over-eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market".
- (e) "and a willing seller" is neither an over-eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner.
- (f) "in an arm's length transaction" is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg, parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated. The Market Value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently.

(g) “after proper marketing” means that the asset has been exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the Market Value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date.

(h) “where the parties had each acted knowledgeably, prudently” presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses, and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favourable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with the benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time.

(i) “and without compulsion” establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

The concept of Market Value presumes a price negotiated in an open and competitive market where the participants are acting freely. The market for an asset could be an international market or a local market. The market could consist of numerous buyers and sellers or could be one characterised by a limited number of market participants. The market in which the asset is presumed exposed for sale is the one in which the asset notionally being exchanged is normally exchanged.

The Market Value of an asset will reflect its highest and best use (see paras 140.1-140.5). The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset’s existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The nature and source of the valuation inputs must be consistent with the basis of value, which in turn must have regard to the valuation purpose. For example, various approaches and methods may be used to arrive at an opinion of value providing they use market-derived data. The market approach will, by definition, use market-derived inputs. To indicate Market Value, the income approach should be applied, using inputs and assumptions that would be adopted by participants. To indicate Market Value using the cost approach, the cost of an asset of equal utility and the appropriate depreciation should be determined by analysis of market-based costs and depreciation.

The data available and the circumstances relating to the market for the asset being valued must determine which valuation method or methods are most relevant and appropriate. If based on appropriately analysed market-derived data, each approach or method used should provide an indication of Market Value.

Market Value does not reflect attributes of an asset that are of value to a specific owner or purchaser that are not available to other buyers in the market. Such advantages may relate to the physical, geographic, economic or legal characteristics of an asset. Market Value requires the disregard of any such element of value because, at any given date, it is only assumed that there is a willing buyer, not a particular willing buyer.

RICS Valuation – Global Standards Commentary

Market value is a basis of value that is internationally recognised and has a long-established definition. It describes an exchange between parties that are unconnected and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, at the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible – fuller treatment of this particular premise of value can be found at section 140 of IVS 104.

It ignores any price distortions caused by special value (an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a special purchaser) or marriage value. It represents the price that would most likely be achievable for an asset across a wide range of circumstances. Market rent applies similar criteria for estimating a recurring payment rather than a capital sum.

In applying market value, regard must also be had to the requirement that the valuation amount reflects the actual market state and circumstances as of the effective valuation date.

Notwithstanding the disregard of special value, where the price offered by prospective buyers generally in the market would reflect an expectation of a change in the circumstances of the asset in the future, the impact of that expectation is reflected in market value. Examples of where the expectation of additional value being created or obtained in the future may have an impact on the market value include:

- the prospect of development where there is no current permission for that development and
- the prospect of marriage value arising from merger with another property or asset, or interests within the same property or asset, at a future date.

The impact on value arising by use of an assumption or special assumption should not be confused with the additional value that might be attributed to an asset by a special purchaser.

In some jurisdictions a basis of value described as ‘highest and best use’ is adopted and this may either be defined by statute or established by common practice in individual countries or states.

RICS Glossary of technical terms

Special Value is an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a Special Purchaser.

A Special Purchaser is a particular buyer for whom a particular asset has a special value because of advantages arising from its ownership that would not be available to other buyers in the market.

Marriage Value is an additional element of value created by the combination of two or more assets or interests where the combined value is more than the sum of the separate values.

الملحق د - سند الملكية



شهادة ملكية عقار Title Deed



Issue Date	17/09/2020	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	نوع العقار:
Community:	Jabal Ali First جبل علي الأولى	المنطقة:
Plot No:	267	رقم الأرض:
Municipality No:	591 - 8404	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	5378.26	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	57,891.11	المساحة الكلية بالقدم المربع :

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5468096) MRCO DMCC	5378.26	(5468096) إم أرسى أوه ج.د.ج.س

Purchased from DUBAI MULTI COMMODITIES CENTER by the Land Registration No. : 58744/2020 Date 17/09/2020 for the amount 14000000 Dirham Fourteen Million Dirhams Only Dirhams

أنت بالشراء من مركز دبي للسلع المتعددة بموجب العقد رقم ٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠٠ درهم أربع عشر مليون درهم فقط لا غير يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

This property and its ownership is subject to the terms of the jointly owned property declaration of the above mentioned community and to the regulations issued in accordance with it as may be amended from time to time

