

Value and Risk Advisory

Valuation Report

The Box Self Storage, Dubai, UAE

Instructed by	مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)
Valuation purpose	Internal Management
Valuation date	30 June 2025
Report Date	04 August 2025
Job number	V25-0165

Contents

1	تفاصيل العقار	7
1.1	الموقع	7
1.2	استخدامات الاراضي المحيطة	8
1.3	إمكانية الوصول	8
2	تفاصيل العقار	9
2.1	الوصف	9
2.2	مرافق الإقامة	9
2.3	الخدمات	12
2.4	حالة الإصلاح	12
2.5	التلوث والمواد الخطرة	12
2.6	المسائل البيئية	12
3	عامة قانونية نظرة	13
3.1	المعلومات التي اعتمدنا عليها	13
3.2	سند الملكية والحياسة	13
3.3	اتفاقية الإيجار	13
3.4	المعاينة والمساحات	16
3.5	البنية التحتية وخدمات المرافق	16
3.6	التخطيط وتقسيم المناطق	16
3.7	التلوث والمواد الخطرة	17
3.8	المسائل البيئية	17
3.9	الخدمات والمرافق	17
3.10	المراجعة البيئية والاجتماعية والإدارية	17
4	التعليق على ظروف السوق	20
4.1	السوق الصناعي	20
4.2	تخصيص الأراضي وملكيته	22
4.3	العرض والطلب	23
4.4	الأداء	24
4.5	إيجارات المستودعات	24
4.7	أدلة المعاملات	25
4.8	معاملات الإيجار	26
4.9	أسعار الإيجار المطلوبة	27
5	منهجية التقييم	29
5.1	منهجية التقييم	29
6	الأساس المنطقي للتقييم	30
6.1	اتفاقية البيع وإعادة التأجير	30
6.2	القيمة الإيجارية التقديرية	30
6.3	مخصص الشغور	30
6.4	النفقات التشغيلية	31
6.5	الأساس المنطقي للعائد	31
6.6	ملخص حساب التقييم	31
7	رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية	32
7.1	رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية	32
7.2	ضريبة القيمة المضافة	32
	الملحق أ - شروط العمل العامة	33
	الملحق ب - مبادئ عامة	41
	الملحق ج - القيمة السوقية	46
	الملحق د - سند الملكية	48
	الملحق هـ - خريطة التخطيط	49
	الملحق و - مخططات الطوابق	50
	الملحق ز - إجراءات معالجة الشكاوى الاستشارية للتقييم	51

تنويه

التنويه التالي يجب ان يذكر بوضوح في التقرير:

" التقرير مؤرخ في 04 أغسطس 2025 المقدم من قبل شركة JLL للتقييم ذ.م.م ("التقرير") يحتوي على معلومات ذات صلة بعميل JLL فقط . لتجنب الشك، يجب عدم الاعتماد على التقرير لأغراض اتخاذ قرارات استثمارية أو خلاف ذلك. يجب على أي مستثمر محتمل طلب مشورة مستقلة. المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير تم الحصول عليها من أو بناءً على المعلومات من مصادر متنوعة التي عموماً تعتبر موثوقة والافتراضات تعتبر منطقية وسارية في تاريخ التقييم ووقت إعداد التقرير. لا يوجد تمثيل أي تعهد أو قبول مسؤولية من قبل شركة JLL للتقييم ذ.م.م، فيما يتعلق بالدقة أو الاكتمال أو حداثة المعلومات.

JLL ذ.م.م للتقييم ليست مسؤولة عن الإهمال أو خلاف ذلك لأي خسارة أو ضرر عانى منه أي طرف ناتج عن الاعتماد على هذا التقرير لأي طرف ثالث غير العميل. JLL للتقييم ذ.م.م لن تكون مسؤولة عن أي ادعاءات أو خسائر أو أضرار ، أيا كانت ناشئة بسبب استخدام المعلومات الواردة في التقرير. JLL للتقييم ذ.م.م غير مسؤولة تجاه أي طرف ثالث عن كل أو أي جزء من محتويات التقرير."

Mohammed Alazaz

مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

3 Floor, Adeer Tower, Prince Turki Road, Corniche, Khobar
31952, Saudi Arabia (P. O. Box 712)

Our ref. V25-0165
Phone +971 4 426 6999
Email youcef.elhachemi@jll.com
sean.swinburne@jll.com
bater.qassem@jll.com

Sent by email to m.alazaz@musharaka.sa

04 August 2025

سيدي العزيز ،

شروط المرجعية

المخاطب:

مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) ("العميل")

العقار:

صندوق تخزين ذاتي ومساحة العقار التقريبية 5,378 متر مربع ("العقار")

الحيازة:

التملك الحر

تاريخ التقييم:

30 يونيو 2025

تاريخ التعليمات:

22 مايو 2025

التعليمات والغرض
من التقييم

بعد توقيع العقد بتاريخ 22 مايو 2025، تتطلب منا تزويدكم بتقرير وتقييم لأغراض إدارة داخلية

معايير التقييم:

نحن نؤكد أنه تم إعداد التقييم والتقرير وفقا لمعايير كتاب الامارات لمعايير التقييم الصادر من دائرة الأراضي الملاك في دبي ومعايير التقييم الدولية وكذلك وفقا لمعايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS) وهم معايير دولية سارية اعتباراً من 31 يناير 2022 (يشار إليهم جميعاً باسم "المعايير").

تقييماتنا قد تخضع للمراقبة من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS) و دائرة الأراضي والأموال/ ريرا دبي للتنظيم العقاري.

أساس التقييم:

لقد قمنا بإعداد تقييمنا على أساس القيمة السوقية التي تعرفها المجلس الدولي لمعايير التقييم على النحو التالي:

القيمة السوقية: المبلغ المقدّر الذي يتم به تبادل ممتلكات معينة في تاريخ التقييم بين المشتري المستعد والبائع المستعد في إطار صفقة بين أطراف مستقلة المصالح بعد التسويق الملائم، والتي يكون الطرفان فيها قد تصرفا بمعرفة وحصافة وبدون إكراه. (انظر الي IVS 102 الفقرة أ-10).

فرضية القيمة:

أعلى وأفضل استخدام.

طاقم العاملين:

بالنسبة لأغراض المعايير، فإن المقيم المسؤول هو باتر قاسم MRICS، مدير أول، ورقم تسجيل (RERA) هو 30188 بمساعدة من شون سوينبرن MRICS، مدير أول. وقد تم تنفيذ المهمة تحت إشراف أمير النصيري MRICS، نائب رئيس استشارات القيمة والمخاطر و يوسف الهاشمي رئيس الخدمات الاستثمارية ورقم تسجيل (RERA) هو 39448.

وقد تم تنفيذ المهام تحت الإشراف الشامل من قبل تيموثي ميلارد MRICS ورقم تسجيل (RERA) هو 73511، الرئيس التنفيذي، رئيس استشارات القيمة والمخاطر في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وعمل كمراجع مستقل لأغراض امتثال داخلية.

نحن نؤكد أن الموظفين المسؤولين عن هذا التقييم في موضع يسمح لهم بتقديم تقييم موضوعي وغير متحيز ومؤهلون للقيام بمهمة التقييم وفقاً لتقييم (RICS) الحالي - المعايير العالمية وهم مقيمون مسجلون في RICS.

أثناء إعداد هذا التقييم، تصرفنا كمقيمين خارجيين، عرضة لأي إفصاحات يتم إجراؤها لكم.

الحالة:

JLL Valuation L.L.C

Commercial Registration no. 769614
Unit L13-01 - Level 13, ICD Brookfield Place,
Dubai International Financial Centre (DIFC),
PO Box 214029, Dubai, United Arab Emirates

T +971 4 426 6999
F +971 4 365 3260
E youcef.elhachemi@jll.com
W jll-mena.com

المعاينة:

تم معاينة جميع الأجزاء المهمة من العقار لهذا التقييم في 19 يونيو 2025 بواسطة شون سوينبرن MRICS. نحن نوضح أن المعاينة أجريت على أساس بصري فقط.

عملة التقرير:

الدرهم الإماراتي.

البرامج المستخدمة:

تم إجراء التقييم باستخدام برنامج أرجوس إنتربرايز.

افتراضات:

"فرضية يسلم بصحتها، فهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على الأصل موضوع التقييم أو أسلوب التقييم، ولا تتطلب، من خلال الاتفاق، التحقق منها كجزء من عملية التقييم. وعادةً ما يطرح المُقيم الافتراضات عندما لا يكون التحقق من المعلومة مطلوباً لإثبات صحتها."

(تقييم RICS - المعايير العالمية ، الجزء 4 ، معايير أداء التقييم (VPS4) ، القسم 8 ، الصفحة 61).

يتم شرح بالتفصيل أي افتراضات تم اعتمادها في إعداد رأي التقييم الخاص بنا في هذا التقرير.

افتراضات خاصة:

الافتراض الخاص هو "افتراض يقترحه المُقيم لحقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون عادةً في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم."

مصدر المعلومات:

لقد اعتمدنا على المعلومات المقدمة من قبل العميل وافترضنا أنها محدثة وصحيحة اعتباراً من تاريخ التقييم.

منهجية التقييم:

تم إجراء التقييم باستخدام منهجية الدخل (التدفق النقدي المخصوم).

الاعتماد:

هذا التقرير سري للطرف المخاطب. نحن نوافق على تمديد الاعتماد الي شركة مشاركة المالية.

مسؤولية محدودة:

الرجاء قراءة الشروط العامة بعناية.

