ValuStrat

RICS
Regulated by RICS

Valuation Report

ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س)
جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المتحدة

مقدم إلى: شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)

شركة فاليوستريت للتثمين العقاري ذ.م.م
دبي، الامارات العربية المتحدة
dubai@valustrat.com
www.valustrat.com

الملخص التنفيذي

تاريخ تقرير التثمين:	31 يوليو 2025
رقم العقار:	قطعة الأرض رقم 267 (591–8404)، جبل علي الأولى، دبي، الإمارات العربية المتحدة
العميل والمستخدمين المستهدفين:	شركة مشاركة كابيتال (شركة مساهمة مغلقة)
المصلحة العقارية التي سيتم تثمينها:	حق التملك الحر – ملكية دائمة وعليا وغير مثقلة قانونيًا وقابلة للنقل (للمواطنين من دول مجلس التعاون / من خارج دول المجلس / من غير المواطنين) في العقار موضوع التثمين
نهج/طريقة التثمين:	نهج التثمين بالدخل (رأس المال) باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة
تفاصيل العقار /الموقع:	العقار موضوع التثمين هو منشأة تخزين ذاتي مبنية لغرض محدد (قبو + أرضي + 3 طوابق + سطح) يقع العقار ضمن مجمع مجوهرات وجمبلكس التابع لـ DMCC في مجمع جبل علي الأولى يسهل الوصول إلى الموقع من شارع الشيخ زايد (E11) عبر شارع قرن السبخة (D59) بالقرب من المخرج رقم 5 على شارع الشيخ زايد (E11)
مالك العقار:	MRCO DMCC
مدي الفحص:	فحص كامل
الغرض من التثمين:	تم إعداد التثمين لغرض الطرح العام (REIT) في السوق السعودي وتقديمه إلى هيئة السوق المالية (CMA)
أساس التثمين:	القيمة السوقية

تاريخ التثمين:	30 يونيو 2025
افتراضات التثمين/الافتراضات الخاصة:	تم إجراء التثمين مع مراعاة وجود عقد إيجار قائم في العقار موضوع التثمين لم يتم تطبيق أي افتراضات خاصة في هذا التثمين
القيمة السوقية:	66,300,000 درهم إماراتي بالحروف: ستة وستون مليون وثلاثمائة ألف درهم إماراتي

جدول المحتويات

الرقم	المحتوى	
.1	***المقدمة***	4
.2	***تعليمات التثمين / مصلحة العقار المراد تثمينها***	4
.3	***العميل والمستخدمون الآخرون المقصودون***	4
.4	***غرض التثمين***	4
.5	***القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر***	4
.6	***الامتثال في إعداد تقرير التثمين***	5
.7	***أساس التثمين***	5
.8	***المسّاح***	5
.9	***المقيّم***	5
.10	***حالة المُقيّم / تاريخ التثمين***	5
.11	***مدى الفحص***	6
.12	***مصادر المعلومات / الوثائق***	6
.13	***مالك العقار***	6
.14	***الحق التملكي***	6
.15	***شغل العقار***	6
.16	***وصف العقار***	**7**
1.16	***العنوان / الموقع***	7
2.16	***أبعاد قطعة الأرض***	8
3.16	***الوصف الموجز للعقار***	8
4.16	***إنشاءات المبنى والأعمال المدنية***	8
5.16	***ملخص تفاصيل المساحات***	9
6.16	***مساحة الطابق / المساحة المبنية***	9
.17	***حالة العقار***	**11**
.18	***الخدمات***	**11**
.19	***الإشعار القانوني***	**11**
.20	***المسائل البيئية***	**11**
.21	***الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)***	**12**
.22	***الفيضانات***	**12**
.23	***الافتراضات العامة للتثمين***	**12**
.24	***الافتراضات الخاصة بالتثمين***	**13**
.25	***منهج التثمين وأسبابه***	**13**
.26	***التثمين***	**15**
	القيمة السوقية للعقار موضوع التثمين	15
.27	***عدم اليقين في التثمين***	**16**
.28	***إخلاء المسؤولية***	**16**

.29	***الخاتمة***	**16**
.30	***الملحق 1 تعليق السوق***	**17**
	دبي	17
.31	***الملحق 2 تعريفات أسس القيمة***	**19**
.32	***الملحق 4 صور العقار***	**21**
.33	***الملحق 5 مستندات العقار***	**22**