المساحة الإجمالية المعايعة طبقاً لعقد التطوير () قدم مربع

Approved Signature توقيع معتمد



58745/2020

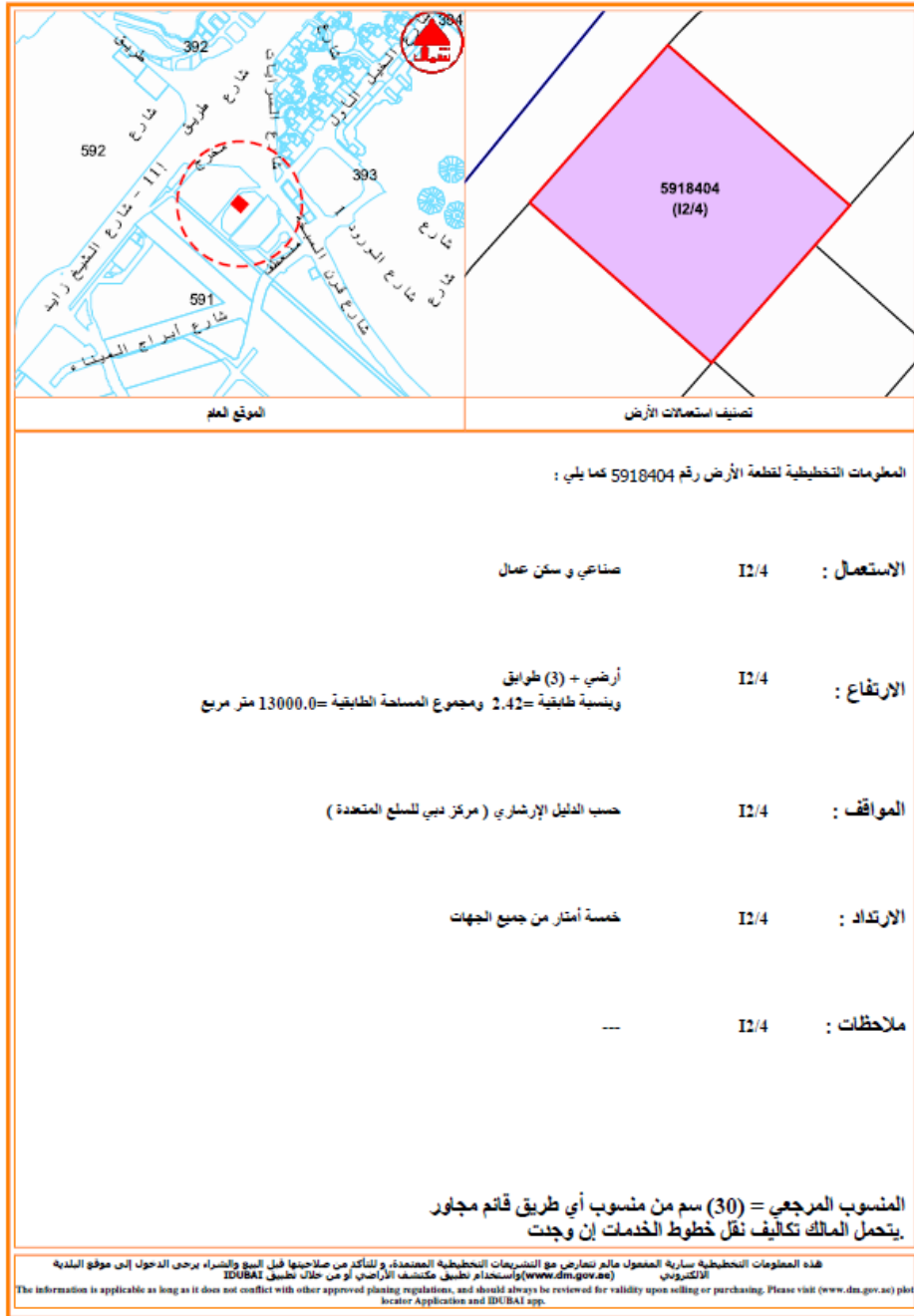
DUBAI LAND DEPARTMENT (430) دائرة الأراضي والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