نستثني مسؤوليتنا عن الوفاة أو الإصابة الشخصية الناتجة بسبب عدم احتراسنا أو عدم احتراس موظفينا أو الوكلاء أو المقاولون الثانويون أو الاحتيال أو الاحتمالي التحريفي (الذي لا يتم استبعاده أو تقييده بأي شكل من الأشكال):

(أ) نحن لن نكون مسؤولين تحت أي ظرف من أي خسارة في الأرباح أو خسارة في الإيرادات أو خسارة المدخرات المتوقعة، أو أي خسارة غير مباشرة وخاصة أو خسارة تبعية تنشأ من هذا التقرير أو فيما يتعلق بهذا التقرير

(ب) مسؤوليتنا الإجمالية فيما يتعلق بجميع الخسائر الناتجة أو ذات صلة بهذه التعليمات ، سواء في العقد أو المسؤولية التقصيرية (والذي تشمل عدم الاحتراس) أو اختراق الواجب القانوني أو خلاف ذلك ويجب أن لا تتجاوز إجمالي رسومنا

الرجاء ملاحظة استبعادات وتقييدات المسؤولية في الشروط والأحكام العامة للأعمال أو شروط ما قبل التعاقد المتفق عليها أو اتفاقية الخدمة المتفق عليها بيننا.

هذا المبلغ يجب ان يكون سقفاً إجمالياً لمسؤوليتنا لجميع الأطراف ذات العلاقة.

الإفصاح:

لقد قدمت JLL سابقاً رأياً حول القيمة السوقية لعقار العميل في الربع الثاني من عام 2019 والربع الرابع من عام 2021 والربع الثاني والربع الرابع من عام 2022 والربع الثاني والربع الرابع من عام 2023 والربع الثاني والربع الرابع من عام 2024.

نحن لسنا على علم بأي تضارب حالي أو تضارب محتمل في المصالح قد يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي حول قيمة أي من الأصول، سواء من ناحية JLL أو أعضاء فريق التقييم المخصصين لهذا المشروع.

السرية والنشر:

أخيراً، اتباعاً لممارسة معاييرنا المعتادة، نحن نؤكد أن التقرير سري للطرف المخاطب للغرض المحدد الذي يشار إليه. لا تقبل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر التقرير بأكمله أو أي جزء أو إشارات منه في أي وثيقة أو بيان أو منشور، أو في أي اتصال مع أطراف ثالثة دون موافقتنا الكتابية المسبقة علي الشكل والسياق الذي سيظهر فيه.

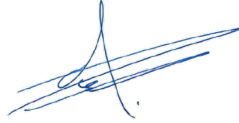
القيمة السوقية:

نحن نري أن القيمة السوقية للتملك الحر للعقار، وفقاً للافتراضات المقدمة في التقرير كما في 31 ديسمبر 2024، هي:

55,600,000 درهم إماراتي

(خمسة وخمسون مليوناً وستمائة ألف درهم إماراتي)

مع خالص التقدير



باتر قاسم MRICS

مدير أول

استشارات القيمة والمخاطر في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم RERA للمقيّم 30188



يوسف الهاشمي MRICS

رئيس - قطاع تطوير الأراضي

استشارات القيمة والمخاطر في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم RERA للمقيّم 39448

1 تفاصيل العقار

1.1 الموقع

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 وديسكافري جاردنز.

توضح الصور أدناه الموقع العام والدقيق للعقار.

خريطة الموقع العامة



المصدر: JLL / جوجل إيرث

العقار يعرض لأغراض تعريفية، وتظليل الموقع وفقاً لفهمنا لحدود الموقع. يجب على محاميك التحقق من أننا حددنا مساحة الموقع بشكل صحيح.

خريطة الموقع الدقيقة



المصدر: JLL / جوجل إيرث

1.2 استخدامات الاراضي المحيطة

المنطقة المحيطة مخصصة في الأغلب للاستخدام الصناعي والتجاري، وتضم قائمة المشاريع البارزة في هذه المنطقة مباني جويلاري آند جيمبلوكس لتنقية الذهب من الناحية الجنوبية، بالإضافة إلى ثلاثة مباني تجارية معروفة ("إم تي إم" والاتحاد جولد ريفاليزي) من الناحيتين الغربية والشرقية. الحد الشمالي للعقار يتكون من قطعة أرض شاغرة نفهم أنها تخضع حاليًا لأعمال إعداد أولية للأرض لتطوير مجمع سكني سيُعرف باسم "شوبا سنترال"، ذا هورايزن" من قبل المطور مجموعة شوبا وفقًا للمعلومات المتاحة للعموم.

1.3 إمكانية الوصول

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.

2 تفاصيل العقار

2.1 الوصف

العقار عبارة عن مبنى للتخزين الذاتي، وقد تم إنشاء العقار في عام 2020. ويتكون العقار من طابق أرضي وثلاثة طوابق متكررة بإجمالي مساحة طابقية تقارب 13,426 متراً مربعاً (144,513 قدماً مربعاً). وتم بناء تحسينات على قطعة الأرض رقم 591-8404، وهي عبارة عن موقع مسطح مستطيل الشكل يمتد على مساحة حوالي 5,378 متراً مربعاً (57,891 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	5,378.26	طابق أرضي + 3 طوابق متكررة	2.42	13,000

المصدر: خريطة موقع المشروع

من الملاحظ أن خريطة موقع العقار توضح أن إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها تبلغ 13,000 متر مربع، في حين توضح المخططات الطابقية المعتمدة من بلدية دبي أن المساحة تبلغ 13,426 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 الشمالية، والموقع محاط بسياس 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 بأنه قد تم الانتهاء من تطوير العقار في فبراير عام 2020 وقد شغلته منذ ذلك الحين شركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س. خلال المعاينة، علمنا أن سعة التخزين زادت في عام 2024 (تم تحويل مكتب المستوى 3 وغرفة كبار الشخصيات إلى خزائن تخزين) وبلغت نسبة إشغال وحدات التخزين 97٪ تقريباً وفقاً للمعلومات المقدمة أثناء المعاينة.

نحن نلاحظ وجود ألواح شمسية مثبتة على السطح، والتي لم يتم توفير مواصفات دقيقة لها.

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

الوصف	المساحة القابلة للتأجير (بالقدم المربع)
الطابق الأرضي	36,976
الطابق الأول	35,804
الطابق الثاني	35,789
الطابق الثالث	35,944
الإجمالي	144,513

المصدر: مخطط الطوابق

2.2 مرافق الإقامة

فيما يلي تلخيصاً لمرافق الإقامة بالعقار:

الطابق	مرافق الإقامة
السفلي	عدد 2 خزان مياه
	غرفة المضخات
الأرضي	مكان التحميل/التفريغ

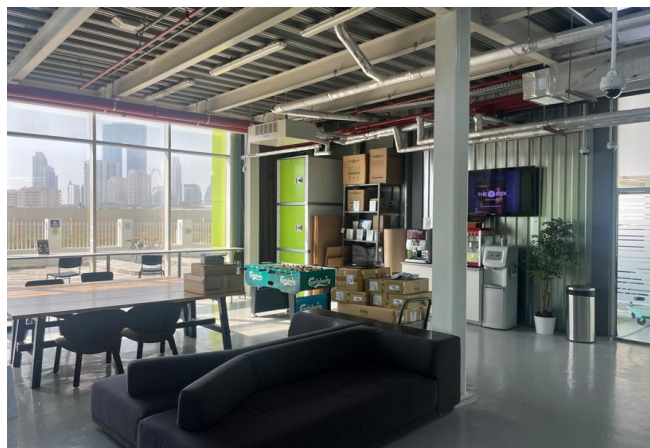
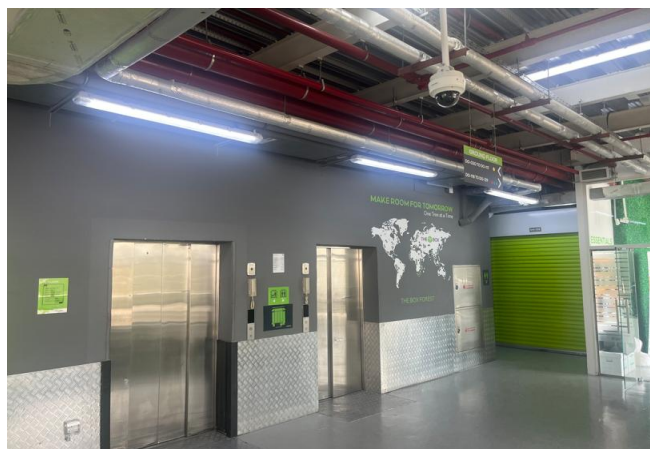
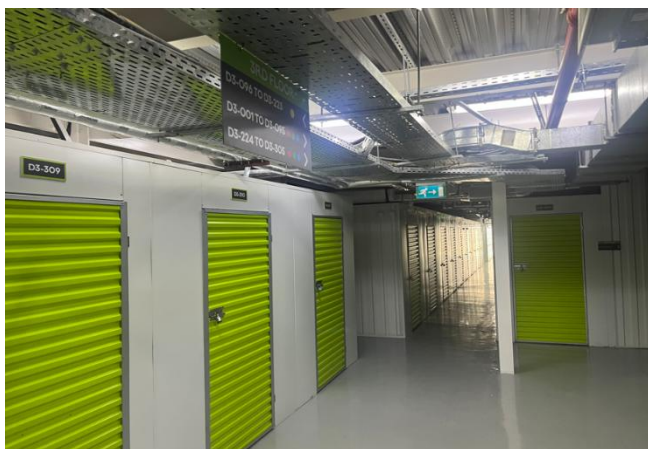
الطابق	مرافق الإقامة
	ردهة، مكتب إدارة، استقبال، منطقة انتظار
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة مع وجود مدخل خارجي
	دورات مياه، حجرة مؤن
	محطة كهرباء فرعية، غرفة الضغط المنخفض، غرفة مولدات كهربائية، غرفة نفايات
	مساحات مخصصة لانتظار المركبات بإجمالي 28 مركبة
الأول	ردهة، ستة مكاتب إدارية
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
الثاني	ردهة، مكاتب
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
الثالث	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
السطح	منطقة خدمات على السطح ، الواح شمسية

المصدر: المخططات الطابقية/ المعايينة

2.3 الصور

صور العقار





يونيو 2025 JLL المصدر: معاينة

2.4 الخدمات

لم نقوم بإجراء أي تحقيقات فيما يتعلق بالخدمات والمرافق المقدمة للعقار. علاوة على ذلك، لم يتم تزويدنا بأي تفاصيل رسمية في هذا الصدد. ما لم نتلق توجيهاً منكم بخلاف ذلك، فقد افترضنا أن المرافق وخدمات المبنى ذات سعة كافية للتشغيل الحالي وأي استخدام/توسع للعقار وأنها في حالة جيدة.