31 يوليو 2025

السيد/ محمد العزاز

محلل مالي

مشاركة كابيتال (ش.م.ع)

صندوق بريد: 712

الخبر: 31952

المملكة العربية السعودية

تقرير تثمين لمنشأة التخزين الذاتي – ذا بوكس

القطعة رقم: **267(591-8404)**– جبل علي الأولى – دبي، الامارات العربية المتحدة (يشار إليها باسم "العقار موضوع التثمين")

تحية طيبة وبعد،

عملاً بتعليماتكم الواردة تحت مرجعنا رقم: PRE – 24/7204 لتثمين العقار موضوع التقرير حسب التفاصيل أدناه، نقدم بموجبه تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

1. مقدمة

وفقًا لتعليمات الواردة بصادرنا رقم 7409/25 لتثمين العقار المذكور حسب التفاصيل الواردة أدناه، نقدم تقرير باستنتاجاتنا كما هو مبين أدناه.

2. تعليمات التثمين / المصلحة العقارية التي سيتم تثمينها

تلقّينا تعليمات من شركة مشاركة كابيتال (شركة مساهمة مقفلة) للقيام بعملية تثمين للملكية الحرة – وهي ملكية عليا دائمة، قانونية، غير مثقلة بأي حقوق أو التزامات، وقابلة للنقل (للمواطنين من دولة الإمارات / دول مجلس التعاون / غير دول مجلس التعاون) مع الاستفادة من عقد الإيجار القائم في العقار محل التثمين.

وفقًا للتعليمات المستلمة، ولغرض التثمين المطلوب، فقد تم إعداد هذا التقرير وفقًا لافتراضات التثمين وشروط وإجراءات التقرير والقيود الموضحة أدناه.

3. العملاء والمستخدمون المستهدفون

تم إعداد تقرير التثمين بشكل حصري لشركة مشاركة كابيتال (ش.م.ع) (العميل).

تم تنفيذ مهمة التثمين هذه وفقًا للشروط والأحكام المنصوص عليها في عقد الاتفاق المبرم بين شركة فاليوسترات لخدمات تثمين العقارات ذ.م.م والعميل، والذي يُعد جزءًا لا يتجزأ من هذا التقرير التثميني.

4. الغرض من التثمين

تم إعداد التثمين لطرح الإدراج العام لأغراض السوق السعودية وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.

5. القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التثمين مخصص للاستخدام الحصري من قبل العميل المذكور بالاسم. هذا التقرير سري للعميل والمستخدمين المعنيين الآخرين كما هو مذكور أعلاه، ولا نتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث. ولا نتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث قد يستخدم أو يعتمد على التقرير كليًا أو جزئيًا. ويجب التنويه إلى أن أي تعديلات لاحقة أو تغييرات بأي شكل من الأشكال سيتم إخطار العميل المخوّل فقط بها.

6. الامتثال لمعايير إعداد تقارير التثمين

تم إجراء هذا التثمين وفقًا لمعايير التثمين العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمسّاحين القانونيين (RICS)، ومعايير التثمين الدولية الصادرة عن مجلس معايير التثمين الدولية (IVSC).

كما ينبغي التنويه إلى أن هذا التثمين قد تم تنفيذه بما يتوافق مع المفاهيم والمبادئ والتعريفات المعتمدة عمومًا كما وردت في معايير التثمين الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس IVSC، والمبينة في معايير IVS العامة ومعايير الأصول الخاصة بها.

7. أساس التثمين

القيمة السوقية

تم إجراء التثمين للعقار موضوع الدراسة، وللغرض التثميني الموضح أعلاه، على أساس القيمة السوقية، بما يتوافق مع معايير التثمين المذكورة أعلاه، والصادرة عن IVSC والمعتمدة من قبل RICS.

وتُعرّف القيمة السوقية بأنها:

"المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم به تبادل أصل أو التزام في تاريخ التثمين بين طرفين راغبين، في معاملة على أساس السوق العادل، بعد تسويق مناسب، حيث يكون كل طرف قد تصرف بمعرفة وروية وبدون إكراه".

(انظر الملحق 2 للتعريف المفصل).

8. المعاين

قام مسّاحنا، السيد فيزمر مولينغا، الحاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) وعضو في المعهد الملكي للمسّاحين القانونيين (MRICS) وعضو في معهد الإيرادات والتثمين (IRRV)، بمعاينة العقار موضوع التثمين للحصول على تفاصيل مثل الموقع، والحالة، والوضع القائم، وغيرها من المعلومات ذات الصلة.