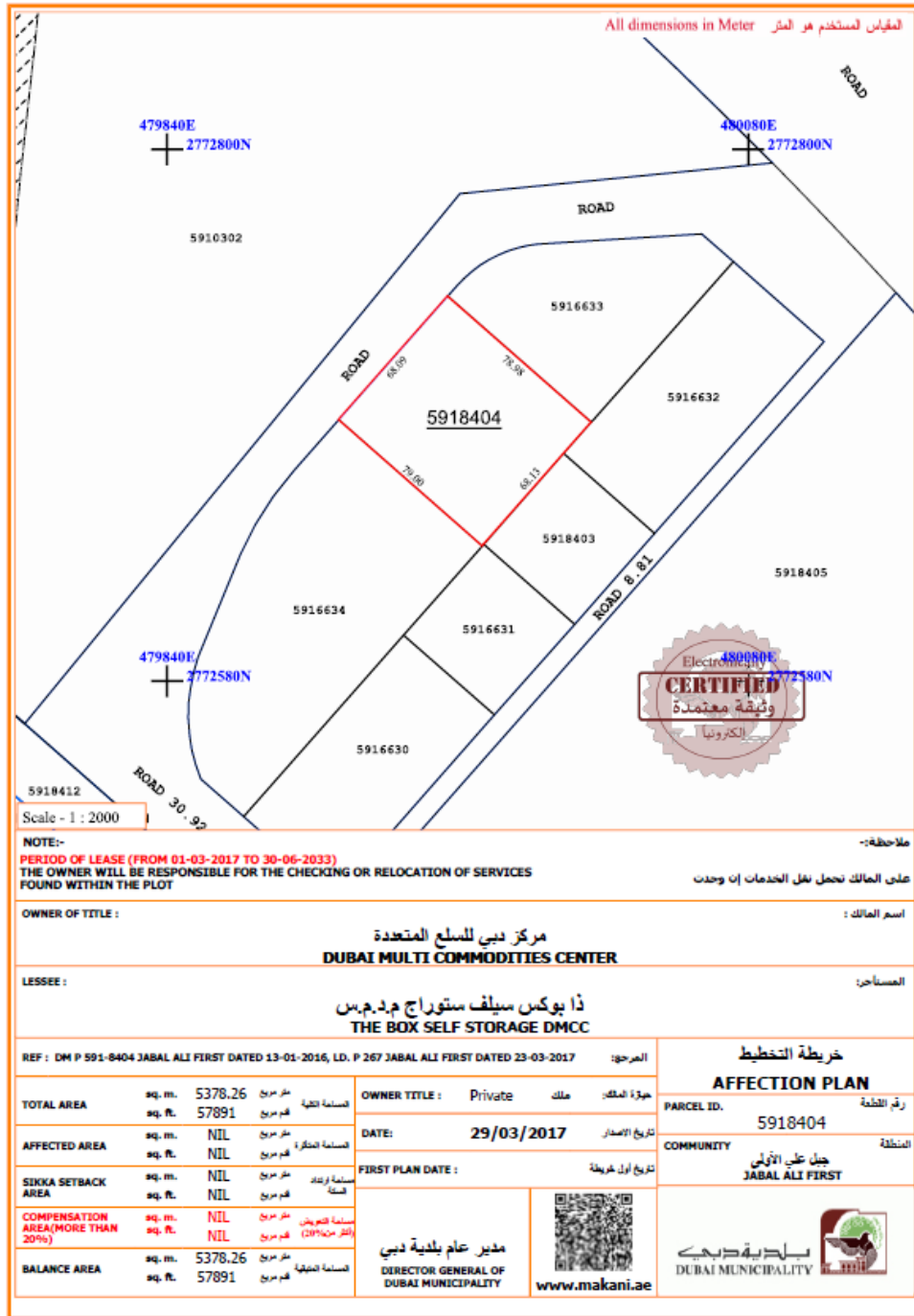
1 / 1

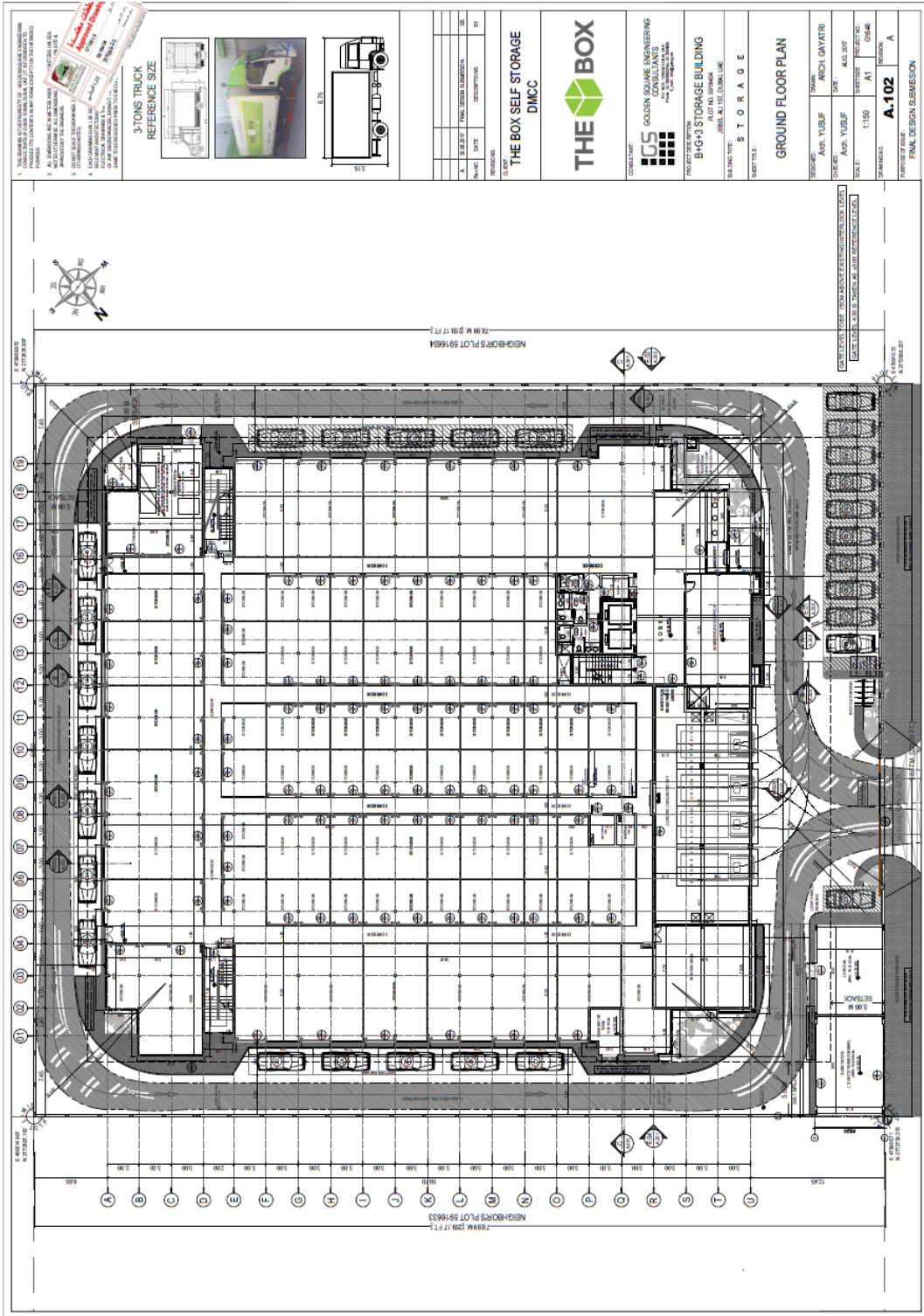
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- في حال وجود أي تغيير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