نحن نوصي بأن يتم التحقق من المعلومات المتعلقة بالخدمات والمرافق للعقار من قبل مستشارين مؤهلين ومعتمدين.

2.5 حالة الإصلاح

لم نتلق تعليمات بإجراء مسح عقاري للمبنى. تم معاينة العقار على أساس بصري فقط. في تاريخ معاينة العقار، بدأت صيانة العقار في حالة جيدة وفي حالة مقبولة نظراً لعمره واستخدامه الحالي. يعتمد رأينا في قيمة العقار على أساس الافتراض أن العقار في حالة جيدة ولا يتطلب أي إصلاحات أو تعديلات هيكلية أو غيرها. إذا كانت هناك حاجة إلى أي أعمال صيانة أو إصلاح كبيرة، فقد يتأثر رأينا في القيمة. علاوة على ذلك، نوصي بإجراء مسح للمبنى من قبل مهني مؤهل لتحديد حالة المبنى بشكل أكثر تفصيلاً.

2.6 التلوث والمواد الخطرة

تم إعداد تقييمنا على افتراض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة في الموقع بشكل كافٍ للتأثير على القيمة. نقترح إجراء تحقيقات متخصصة من قبل استشاريين مؤهلين بشكل مناسب لتأكيد ذلك.

2.7 المسائل البيئية

لقد طلبت منا عدم إجراء تحقيقات في المسائل البيئية.

تم إعداد تقريرنا على أساس أن العقار لا يتأثر سلباً بالمسائل البيئية وأن الظروف الأرضية كافية لأي تطورات / توسعات مقترحة. نوصي بتكليف متخصصين للتحقق من ذلك.

2.8 ظروف الأرض

لقد افترضنا أن ظروف الأرض مناسبة للمباني والهياكل الحالية أو أي تطوير/إعادة تطوير مستقبلي.

3 نظرة قانونية عامة

قمنا بإعداد التقرير في حدود خبرتنا، وبناءً على فهم بأنكم ستسعون للحصول على المشورة المتخصصة عند الاقتضاء. وعقب إجراء المزيد من عمليات التحري التفصيلية، نحتفظ 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 أعدتها 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 يكون لذلك على الأرقام المذكورة 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 والمطورين 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	8404-591	5,378.26	57,891.11	(5468096) إم آر سي أوه م.د.م.س

المصدر: العميل \ سند الملكية

لقد افترضنا أن الملكية الخاصة تحت سند ملكية حر، كما افترضنا عدم وجود أي أعباء أو حقوق لأطراف ثالثة. ولذلك لم نجر أي عمليات تحري أخرى مع دائرة الأراضي والأملاك بدبي.

نوصي بأن توجهوا مستشاركم القانوني لإجراء هذه التحقيقات 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 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، وجري 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 اطلع 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 توقيع 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 أضراراً 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 وطاقات كافيتين لتغطية نشاط الطرف الثاني وفقاً 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 بخمس 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 بوقاة 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 كناقل لملكية العقار، وتظل جميع الالتزامات والشروط والأحكام المقررة بموجب هذا العقد ملزمة وسارية وحاسمة في مواجهة نقل الملكية.

البند السادس: القيمة الإيجارية وضمان 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
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

المدة/الدفعة	الإيجار السنوي (درهم إماراتي سنوياً)	التاريخ
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

المصدر: العميل / عقد الإيجار

3.4 المعاينة والمساحات

تم معاينة العقار من قبل شون سوينبرن MRICS، مدير أول، في 19 يونيو 2020. وكانت طبيعة المعاينة بصرية.

لقد أكدتم بعدم وجود تغييرات جوهرية بين تاريخين المعاينة 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، و مع ذلك نوصي بأن يقوم مستشاروكم القانونيون بتأكيد ذلك وفقاً لجميع اللوائح ذات الصلة.

في حالة اختلاف التخطيط/التقسيم للعقار عما هو مفترض أو عدم استلامه، نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا.

3.7 التلوث والمواد الخطرة

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

3.8 المسائل البيئية

لقد وجهتمونا بأننا غير مطالبين بإجراء عمليات تحري بشأن المسائل البيئية.

ولقد قمنا بإعداد تقريرنا على أساس عدم تأثير 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

لقد اعتمدنا على المعلومات المتاحة للجمهور وكذلك المعلومات التي قدمتموها لنا لتقييم شهادات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للعقارات. تم تفصيل النتائج من نموذج طلب بيانات العميل الخاص بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات الذي أكملتموه أدناه.

لقد درسنا عوامل الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات/الاستدامة وتأثيرها على القيمة، وفي رأينا المهني، فإن التأثير ليس كبيراً اعتباراً من تاريخ التقييم نظراً لأن هذه المنطقة لديها حالياً شعور محدود في السوق تجاه الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في معاملات العقارات. أي لا يوجد دليل معاملات قائم على السوق. نستنتج أن العقار يحتوي على بعض الميزات التي قد تؤدي إلى مخاطر تقادم متوسطة إلى طويلة المدى في الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

يتم التعليق بشكل متزايد على عوامل الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في سوق العقارات، مدفوعة بإصلاح السياسات والقوانين، وتأثيرات السمعة، وتغير توقعات المستأجرين والمستثمرين. هناك تركيز متزايد على الاستدامة، والصحة والرفاهية، وصافي الكربون الصفري.

قد يؤثر أداء الاستدامة/الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للعقار على آفاق نمو الإيجار ورأس المال والقابلية للتقدم. قد تمثل العقارات التي لا تلبى خصائص الاستدامة المتوقعة في سوقها مخاطر استثمارية أعلى واحتمالية متزايدة لانخفاض القيمة.

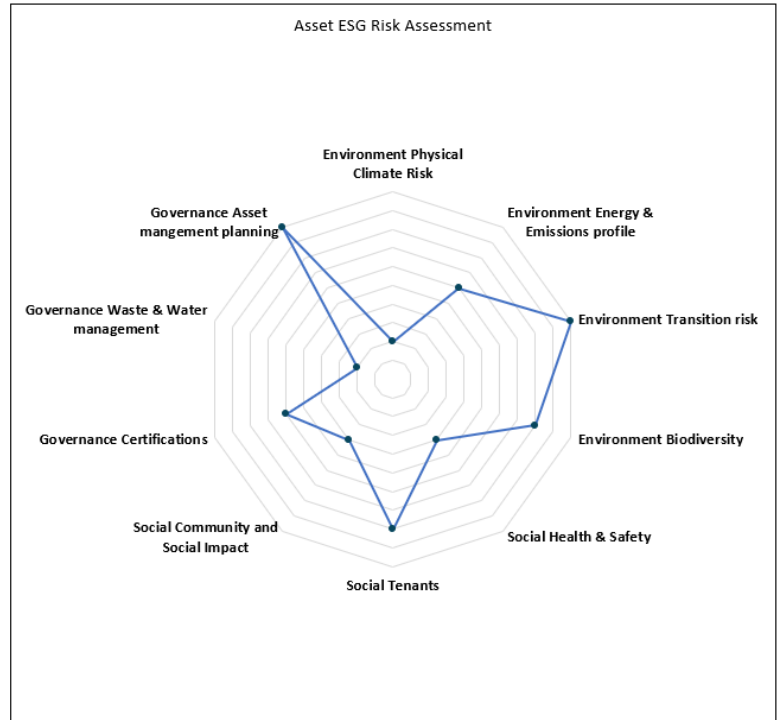
هناك أدلة في مناطق أخرى تشير إلى أن السوق بدأ في إجراء تعديلات تسعيرية للاستدامة/الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات حيث قد يقصر العقار عن، أو يتجاوز، توقعات السوق المرتبطة بتطلعات المستثمرين الفردية وخصائص السوق/القطاع.