9. المثمن

المثمن المسؤول عن هذا التقرير نيابة عن شركة فاليوسترات لخدمات تثمين العقارات ذ.م.م هو السيد فيزمر مولينغا، الحاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) وعضو في المعهد الملكي للمسّاحين القانونيين (MRICS).

نؤكد أن هذا المثمن يفي بمتطلبات معايير RICS للتثمين – المعايير العالمية (PS 2)، وأن لديه المعرفة الكافية والمحدثة بسوق دولة الإمارات العربية المتحدة، والمهارات والفهم اللازمين لتنفيذ هذا التثمين بكفاءة.

كما نؤكد أننا قمنا سابقًا بتثمين نفس العقار لنفس العميل ولنفس الغرض في تقرير مؤرخ 25 فبراير 2025.

ونؤكد كذلك أنه، حسب علمنا، لا يوجد لدينا أي تضارب في المصالح عند تنفيذ هذه المهمة.

كما نؤكد أن نسبة الأتعاب الكلية المدفوعة من قبل العميل خلال السنة السابقة مقارنة بإجمالي دخل شركة فاليوسترات خلال نفس السنة كانت ضئيلة (أقل من 5%).

10. حالة المثمنين / تاريخ التثمين

مثمن خارجي

تاريخ التثمين: 30 يونيو 2025

تاريخ الفحص: 15 يوليو 2025

نفترض أنه لا توجد تغييرات جوهرية في السمات المادية للعقار، أو طبيعة موقعه بين تاريخ التثمين وتاريخ الفحص.

11. نطاق الفحص

وفقًا للتعليمات الواردة، أجرينا فحصًا خارجيًا وداخليًا كاملاً للعقار موضوع التقرير مثل الموقع والحالة الظاهرة وحالة العقار والمعلومات الأخرى ذات الصلة.

لغرض التثمين، نفترض أن المعلومات المقدمة والمعتمد عليها دقيقة، وأي انحراف عن هذا سيعني أن تثميننا المبلغ عنه سيتأثر ماديًا، ونحن نحتفظ بالحق في إعادة تثمين/تعديل تقريرنا.

وموضوع مهمة التثمين هذه هو إعداد تقرير تثمين وليس إجراء دراسة استقصائية ميدانية أو مسح للخدمات، ومن ثم فإن المسح التأسيسي الأرضي والتحقيق التفصيلي في الخدمات لا يدخلان في نطاق هذه المهمة. لم نقم بإجراء أي مسح للأرض، ولم نختبر أي خدمات أو تجهيزات تم فحصها أو أي أجزاء من العقار المغطاة أو المكشوفة أو يتعذر الوصول إليها.

12. مصادر المعلومات / الوثائق

لقد تم تزويدنا بنسخ من الوثائق التالية التي كانت ذات أهمية قصوى بالنسبة لنا في التوصل إلى رأينا:

الوثائق	التحقق
عقد الملكية بتاريخ 2020/09/17 صادر عن دائرة الأراضي والأملاك، حكومة دبي.	موثوق
اتفاقية عقد الإيجار المؤرخة 2020/07/07 بين ماركو (م.د.م.س) (مالك العقار/المؤجر) ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س) (المستأجر).	موثوق
خريطة موقع المشروع بتاريخ: 2017/03/29 الصادرة عن بلدية دبي ، حكومة دبي.	موثوق
التصميم المبدئي ورسومات مخطط الأرضية المعمارية وتفاصيل ملخص ملف تعريف التكوين للعقار الذى أعده مستشارون مختلفون.	موثوق

لأغراض إعداد التقارير، نفترض أن المعلومات المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة ودقيقة، وأي انحراف عن هذا سيعني أن تثميننا المبلغ عنه سيتأثر ماديًا، ونحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا وإعادة تثمينه.

تم إرفاق نسخ من المستندات أعلاه في الملحق أدناه.

13. مالك العقار

مالك العقار هو ماركو (م.د.م.س) (مالك العقار/المالك) بموجب عقد الملكية بتاريخ 2020/09/17.

14. المصلحة العقارية

الملكية الحرة – ملكية سيادية ودائمة وغير مثقلة قانونًا بأي قيود وقابلة للنقل ويجوز امتلاكها من قبل مواطني دولة الإمارات ومواطني مجلس التعاون الخليجي وغير مواطني مجلس التعاون الخليجي.