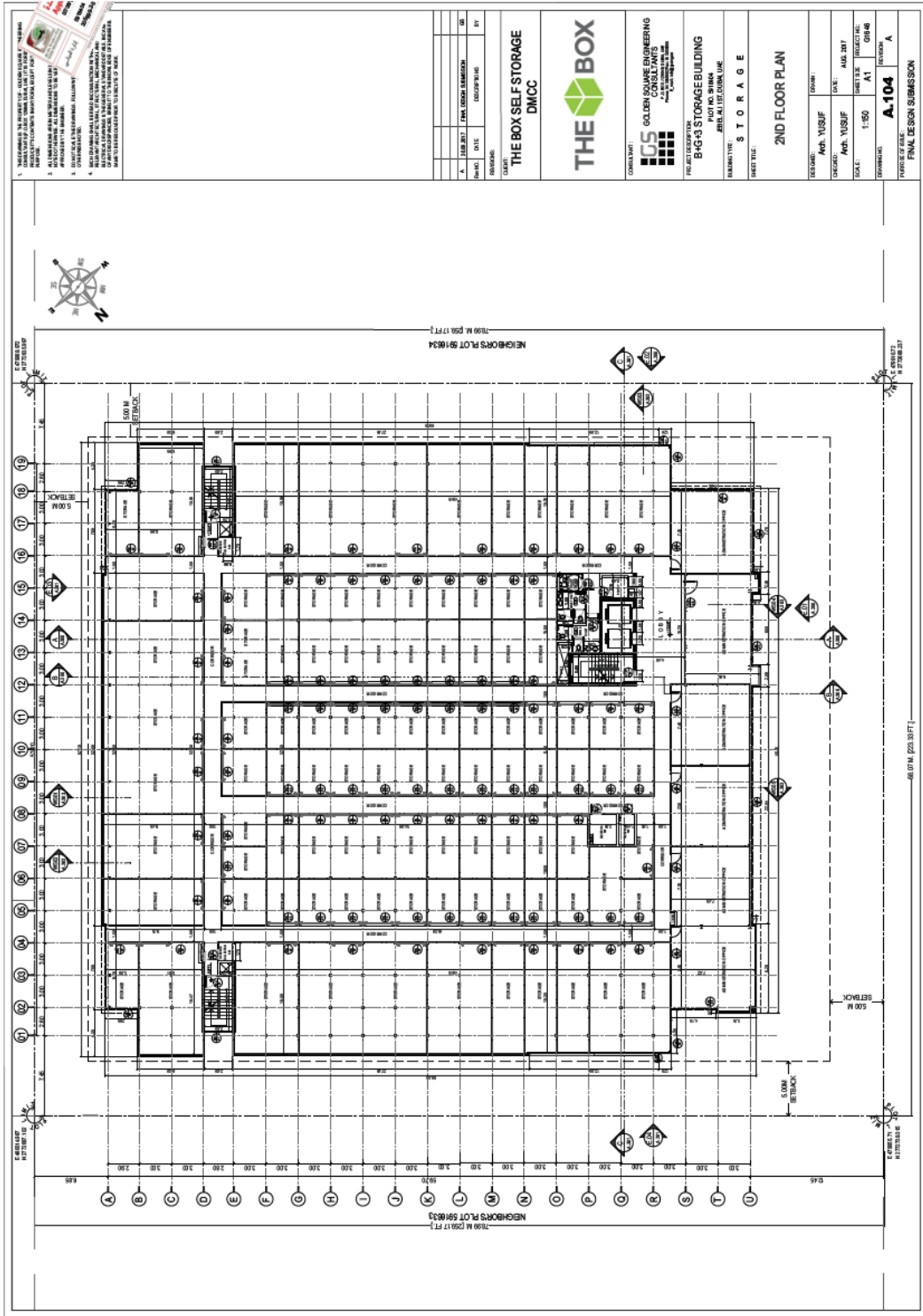
الملحق هـ - خريطة المخطط



Prepared By : mohammadjn







1. THE ARCHITECT SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DESIGN OF THE BUILDING AND THE PREPARATION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.
2. THE ARCHITECT SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DESIGN OF THE BUILDING AND THE PREPARATION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.
3. ALL DIMENSIONS ARE TO BE SHOWN ON THE DRAWING UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
4. THE ARCHITECT SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DESIGN OF THE BUILDING AND THE PREPARATION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.
5. THE ARCHITECT SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DESIGN OF THE BUILDING AND THE PREPARATION OF ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.