3.10.1 درجة مخاطر الفئة الفرعية للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

Displayed Property	V25-0165	
Area	Area	ESG Sub-category Risk Score
Environment	Physical Climate Risk	Very Low
	Energy & Emissions profile	Medium
	Transition risk	Very High
	Biodiversity	High
Social	Health & Safety	Low
	Tenants	High
	Community and Social Impact	Low
Governance	Certifications	Medium
	Waste & Water management	Very Low
	Asset management planning	Very High
Environmental	Social	Governance
Low	Low	High
Overall ESG Risk Score:		Data Completeness:
Medium		91%

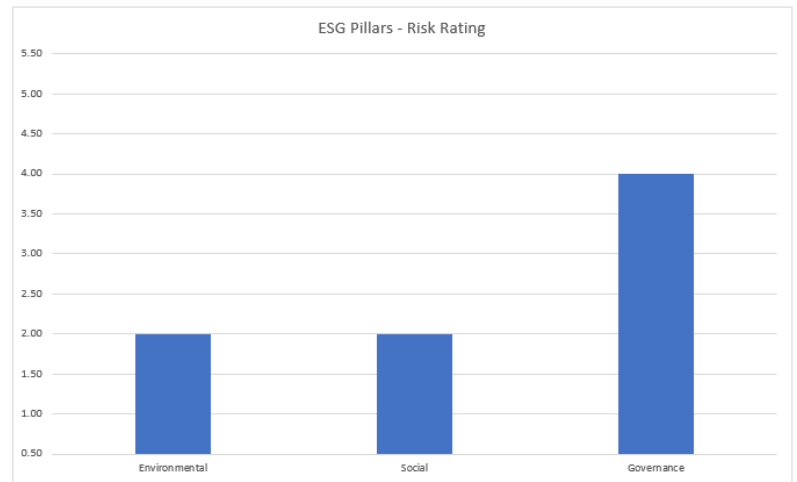
المصدر: تحليل جيه إل إل للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

3.10.2 تقييم مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للأصول



المصدر: تحليل جيه إل إل للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

3.10.3 أركان الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات - تصنيف المخاطر



المصدر: تحليل جيه إل إل للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

3.11 التراخيص/التصاريح/الشهادات/الاتفاقيات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بتراخيص البلدية/التراخيص التشغيلية وكذلك شهادات الدفاع المدني. لقد افترضنا أن التراخيص/التصاريح/الشهادات/الاتفاقيات سارية المفعول إما موجودة للتشغيل المستمر للعقار وفقاً لجميع اللوائح ذات الصلة أو يمكن إصدارها دون مشكلة أو تكلفة كبيرة. كما افترضنا أنه سيتم تجديد هذه التراخيص/التصاريح/الشهادات/الاتفاقيات دون مشكلة أو تكلفة كبيرة عند انتهاء صلاحيتها.

في حالة عدم تحقق ذلك، من المرجح أن يكون هناك تأثير سلبي على القيمة، ونحتفظ بالحق في مراجعة تقييمنا.

3.12 عقود الإيجار التشغيلية

البند	التفاصيل												
تاريخ بدء عقد الإيجار:	01 أكتوبر 2020												
مدة عقد الإيجار:	25 عام												
تاريخ انتهاء عقد الإيجار:	30 سبتمبر 2045												
خيار فسخ المستأجر:	لا												
الإيجار السنوي:	الإيجارات مفصلة أدناه وتشمل زيادة بنسبة 10% في كل ذكرى سنوية خمسية												
	<table> <tr> <th>تاريخ بدء عقد الإيجار</th><th>الإيجار السنوي (الدرهم الاماراتي)</th></tr> <tr> <td>01-10-2020</td><td>4,000,000</td></tr> <tr> <td>01-10-2025</td><td>4,400,000</td></tr> <tr> <td>01-10-2030</td><td>4,840,000</td></tr> <tr> <td>01-10-2035</td><td>5,324,000</td></tr> <tr> <td>01-10-2040</td><td>5,856,400</td></tr> </table>	تاريخ بدء عقد الإيجار	الإيجار السنوي (الدرهم الاماراتي)	01-10-2020	4,000,000	01-10-2025	4,400,000	01-10-2030	4,840,000	01-10-2035	5,324,000	01-10-2040	5,856,400
تاريخ بدء عقد الإيجار	الإيجار السنوي (الدرهم الاماراتي)												
01-10-2020	4,000,000												
01-10-2025	4,400,000												
01-10-2030	4,840,000												
01-10-2035	5,324,000												
01-10-2040	5,856,400												
جدول الدفع:	كل ستة أشهر مقدماً												
ضمان الإيجار:	الإيجار مضمون من قبل المستأجر للسنوات العشر الأولى												

وفقاً لتعليماتنا الواردة من العميل، قمنا بتقييم العقار على افتراض وجود اتفاقية بيع وإعادة تأجير بين شركة إم آر سي أوه م.د.م.س وشركة ذا بوكس سيلف ستوراج (المستأجر). من المقرر أن يبدأ عقد الإيجار من 01 أكتوبر 2020 لمدة 25 عاماً. لا توجد خيارات لفسخ الإيجار خلال المدة التي تحتوي على نمط إيجار ثابت بإيجار ابتدائي قدره 4,000,000 درهم إماراتي سنوياً ويزيد بنسبة 10% كل خمس (5) سنوات. نفهم أن هذا عقد إيجار صافي ثلاثي حيث تكون جميع التزامات الإدارة والتأمين والإصلاح مسؤولية المستأجر.

الإيجار الإجمالي الحالي هو 4,000,000 درهم إماراتي سنوياً. العقار مؤجر كمبنى/مقر وبالتالي لديه نسبة إشغال 100%.

أكد لنا العميل أن المستأجرين الحاليين لم يتخلفوا عن السداد ولم يؤخروا المدفوعات حتى تاريخ التقييم، كما أنهم لم يفصحوا عن أي محاولات حالية لإعادة التفاوض على أي إيجار أو عقد إيجار موقع.

نوصي بالتحقق من معلومات الإيجار من قبل مستشارين مؤهلين بشكل مناسب. إذا ثبت في وقت لاحق وجود أي عدم دقة في معلومات الإيجار، فقد يؤثر ذلك على رأينا في القيمة ونحتفظ بالحق في مراجعة وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

3.13 اتفاقيات إدارة العقار والمرافق

لم يتم تزويدنا باتفاقيات إدارة العقار أو إدارة المرافق المتعلقة بالعقار المعني. تؤكد اتفاقية البيع وإعادة التأجير الملخصة في القسم 3.3 من تقرير التقييم هذا أن "الطرف الثاني" (المستأجر) مسؤول عن "...الصيانة والتشغيل والإدارة..." وبالتالي لا نتوقع وجود أي اتفاقيات من هذا القبيل تكون من مسؤولية المالك ونفترض كذلك عدم وجود أي نفقات متعلقة بالإدارة المستمرة لصيانة العقار.

4 التعليق على ظروف السوق

في ضوء قرار الولايات المتحدة الأخير بفرض رسوم استيراد على جميع الدول عالميًا، هناك درجة من عدم اليقين حول كيفية تأثير ذلك على الاقتصاد الأوسع وأسواق العقارات.

بالإضافة إلى ذلك، هناك درجة أكبر من عدم اليقين من المعتاد مع الأحداث الجارية في الشرق الأوسط فيما يتعلق بكيفية تأثير الاقتصاد العالمي وأسواق العقارات. اعتراقاتًا بإمكانية التصعيد وتغير ظروف السوق بسرعة، فإننا نؤكد على أهمية تاريخ التقييم ونؤكد أن الاستنتاجات الواردة في تقريرنا صالحة في ذلك التاريخ فقط. ننصحك بابقاء التقييم قيد المراجعة المنتظمة. لتجنب الشك، نحن لا نبلغ عن عدم يقين جوهري.

4.1 السوق الصناعي

الاتجاهات الرئيسية

المستأجرون مقيدون بنقص العرض

- نظرًا لمحدودية توفر المخزون، اختار مستأجرو المنشآت الصناعية تجديد اتفاقيات الإيجار، مما أدى إلى نمو في التجديدات.
- ديناميكيات السوق الحالية تفضل الملاك، مما أدى إلى تقليل الحوافز للمستأجرين عندما يتعلق الأمر بالتفاوض على شروط الإيجار.

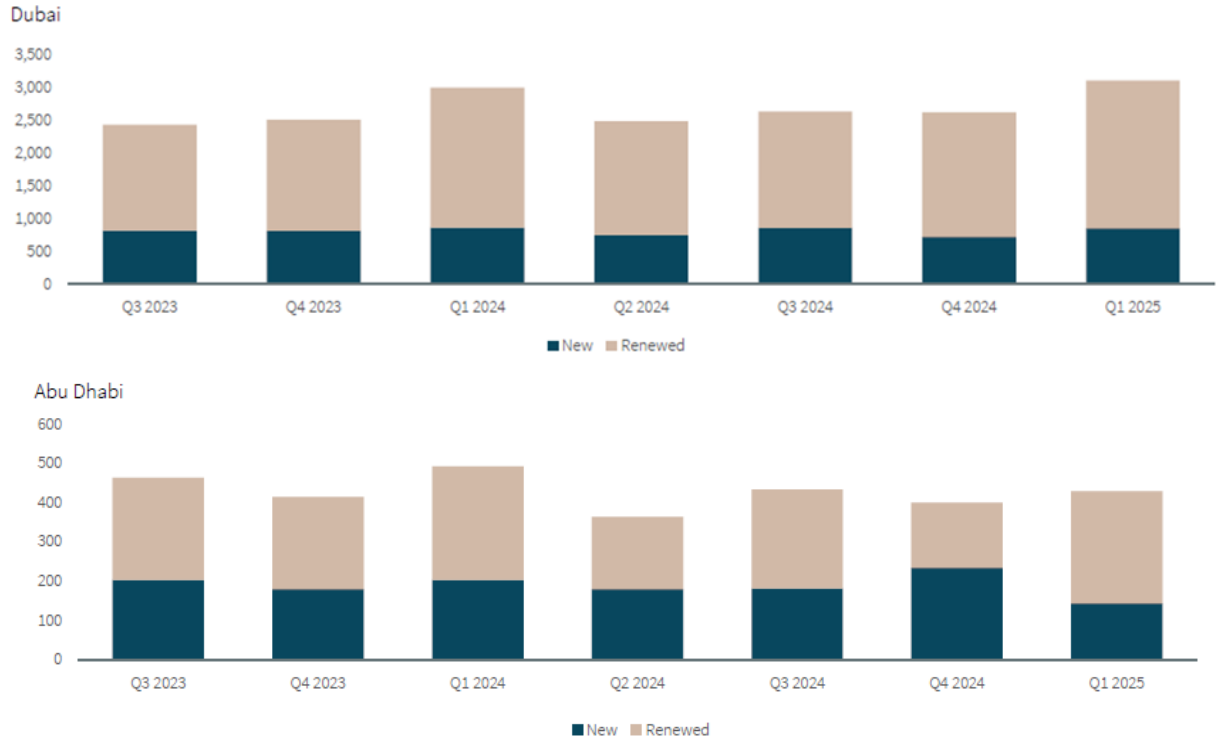
الطلب يدفع نمو الإيجارات

- سجلت إيجارات المستودعات في أبوظبي ودبي زيادة بنسبة 10.9% و 12.5% لكل منهما، لتصل إلى 401 درهم إماراتي للمتر المربع و 42 درهم إماراتي للقدم المربع على التوالي في الربع الأول.
- حافظت كيزاد على مكانتها كأفضل منطقة صناعية، بمتوسط إيجارات 430 درهم إماراتي للمتر المربع. حققت منطقة القوز في دبي 60 درهم إماراتي للقدم المربع بفضل قربها من وسط المدينة.
- المطورون يدفعون لمشاريع جديدة
- بالنسبة لبعض المناطق الصناعية المختارة، يتجاوز الطلب حاليًا العرض، مما يؤدي إلى قوائم انتظار للمستأجرين المحتملين. من المتوقع أن يستمر المطورون في إطلاق مشاريع جديدة لتلبية الطلب.