15. اشغال العقار

العقار في تاريخ الفحص يشغله المستأجر – ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س) وفقا لاتفاقية عقد الإيجار بتاريخ 2020/07/07 والذي يعتبر العقار منشأة تخزين ذاتية يتم فيها تأجير وحدات التخزين الفردية من الباطن.

16. وصف العقار

1.16 العنوان / الموقع

القطعة رقم: 267

رقم البلدية: 591–8404

المجمع/الإمارة: جبل علي الأول (598)، دبي

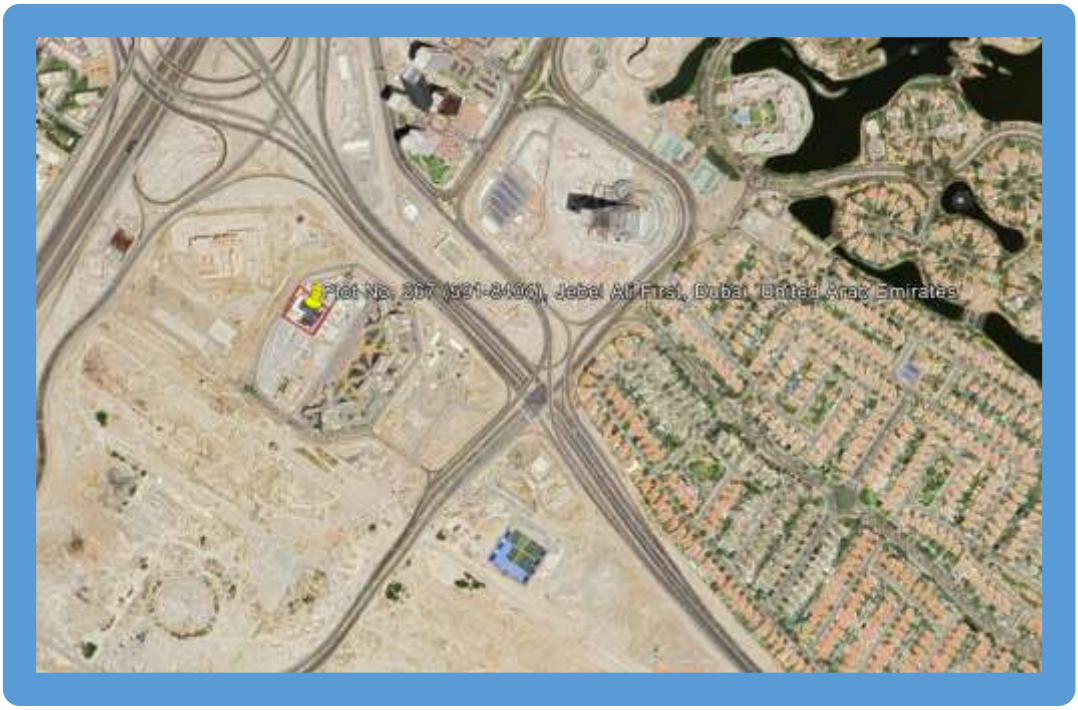
البلد: الإمارات العربية المتحدة

يقع العقار داخل مجمع مجوهرات وجيمبلكس التابع لمركز دبي للسلع المتعددة في مجمع جبل علي الأول. يسهل الوصول إلى الموقع من شارع الشيخ زايد (E11) عبر شارع قرن السبخة (D59) بالقرب من التقاطع رقم 5 على طول شارع الشيخ زايد (E11). الوصول الرئيسي إلى العقار من شارع الخيل الأول.

تظهر خرائط الأقمار الصناعية الجوية أدناه الموقع العام للمنطقة، والعقار موضوع التقرير.

الخريطة 1: موقع العقار في مجمع جبل علي الأول

الخريطة 2: مجمع جبل علي الأول ومساحة موقع القطعة رقم 267 (591–8404)



مصدر الخرائط: خرائط جوجل

لقد حددنا مخططًا أحمر لحدود قطعة الأرض التقريبية لأغراض التوضيح فقط لمساعدة القارئ في فهم مدى الملكية ولا ينبغي الاعتماد على ذلك لأي أغراض أخرى.