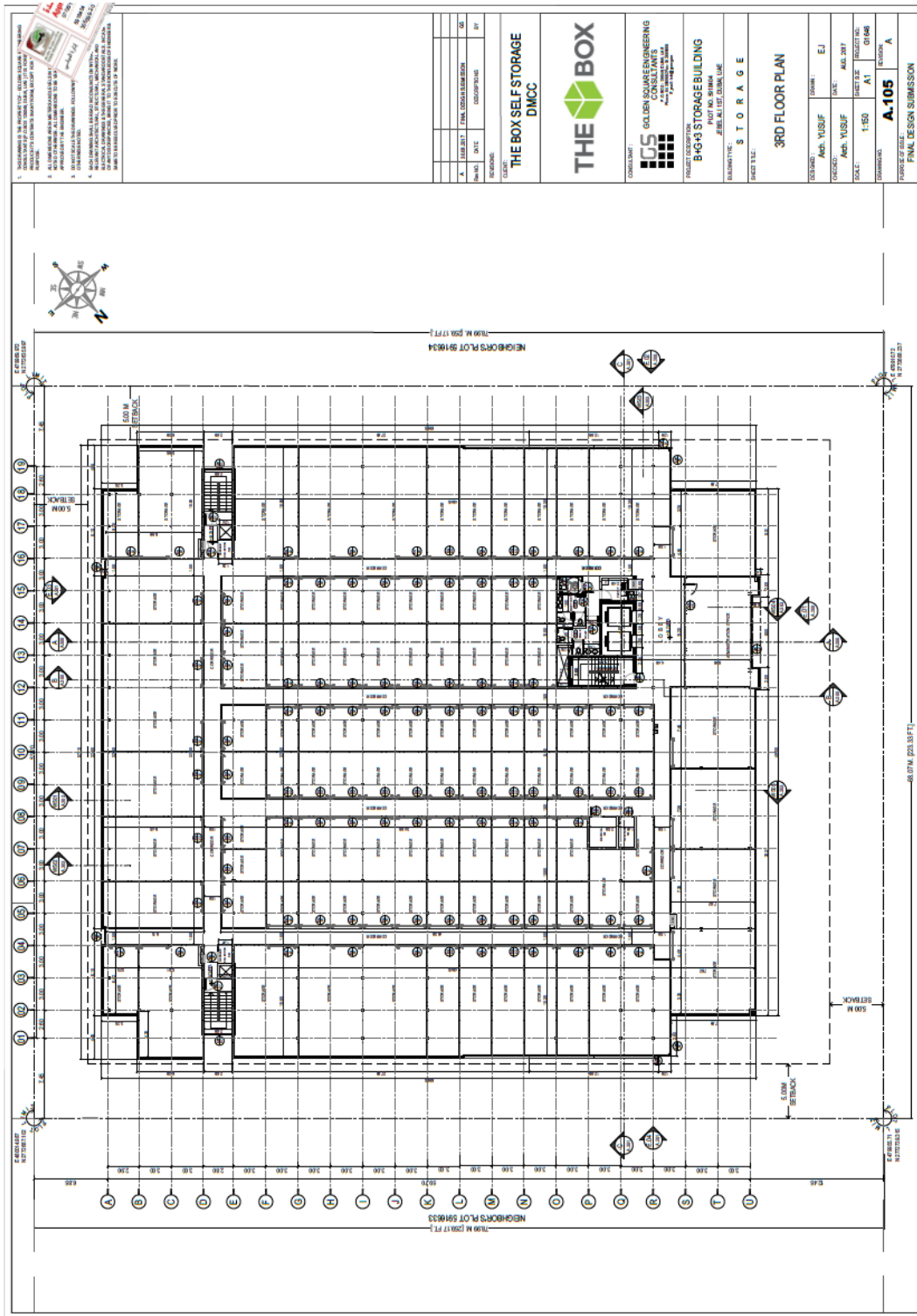
NO.	DATE	BY	REVISION
1	15/08/2017	Eng. Osama Elmaghrabi	01
2	15/08/2017	Eng. Osama Elmaghrabi	02

CLIENT: THE BOX SELF STORAGE DMCC



CONSULTANT: GOLDEN SQUARE ENGINEERING CONSULTANTS
 PROJECT DESCRIPTION: B4C43 STORAGE BUILDING
 PROJECT NO: B4C43
 DRAWING TYPE: ARCHITECTURAL
 SHEET TITLE: STORAGE
 SHEET NO.: 2ND FLOOR PLAN

DESIGNED BY: Mr. Youssef	CHECKED BY: Mr. Youssef	DATE: AUG 2017
SCALE: 1:50	SHEET NO: A1	TOTAL SHEETS: 08/08
PROJECT NO: A.104	REVISION: A	PROJECT TITLE: FINAL DESIGN SUBMISSION



1. THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS. ANY REPRODUCTION OR DISTRIBUTION OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS IS STRICTLY PROHIBITED.
2. THIS DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY MENTIONED HEREIN. IT IS NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PROJECT OR SITE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS.
3. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE DATA PROVIDED TO GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS. GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS ACCEPTS NO LIABILITY FOR ANY ERRORS OR OMISSIONS IN THIS DRAWING.
4. GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS ACCEPTS NO LIABILITY FOR ANY DAMAGE TO PERSONS OR PROPERTY ARISING FROM THE USE OF THIS DRAWING.

CLIENT:	THE BOX SELF STORAGE DMCC
PROJECT LOCATION:	THE BOX SELF STORAGE DMCC
PROJECT NO.:	GS/2023/01
DATE:	15/08/2023
SCALE:	1:50
DRAWN BY:	AE
CHECKED BY:	AE
DATE:	15/08/2023