إيجارات أبوظبي (للمتر المربع)	401 درهم إماراتي
نمو الإيجارات في أبوظبي	+10.9%
إيجارات دبي (للقدم المربع)	42 درهم إماراتي
نمو الإيجارات في دبي	+12.5%
العقود المسجلة (دبي)	3,092

المصدر: أبحاث JLL 2025

أحجام عقود الإيجار (المستودعات)

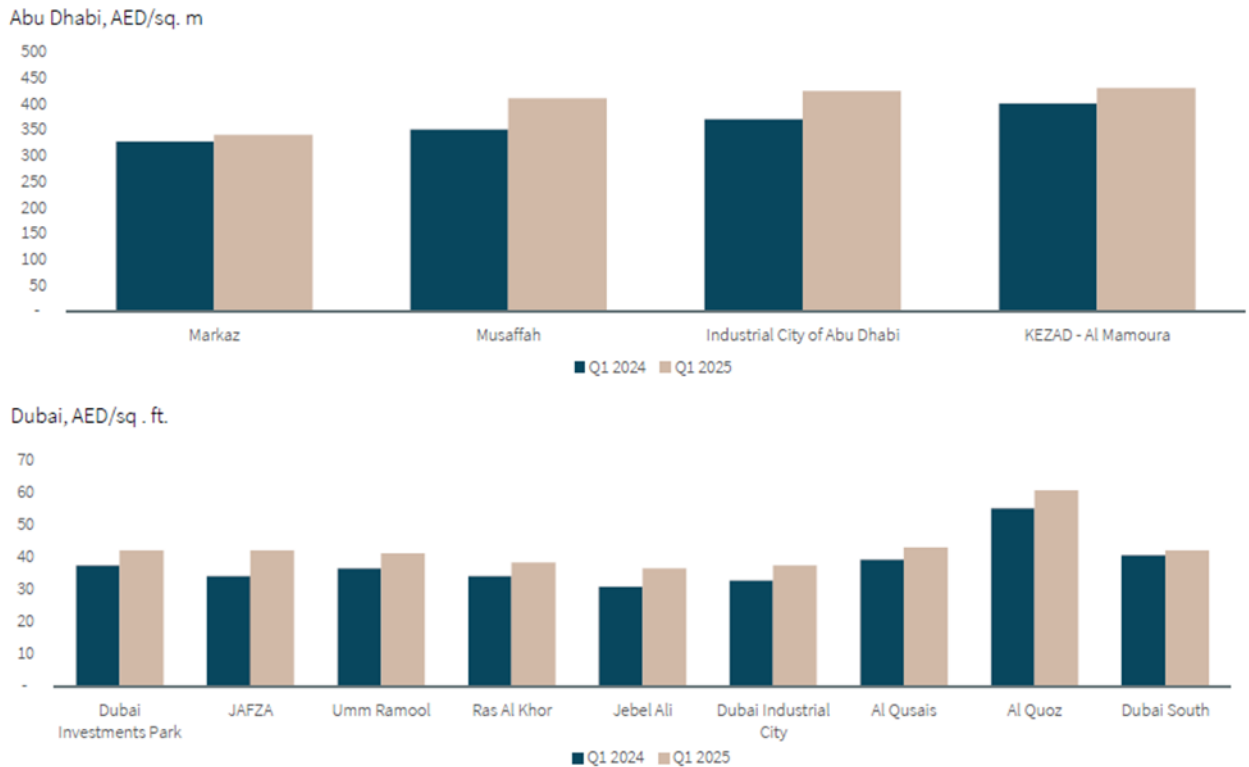


المصدر: كوانتا، ريدين

التعليق

- ظل نشاط التأجير مستقرًا إلى حد كبير في أبوظبي، مع انخفاض طفيف بنسبة -1.0% في التجديدات مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. أدى انخفاض المخزون الصناعي بسبب محدودية البناء الجديد إلى تحول ظروف السوق لصالح الملاك، مما أدى إلى تقليل الحوافز للمستأجرين.
- في الربع الأول، ارتفع إجمالي عدد العقود المسجلة في دبي بنسبة 3.7% على أساس سنوي. مع إدراك محدودية توفر المساحات ذات الجودة، اختار مستأجرو المنشآت الصناعية تجديد اتفاقيات الإيجار، مما أدى إلى نمو بنسبة 5.8% في التجديدات. وعلى نفس الأساس، انخفضت العقود الجديدة بنسبة 1.8% مقارنة بالعام الماضي.
- سجلت مجمع دبي للاستثمار ومنطقة القوز أكبر عدد من المعاملات بين المناطق الصناعية الرئيسية في دبي.

معدلات إيجار المستودعات



المصدر: أبحاث JLL 2025

الإيجار

- في أبوظبي، ارتفعت متوسط إيجارات المستودعات الصناعية بنسبة 10.9% في الربع الأول لتصل إلى 401 درهم إماراتي للمتر المربع، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. سجلت المناطق الصناعية الرئيسية مثل كيزاد - المعمورة أعلى معدل عند 430 درهم إماراتي للمتر المربع، مع ملاحظة زيادة سنوية بنسبة 7.5%.
- حافظت منطقة القوز في دبي على مكانتها كأكثر المناطق الصناعية طلباً بسبب موقعها المركزي وسهولة الوصول إليها. ارتفعت متوسط أسعار المستودعات بنسبة 10.2% على أساس سنوي لتصل إلى 60 درهم إماراتي للقدم المربع. على مستوى المدينة، ارتفعت إيجارات المستودعات بنسبة 12.5% سنوياً، بمتوسط حوالي 42 درهم إماراتي للقدم المربع.
- يدفع الطلب على الأصول الصناعية عالية الجودة نمو الإيجارات ويؤدي إلى انخفاض معدلات الشواغر في كلا السوقين. من المتوقع أن يطلب العرض المستقبلي من الدرجة الاستثمارية علاوة على المخزون الثانوي القديم. سيواصل المطورون الصناعيون الدفع بقوة لخطط التوسع للاستفادة من الطلب المتزايد.

التوقعات

- تدفع المبادرات الحكومية النمو في سوق العقارات الصناعية، خاصة في أبوظبي. تعتبر الاستراتيجية الصناعية للعاصمة أحد المحركات الرئيسية للطلب الصناعي وتهدف إلى توسيع قطاع التصنيع بشكل كبير بحلول عام 2031.
- سيسعى المستأجرون بنشاط للحصول على فرص في تطويرات المناطق الحرة ذات البنية التحتية المتطورة والمخزون عالي الجودة. يتجاوز الطلب حالياً العرض في مختلف المناطق الحرة، بما في ذلك جافزا ودبي الجنوب، وكذلك التطويرات الرئيسية في القوز ومجمع دبي للاستثمار، مما يؤدي إلى قوائم انتظار للمستأجرين المحتملين. من المتوقع أن يستمر المطورون في إطلاق مشاريع جديدة لتلبية الطلب.
- دفع النمو القوي معدلات الإشغال إلى ما يقرب من السعة القصوى في المناطق الصناعية بدبي، مما دفع الشركات إلى استكشاف الفرص في الأسواق المجاورة. نتيجة لذلك، تشهد أبوظبي والإمارات الشمالية زيادة في النشاط الصناعي وتسجل إشغالات شبه كامل، مما يعكس الطلب المرتفع الذي لوحظ في البداية في دبي. من المرجح أن يستمر هذا الانتشار مع استمرار المستأجرين في البحث عن الفرص ويجد السوق الإجمالي توازناً بين العرض والطلب.

المصدر: JLL

4.2 تخصيص الأراضي وملكيته

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، يقوم هؤلاء المطورون الرئيسيون عادةً ببيع قطع الأراضي أو تأجيرها للمطورين من القطاع الخاص والمستخدمين النهائيين.

وعادةً ما تُخصص الأراضي الصناعية للمطورين أو المستخدمين النهائيين وفقاً للأسس التالية:

- عادةً ما تُوجر 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 تُوجر 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 المقدّر 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 الإعفاء من الإيجار ما بين 12 إلى 18 شهراً وفقاً لحجم قطعة الأرض وفترة التطوير.

4.3 العرض والطلب

وطوال الربع الأول من عام 2024، واصل السوق الصناعي في دبي أن يشهد طلباً قوياً يفوق العرض المتاح في الأسواق الفرعية البارزة. ومن المتوقع أن تجتذب هذه المناطق اهتماماً أكبر من اللاعبين الرئيسيين في السوق، مما قد يؤدي إلى ضغط تصاعدي على أسعار الإيجارات.