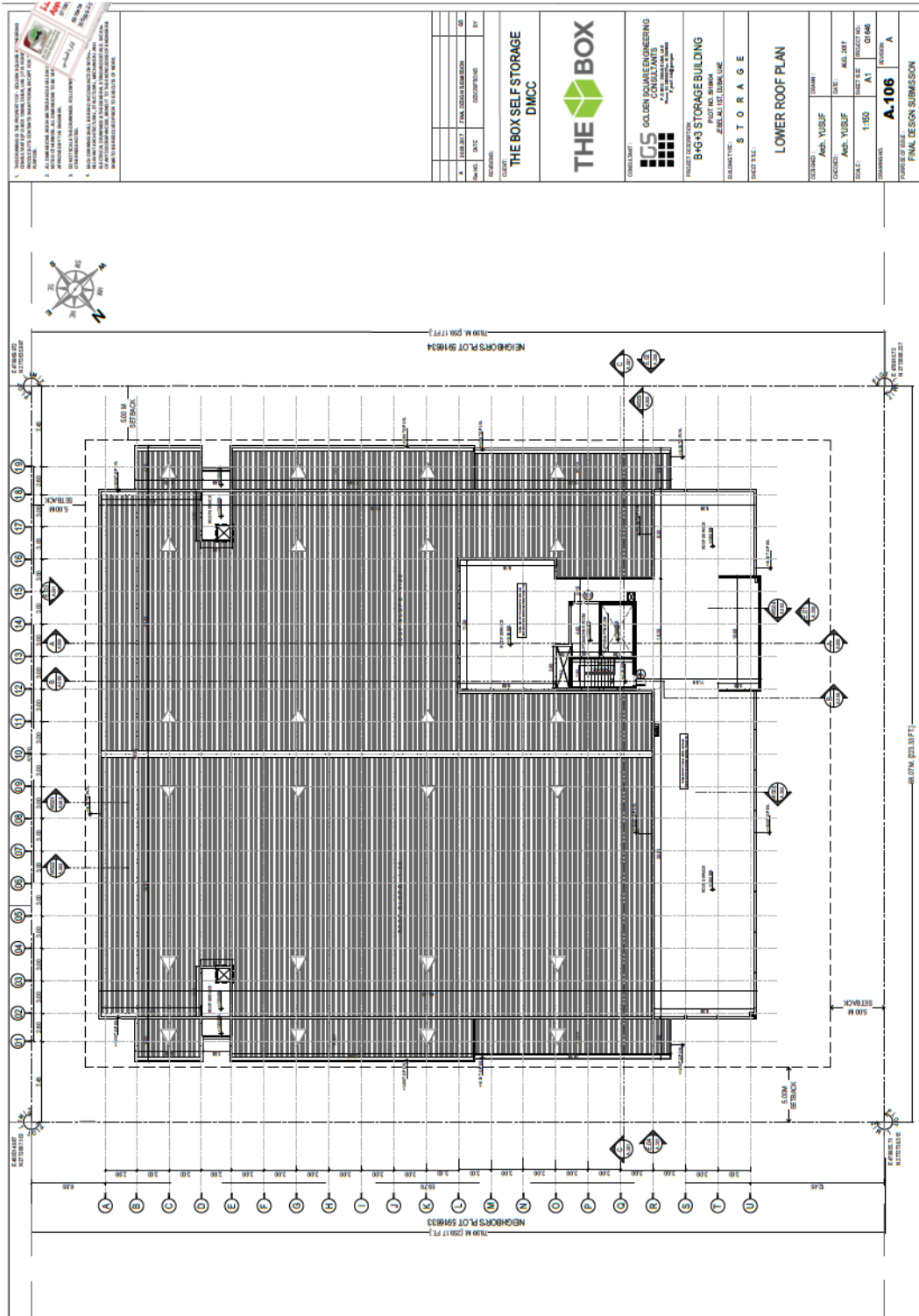
GOLDEN SOURCE ENGINEERING CONSULTANTS
 101, ALI ALI STREET, SUITE 101, DUBAI, U.A.E.
 P.O. BOX 191844, DUBAI, U.A.E.
 TEL: +971 4 360 5555
 FAX: +971 4 360 5556
 WWW.GOLDENSOURCEENGINEERING.COM