نجحت المنطقة الحرة في جبل علي (جافزا) في الحفاظ على مكانتها كم منطقة حرة راسخة للتجارة الدولية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومن الجدير بالذكر أنه بفضل الاتفاقية التجارية الجديدة بين الهند والإمارات العربية المتحدة، شهدت جافزا زيادة كبيرة بنسبة 28% على أساس سنوي في توقيع الشركات الهندية الجديدة. بالإضافة إلى ذلك، من المقرر إنشاء مستودع قادم يسمى بهارات مارت في المنطقة الحرة بجبل علي، بمساحة إجمالية تتجاوز 100,000 متر مربع، ومن المقرر افتتاحه في عام 2026. والغرض من هذا المستودع هو تعزيز الصادرات الهندية.

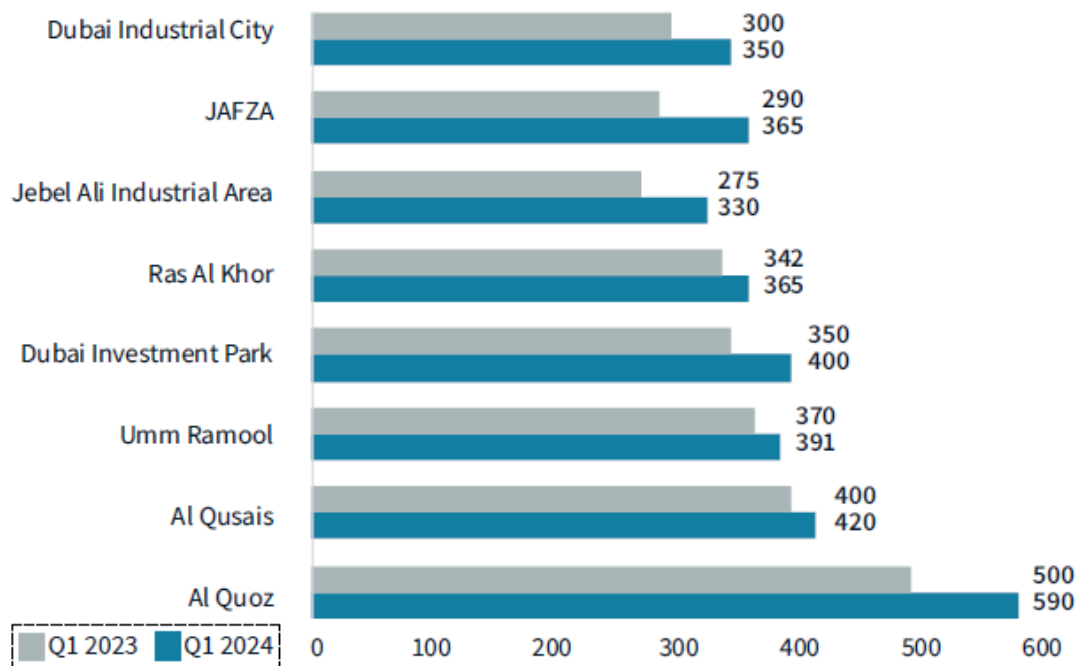
علاوة على ذلك، هناك خطط جارية لإنشاء سوق رقمي يمكّن العملاء من شراء السلع عالمياً من المنشأة. وكان لهذا التطور، إلى جانب زيادة النشاط، تأثير إيجابي على إيجارات المستودعات في المنطقة الحرة بجبل علي. ونتيجة لذلك، شهدت إيجارات المستودعات في جافزا زيادة سنوية كبيرة بنسبة 26%، لتصل إلى متوسط 365 درهم للمتر المربع بالسنة.

وفي المناطق القديمة مثل أم الرموم ورأس الخور والقبيص، شهدت إيجارات المستودعات زيادات متواضعة تتراوح بين 5-7%، مع بقاء الأغلبية ضمن النطاق المتوقع. ويمكن أن يعزى ذلك إلى ندرة الأراضي المتاحة ومحدودية المعروض من العقارات الجديدة ذات الدرجة الاستثمارية في هذه المواقع.

وإدراكاً للطلب المتزايد على المخزون الصناعي عالي الجودة، يعمل المطورون بنشاط على معالجة النقص في العرض من خلال التعاون. ومن الأمثلة البارزة على ذلك المشروع المشترك الأخير بين دبي الجنوب وشركة الدار، والذي يهدف إلى تطوير المنطقة اللوجستية في دبي الجنوب. تتضمن خطط هذا المشروع إنشاء منشأة لوجستية من الدرجة الأولى مخصصة للتأجير، تبلغ مساحتها حوالي 24,000 متر مربع من المساحة الطابقية الإجمالية، مع استهداف تاريخ الانتهاء بنهاية العام.

ومن المتوقع أن تعزز هذه المبادرات والشراكات السوق الصناعية في دبي من خلال الاستحواذ الفعال على الطلب المتزايد من مختلف القطاعات، بما في ذلك الخدمات اللوجستية الخارجية، والتجارة الإلكترونية، وغيرها من الصناعات ذات الصلة.

Average Rental for Warehouses in Q1 2024 vs Q1 2023, Dubai (AED per sq. m. per annum)



المصدر: أبحاث 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 والقصيصة ورأس الخور، متوسط إيجارات أعلى مقارنة بمناطق مثل مجمع دبي للاستثمار ومنطقة جبل علي الصناعية. ويرجع ذلك إلى قربها من قاعدة أسواقها ومستهلكيها، 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 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؛
- نقص المنتجات المناسبة للمستثمرين المؤسسيين؛

- المسائل المرتبطة بالتسعير (الفرق بين سعري العرض والطلب)؛
- قيود السيولة؛
- محدودية الشفافية.

وعليه، ترى "JLL" أن سوق الاستثمار ينقسم إلى ثلاث فئات:

- الفئة الأولى تتألف من مستثمري القطاع الخاص من داخل الدولة أو منطقة الخليج؛
- الفئة الثانية تتألف من الصناديق الخليجية؛
- الفئة الثالثة تتألف من المؤسسات/ الصناديق المالية الدولية.

بناءً على خبرتنا، فإن المستثمرين الذين يندرجون ضمن الفئتين الأولى والثانية ينظرون إلى الاستثمارات العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي بشكل أكثر إيجابية مقارنة بمستثمري الفئة الثالثة. ويرجع ذلك إلى عدد من العوامل منها:

- 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 بعد 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، مثل منشآت الرعاية الصحية والأدوية، تؤثر بشكل إيجابي 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 وهيكل 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 والقصيصة ورأس الخور. وعادة ما يجري تداول هذه العقارات بين المستثمرين المحليين، إذ لا يسمح بالاستثمار الأجنبي في تلك المواقع ذات نظام التملك غير 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 عدداً قليلاً جداً من المشترين 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

نحن علي علم بمستودع في مجمع دبي للاستثمار والذي تم بيعه في الربع الرابع من عام 2023. المستودع عبارة عن وحدة لوجستية من الدرجة الأولى علي الأرض بالإضافة إلى الميزانين والتي تم تقسيمه للسماح بالاستخدام المستقل من قبل ستة شاغلين. استفاد العقار من أرصفة تحميل متعددة وارتفاع سقف منخفض يبلغ حوالي 12 متراً، مع مساحة مبنية تبلغ حوالي 210,000 قدم مربع ومساحة أرض تبلغ حوالي 340,000 قدم مربع. من المفهوم أن سعر الشراء كان حوالي 77 مليون درهم إماراتي، مما يعكس عائداً أولياً بنسبة 8.33%.

2- مستودع في مجمع دبي للاستثمار

تدرك شركة JLL 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.

3- مستودع في جافزا بدبي

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

4- مستودع في دبي

تدرك JLL 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%.

5- 48 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك JLL أنه تم بيع 48 مستودعاً بمساحة مبنية تبلغ 500,000 قدم مربع (46,451.5 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.

6- 10 مستودعات في مجمع دبي للاستثمار

تدرك JLL أنه تم بيع 10 مستودعات في مارس 2017. وتبلغ إجمالي المساحة المبنية للمستودعات 1.2 مليون قدم مربع (111,484 متراً مربعاً) مؤجر منها نحو 60% بموجب عقود إيجار طويلة الأجل. وكان المشتري هو أركابيتا، وهو صندوق استثماري يقع مقره في دولة البحرين. وبلغ سعر الشراء 150 مليون دولار أمريكي.

7- 72 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك JLL أنه تم بيع 72 مستودعاً في يونيو 2016، وهذه المستودعات موزعة على 8 مبانٍ بإجمالي مساحة مبنية قدرها 595,843 قدمًا مربعاً (55,356 متراً مربعاً) ويشغلها أكثر من 30 مستأجرًا. 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). ونتفهم أن شركة الفجيرة الوطنية للمقاولات والنقل كانت هي الضامن لعقد الإيجار من الباطن لمدة 7 سنوات. ويعكس سعر الشراء البالغ 300 مليون درهم 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 الستة الماضية للمساحات التي تزيد عن 5,000 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	6,178	25/5/2025	43
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	7,481	19/5/2025	59
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	10,000	15/5/2025	55
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	9,872	25/4/2025	51
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	5,027	10/4/2025	48
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	16,758	10/4/2025	60
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	9,557	10/4/2025	45
منطقة جبل علي الصناعية	مستودع	5,027	25/3/2025	60

المصدر: بوابة بروبورتى مونيتور الإلكترونية

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 43 إلى 60 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع من المساحة المبنية لمدد العقد البالغة (1) عام واحد.

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، نحن على علم بالمعاملات التالية في مجمع دبي للاستثمار.

الموقع	النوع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	تاريخ البدء	معدل الإيجار سنوياً (د.إ لكل قدم مربع من المساحة المبنية)
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	35,773	4/1/2025	29
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	36,876	3/1/2025	58
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	70,920	3/1/2025	43
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	21,887	2/24/2025	58
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	23,411	1/15/2025	35
مجمع دبي للاستثمار	مستودع	37,467	1/1/2025	32

المصدر: بوابة بروبرتي مونيتور الإلكترونية

المعلومات المقدمة حول المعاملات المذكورة أعلاه محدودة، حيث لا تتوفر معلومات مفصلة بشأن الحوافز وخطوات الإيجار ومناطق قطع الأراضي وحالة/نوع التحسينات. ومع ذلك، واستناداً إلى تحليلنا، تتراوح المعدلات الرئيسية التي تم تحقيقها بشكل عام من 29 إلى 58 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع من المساحة المبنية لمدة عقد مدته عام واحد.

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	جي ال تي	48,000	4,000,000	83	■ أرضي و طابقين متكررين
مستودع	جبل علي الصناعية	21,000	1,100,000	52	■ ميزانين: 6 مكاتب مجهزة، غرفة صلاة، مطبخ صغير، مراحيض
مستودع	جبل علي الصناعية	38,900	2,400,000	62	■ مساحة الموقع: 60,000 قدم مربع
مستودع	جبل علي الصناعية	52,920	2,350,000	44	■ مكاتب معدودة، قوة كهربائية 700 كيلو واط
مستودع	جبل علي الصناعية	150,000	8,250,000	55	■ يحتوي على مكاتب، دورات مياه، مطبخ صغير
مستودع	جبل علي الصناعية	60,000	3,300,000	55	■ 6 مستودعات، كل منهم 10,000 قدم مربع
مستودع	جبل علي الصناعية	30,000	1,650,000	55	■ 3 مستودعات، كل منهم 10,000 قدم مربع
مستودع	جبل علي الصناعية	50,000	2,500,000	50	■ مستودعان، كل منهم 25,000 قدم مربع
مستودع	جبل علي الصناعية	38,901	2,999,999	77	■ جديدة تماماً، مكتب، منطقة خدمات، منطقة مضخات، منطقة مصنع

النوع	الموقع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (د.إ لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
مستودع	جبل علي الصناعية	54,000	2,368,000	44	■ يحتوي على مبنى مكاتب منفصل
مستودع	جبل علي الصناعية	70,000	3,850,000	55	■ مكتب، دورات مياه، عزل، مستودع تجاري
مستودع	جبل علي الصناعية	50,000	2,300,000	46	■ معزول
مستودع	مجمع دبي للاستثمار	87,500	4,812,500	55	■ مكاتب مدمجة، مطبخ صغير، دورات مياه
مستودع	مجمع دبي للاستثمار	83,245	5,410,925	55	■ مطل على الطريق، قائم بذاته

المصدر: بوابات العقارات الإلكترونية

تتراوح الأسعار المطلوبة للمستودعات بين 44 إلى 83 درهماً إماراتياً للقدم المربع 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 منهجية التقييم

5.1 منهجية التقييم

للوصول إلى رأينا بشأن القيمة السوقية لحصة الملكية الحرة في العقار، اعتمدنا منهجية التقييم التالية:

أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الوصف

هذا النهج هو طريقة تقييم شائعة الاستخدام في العقارات التجارية والتطويرية. يتم استخدامه بشكل رئيسي للعقارات المولدة للدخل مثل المباني المكتبية، والمراكز التجارية، ومجمعات الشقق، أو العقارات الصناعية، حيث يكون الدخل المولد من العقار عاملاً مهماً في تحديد قيمته، ولكن أيضاً للعقارات التطويرية. يوصي التوجيه الأحدث من الهيئة الملكية للمساكين القانونيين (RICS) باستخدام التدفق النقدي المخصوم (DCF).

يمكن تطبيق DCF على الأصول المولدة للدخل، والأراضي المخصصة للتطوير، أو العقارات قيد التطوير كما يلي:

يأخذ DCF في الاعتبار جميع الافتراضات للإيرادات والنفقات بشكل صريح عبر أفق التحليل المحدد ويشمل القيمة النهائية (قيمة الخروج) في نهاية التحليل. يتم خصم جميع السلاسل النقدية المتوقعة بعد خصم جميع النفقات، إلى جانب القيمة النهائية، بمعدل خصم معقول ومشتق من السوق للإشارة إلى القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بالعقار. ستمثل القيمة الصافية الحالية (NPV) الناتجة السعر (القيمة) الذي سيدفعه المشتري لاقتناء العقار اليوم.

ثلاثة مكونات رئيسية لـ DCF: الافتراضات المتعلقة بالتدفقات النقدية، معدل الخصم، والقيمة النهائية مع عائد الخروج.

الافتراضات: في تقنية DCF، يتم تضمين جميع الافتراضات بشكل صريح، مما يؤدي إلى العديد من المتغيرات لتجميعها والتحقق منها. يجب أن تكون الافتراضات كافية لاستيعاب جميع جوانب الإيرادات، الشغور، النفقات والنفقات الرأسمالية. يجب أن تتوافق الافتراضات مع السوق ثم تُعدل وتُطبق بمهارة.

معدل الخصم: يعتبر معدل الخصم هو العائد الذي سيطلبه المستثمر/المطور الثالث الحافز من الاستثمار/التطوير بالنظر إلى عوامل الخطر والمكافأة الكامنة في تدفقات الدخل العقار عبر أفق التحليل. تعتبر العوائد الأولية على صافي دخل السنة الأولى الدليل التجريبي الأكثر إقناعاً لتسعير الأصول وتوضح كيف تقوم الأطراف المشاركة في مزايده بالعقارات بتسعير المخاطر العقارية لفئات محددة من الأصول.

تمثل القيمة النهائية تقديرًا لقيمة العقار المعني في نهاية فترة التدفق النقدي. يمكن في النظرية تقديرها باستخدام طرق التقييم المناسبة ودمجها في تحليل التدفق النقدي. ومع ذلك، بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تحسب القيمة النهائية عادةً من خلال الرسملة المباشرة لصافي دخل التشغيل (NOI) في نهاية الفترة المحددة للاحتفاظ في نماذجنا للتدفق النقدي المخصوم (DCF)، باستخدام عائد الخروج.

الاستعمال

يعتمد هذا النهج عند كون قيمة العقار المعني محددة بواسطة الدخل الناتج عن العقار عادةً من خلال الإيجارات. (الأثار حيث ينسب الدخل إلى أداء التشغيل للعقار موصوفة في طريقة الأرباح) تشمل الأمثلة الأكثر شيوعاً، على سبيل المثال لا الحصر:

- أبراج مكتبية
- وحدات سكنية
- المجمعات السكنية ومجمعات الشقق
- مراكز التسوق
- المكاتب
- المستودعات
- قطع الأراضي (إيجار أرضي)

6 الأساس المنطقي للتقييم

6.1 اتفاقية البيع وإعادة التأجير

صدرت إلينا تعليمات باعتماد اتفاقية البيع وإعادة التأجير الموقعة مؤخراً على النحو المفصل في هذا التقرير في القسم 3.3. ويتناول الجدول التالي أبرز نقاط هذه الاتفاقية:

العنصر	التفاصيل
تاريخ بدء الإيجار:	01 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:	تاريخ بدء عقد الإيجار
	الإيجار السنوي (درهم إماراتي)
	1 أكتوبر 2020 4,000,000
	1 أكتوبر 2025 4,400,000
	1 أكتوبر 2030 4,840,000
	1 أكتوبر 2035 5,324,000
ضمان الإيجار:	1 أكتوبر 2040 5,856,400
	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 29 درهماً إماراتياً إلى 83 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 40 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية (بواقع 5,780,520 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 ببناء نموذج للتكلفة 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 تتبقى نحو أقل من 20 سنة و 3 أشهر 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. و خلال المعاينة الأخيرة المتعلقة بتقرير التقييم الحالي، تم إبلاغنا أن الإشغال بلغ حوالي 97%. ونحن ندرك أن هناك قائمة انتظار للمساحة وأن الانخفاض الحالي من المحتمل أن يكون انعكاساً للمستخدمين الخارجين الذين من المرجح أن يتم استبدالهم بسرعة نظراً للطلب القوي على مساحة التخزين. عند تحديد معدل الخصم وعائد الخروج لتطبيقه على هذا العقار، أخذنا في الاعتبار الاعتبارات الاستثمارية التالية:

- ضمان الإيجار من قبل المستأجر خلال السنوات العشر الأولى؛
- تميز موقع العقار مع تزايد عدد السكان في منطقة سكنية/تجارية قريبة؛
- حركة السوق إيجابية مع زيادة في أسعار الإيجارات في جميع القطاعات؛
- قوة الأداء التجاري والتشغيلي للعقار.

وبالتالي و انعكاساً للنقاط والافتراضات المذكورة أعلاه وأدلة السوق المفصلة هنا، اعتمدنا معدل خصم قدره 9.50% وعائد خروج بنسبة 8.00% وهو ما نراه مناسباً كانعكاس لسوق الأصول الاستثمارية من هذا النوع.

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	40 5,780,520
معدل الخصم	نسبة مئوية	9.50
عائد الخروج	نسبة مئوية	8

*مدفوعات نصف سنوية اعتباراً من 2021/10/1

المخرجات	
صافي الدخل التشغيلي في السنة الأولى	4,200,000 درهم إماراتي
القيمة السوقية (مقرية)	55,600,000 درهم إماراتي
العائد الأولي	7.91 %
المعدل	385 درهم إماراتي/ قدم مربع من المساحة المبنية

المصدر: JAL

القيمة السوقية الناتجة، بعد التقريب، هي **55,600,000 درهم إماراتي**، أي ما يعادل 385 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 30 يونيو 2025 هي:

55,600,000 درهم إماراتي

(خمسة و خمسون مليون و ستة مائة ألف درهم إماراتي)

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

7.2 ضريبة القيمة المضافة

لم تُحتسب ضريبة القيمة المضافة بشكل صريح ضمن تقييماتنا.