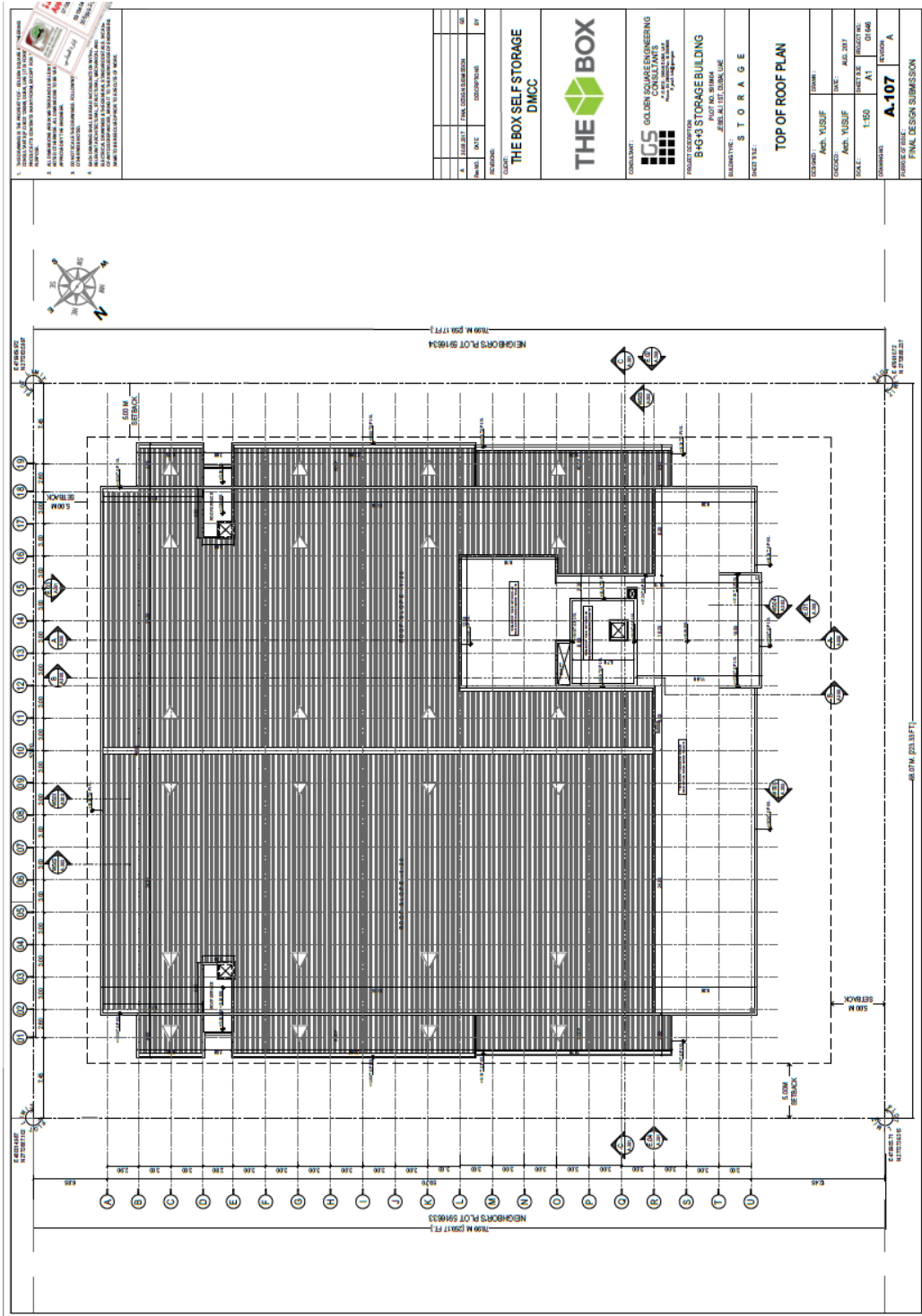
B4G43 STORAGE BUILDING
 PLOT NO. 59103A
 ALI ALI STREET, JEBEL ALI LIST CLUSTER, DUBAI

3RD FLOOR PLAN

DESIGNED BY:	Arch. YUSUF	DATE:	AUG. 2023
CHECKED BY:	Arch. YUSUF	DATE:	AUG. 2023
SCALE:	1:50	PROJECT NO.:	GS/2023/01
DRAWN BY:	AE	DATE:	15/08/2023
CHECKED BY:	AE	DATE:	15/08/2023

FIGURE NO. 3.01
 FINAL DESIGN SUBMISSION
 SHEET NO. **A-105**





Value and Risk Advisory

We are value and risk advisory experts supporting you through the changing world of real estate.

Unit L13-01, Level 13
ICD Brookfield Place, DIFC
Dubai, UAE (PO Box 214029)
T: +971 (0)4 426 6999
F: +971 (0)4 365 3260
W: jll-mena.com

Youcef El Hachemi MRICS
Director
youcef.elhachemi@jll.com

Sarah Meechan AssocRICS
Associate
sarah.meechan@jll.com

Bater Qassem MRICS
Associate
bater.qassem@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2024. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.