الملحق أ - شروط العمل العامة

JLL

“JLL” means JLL Valuation L.L.C and/or any subsidiary or holding company or company connected to JLL Valuation L.L.C 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 the Terms to the agreement means the written or informal agreement that incorporates the 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 at its sole discretion. In particular, JLL 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 a 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 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

g. 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.

h. 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.

i. 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 five 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 minimise 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 five 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 the United Arab Emirates as applied in the Emirate of Dubai.

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 Dubai International 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.

The Parties hereby agree and accept that nothing in this clause limits the right of JLL to bring proceedings, including third party proceedings, in the competent Courts of Dubai, against the Client for all disputes or conflicts among them arising out of, connected with, related to, or incidental to the claims related to delay and/or default in payment by the Client.

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, epidemic and/ or pandemic, 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.

In the event either party is unable to perform its obligations under the terms of this Agreement because of a Force Majeure event (including but not limited to coronavirus disease), damage reasonably beyond its control, or other causes reasonably beyond its control, such party shall not be liable for damages to the other party for any damages resulting from such failure to perform, or otherwise from such causes. JLL shall be entitled to an extension of time under this Agreement if there is a delay in provision of the Services which form part of this Agreement. client agrees to pay JLL for all unpaid and undisputed fees, charges due, costs associated with this Force Majeure event and reimbursable expenses accrued.

i. Change in law

JLL shall be entitled to reimbursement of any cost and the fee shall be adjusted, to take account of any increase or decrease in fee resulting from a change in an Applicable Law (including the introduction of a new Applicable Law and the repeal or modification of an existing Applicable Law) or in a judicial or official governmental interpretation of such Applicable Laws implemented, enacted, notified and/or released before or after the date of signature of the Agreement, or which require a change in the manner of Service performance. For the purposes for this Agreement, Applicable Law shall mean means any decree, resolution, statute, act, order, rule, ordinance, law (by-law), decision, code, regulation (including any implementing regulation), license, treaty or directive (to the extent having the force of law) as enacted, introduced or promulgated in the UAE, including any amendments, modifications, replacements or re-enactments thereof.

j. 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.

k. 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.

l. 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.

الملحق ب - مبادئ عامة

Our General Principles should be read in conjunction with our General Terms of Business and Proposal and apply, except where they conflict with these (in which case the proposal and then the General Terms of Business prevail).

1. Professional Guidance

All work is carried out in accordance with the RICS Valuation – Global Standards, published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (“the Standards”), which incorporate the International Valuation Standards (IVS) and local requirements (in Abu Dhabi, the Real Estate Valuation Standards and in Dubai, the Emirates Book Valuation Standards). Our valuations may be subject to monitoring by the RICS and local regulatory bodies.

2. Valuation Basis

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Standards. 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:

- assumed facts that are consistent with, or could be consistent with, those existing at the date of valuation (“Assumption”), and
- 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 outgoings 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 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:

- the position is correctly stated in our report;
- the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- 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 prepared for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties unless stated in the relevant section of the proposal. Furthermore, unless stated otherwise in the relevant section of the proposal, 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

Unless explicitly stated in our Proposal, we will not provide apportionments between land and buildings for depreciation purposes.

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 - القيمة السوقية

Definition and Interpretive Commentary reproduced from the IVS – Global Valuation Standards with an effective date of 31 January 2025.

IVS-Defined Basis of Value

The bases of value appear in the Appendix. The Appendix must be followed when using the stated basis of value as applicable.

A10. Market Value

A10.01 Market value is the estimated amount for which an asset and/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.

A10.02 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 pre-determined 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 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 affect 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.

A10.03 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.

A10.04 The market value of an asset will reflect its highest and best use (see IVS 102 Bases of Value, Appendix A90). 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.

A10.05 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 intended use. For example, various valuation approaches and valuation methods may be used to arrive at an opinion of value provided they use observable 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 adjustments for physical, functional and economic obsolescence should be determined by analysis of market-based costs and depreciation.

A10.06 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 observable data, each valuation approach or valuation method used should provide an indication of market value.

A10.07 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.

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 وخصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وخصصهم:
(5468096) MRCO DMCC	5378.26	إم آر سي أوه ج.د.مس

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

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

ألت بالشراء من مركز دبي للسلع المتعددة بموجب العقد رقم
٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠٠ درهم
أربع عشر مليون درهماً 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

المساحة الإجمالية المباعة طبقاً لعقد المطور () قدم مربع

Approved Signature



58745/2020

توقيع معتمد

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 تغير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

الملحق ز - إجراءات معالجة الشكاوى الاستشارية للتقييم

One of JLL Valuation L.L.C ('JLL') core values is to provide excellent professional service to our clients. In the vast majority of our work, we maintain the highest standard of care; however, we recognise that occasionally, when dealing with our clients, we may do or omit to do something that gives rise to dissatisfaction, disappointment, or a complaint. In such circumstances, we want to put things right as soon as possible and improve our service.

Every complaint is treated seriously and dealt with promptly, whatever its nature. There are some limits to matters which can be addressed through this procedure. For example, if you are not a client of JLL then we may decide not to invoke this procedure though we will ensure you receive a response to the matter raised. This may require us taking instructions from our client to understand what information we can share with you, or we may guide you as to who is best placed to respond to your matter. This procedure implements the requirements of the Rules of Conduct of the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS') and the Dubai Land Department Regulator Agency (DLD) for dealing with written complaints. All client complaints received by other routes (e.g. social media) will be re-routed to this Complaints Handling Procedure to ensure the procedure is followed correctly and efficiently.

Parties managing your complaint

There are three key parties who will manage your complaint as may be required:

"Contracting Party" comprising your main point of contact, who is the director responsible for dealing with your instruction, and or the principal director who has overall responsibility for your business. The name(s) of the Contracting Party can be found in your Letter of Engagement.

"Nominated Contact" comprising an experienced member of the Ethics and Compliance Team brought in to investigate your complaint. Your chosen Contracting Party will put you in touch with the Ethics and Compliance Team as may be required.

"Alternative Dispute Resolution Provider" which is an external organisation that can be called upon to adjudicate on your complaint as may be required.

Raising the complaint

In the first instance, you should raise any concerns with the Contracting Party. The choice of which named Contracting Party in the Letter of Engagement you raise your complaint with is entirely yours. You can raise your complaint either in person, in writing, or by telephone.

The relevant Contracting Party will listen to and attempt to address your concerns directly with you. This can often bring resolution quickly. You will need to provide details of your engagement, a description of your complaint together with any key dates or events, and your contact details.

On receipt of your complaint, the relevant Contracting Party will promptly acknowledge your complaint in writing confirming your complaint is being handled under this Complaint Handling Procedure.

Investigating the complaint

The relevant Contracting Party will investigate your complaint and may contact you to provide further information or documentation pertaining to your complaint. The Contracting Party will endeavour to respond to your complaint within 15 working days. You can be assured that the relevant Contracting Party will act impartially throughout the course of the investigation.

Responding to the complaint

The Contracting Party's response may uphold all, part, or none of your complaint. They will provide a reasoned response for doing so, and responses to each of the key issues you have raised. This can include an apology or offer of redress if the Contracting Party believes that is an appropriate outcome.

Please note that JLL will not consider any complaint you may have against a third party.

If you accept the outcome, this will conclude the matter. However, where you remain dissatisfied with the outcome of the Contracting Party's investigation, you may raise your complaint in writing with the Ethics and Compliance team within JLL. The relevant Contracting Party will introduce you to the Ethics and Compliance Team, where your Nominated Contact will be appointed. We ask that you carefully explain why you disagree with the outcome in raising your complaint with the Ethics and Compliance Team.

Internal review and evaluation

Once your complaint has been received by the Ethics and Compliance Team, it will be allocated to a member of that team who will investigate your complaint. This person will be experienced in handling complaints and will be your Nominated Contact.

The aim of the review will be to establish all the facts relevant to the points made in the complaint, review the outcome of the relevant Contracting Party investigation; and to give you a full, objective, and measured response that represents JLL's final position. During this review, the Nominated Contact may contact you to provide further information and documentation as necessary.

The Nominated Contact will provide a detailed response which will also describe any offer of redress, as well as your options for seeking an external review or appeal of your complaint. You can expect a prompt response and, in any event, you should receive a response within 8 weeks of your original complaint.

Alternative Dispute Resolution

If you remain dissatisfied with our handling of your complaint, you may be able to refer your complaint to an external organisation for adjudication. This will depend on the subject matter of your complaint and your status as a consumer or business entity.

If you want to refer your complaint to an external organisation, your Nominated Contact can help you decide on where you could go. Please note, it is important that you read and follow the rules of any Alternative Dispute Resolution provider, which will indicate time-limits for filing complaints, types of complaints they cannot consider, and calculation or limits to any compensation. For example, RICS will not consider whether an external professional's opinion is correct or offer a second opinion; and neither will RICS consider complaints which are the subject of formal legal proceedings.

Further information

If you have any questions regarding the application of this Complaint Handling Procedure, please contact the Ethics and Compliance Team at: <https://jll.ethicspoint.com>.

Alternatively, please contact the RICS at: complaints@rics.org.

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

Timothy Millard MRICS
Executive Director
Head of Value and Risk Advisory MENA

+971 4 426 6999
tim.millard@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2025. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.