16.2 أبعاد القطعة

مساحة قطعة الأرض كما هو موضح في عقد الملكية المقدم بتاريخ 2020/09/17 وخريطة موقع المشروع بتاريخ 2017/03/29 هي كما يلي: –

رقم القطعة	المساحة (م 2)	المساحة (قدم 2)	المصدر
(8404-591)267	5,378.26	57,891.11	عقد الملكية بتاريخ: 2020/11/26

نلاحظ أن خريطة موقع المشروع المؤرخة 2017/03/29 تنص على أن مساحة الأرض للعقار الموضوع التقرير تبلغ 57,891 قدم مربع. لقد أخذنا مساحة الأرض وفقا لعقد الملكية بتاريخ 2020/09/17 وهو أحدث مستند.

3.16 وصف موجز للعقار

العقار موضوع التقرير هو منشأة مبنى التخزين الذاتي (قبو + طابق أرضي + ثلاثة طوابق + السطح). يحتوي المبنى على وحدات تخزين ذاتية بأحجام / تكوينات مختلفة من الطابق الأرضي إلى ثلاثة طوابق علوية، ومساحات مكتبية مفتوحة لموقع العمل إلى الأقسام الأمامية للمبنى من الطابق الأول إلى الطابق الثالث، وغرف اجتماعات وغرف خدمة / مرافق أخرى من الطابق السفلي والأرضي والسطح.

4.16 تشييد المباني والأعمال المدنية

تم بناء هيكل المبنى باستخدام هيكل هيكلي مؤطر من (خرسانة أسمنتية معززة) مع أساسات / قواعد وأعمدة وعوارض وألواح، بالإضافة إلى كتلة حرارية خرسانية / ألواح جدران خرسانية مسلحة مسبقة الصنع، ملصقة / مقدمة ومطلية، مع غلاف خارجي مسور بالكسوة مع جدران مركبة وألمنيوم وألواح نوافذ زجاجية. سقف خرساني مسطح وجملوني مع غطاء سقف مناسب مقاوم للماء من الأسفلت. أغطية حواجز على السطح. نوافذ خارجية مؤطر بالألمنيوم المطلي بالبودرة والمزجج.

التشطيبات الداخلية ذات معايير / مواصفات عالية الجودة مع المكاتب وغرف الاجتماعات المجهزة ببلاط أرضيات من السيراميك / البورسلين، وسقوف مخفية مع تركيبات إضاءة مدمجة ومنطقة بهو المدخل مرصوفة بأرضيات من السيراميك / الخزف وتشطيبات الجدران. الأسقف ذات أسقف معلقة من الجبس / اللوح الجصي مع مصابيح إنارة لأسفل، تركيبات إضاءة فلورية. مداخل بابية ذات إطار من الألمنيوم المطلي بالمسحوق. الوصول إلى الطوابق العليا عن طريق مصعدين (مصعد ركاب واحد بسعة 1000 كجم/13 شخصًا ومصعد خدمة واحد بسعة 1600 كجم/21 شخصًا)، بالإضافة إلى ذلك، تم توفير درجين يمكن الوصول إليهما من الطابق الأرضي إلى السطح. جميع السلالم التي تحتوي على بلاط أرضيات وجدران مطلية بالمستحلب ودرابزين فولاذي.

جميع الأبواب الداخلية عبارة عن أبواب خشبية أساسية مغمورة بالأخشاب مثبتة على إطارات أبواب خشبية. نوافذ مع إطارات نوافذ مغطاة بالمسحوق/نوافذ منزلقة زجاجية عاكسة مفردة. تشطيبات الأرضية الداخلية تشمل بلاط السيراميك وتشطيبات الأرضيات الإسمنتية. أبواب لفة مصراع الفولاذ لوحدات التخزين الذاتي. المراحيض المتواجدة في كل طابق. يتم توفير الهواء المكيف من خلال نظام مركزي تكييف مع تنظيم ودرجة حرارة يتم التحكم فيها في جميع أنحاء العقار مع وحدات تكييف الهواء من النوع المنقسم المثبتة على السطح. كما تم تركيب معدات/ترتيبات مكافحة الحرائق وتركيبها في المبنى.

تم تزويد المنشأة بثلاث مناطق استقبال تقع على الجانب الأمامي للمنشأة. يحتوي المبنى على نقاط دخول متعددة، يمكن الوصول إليها من أرصفة التحميل والمدخل الرئيسي وأربع نقاط دخول إضافية، وكلها مؤمنة جيدًا بالوصول البيومتري. المبنى مؤمن جيدًا بأنظمة المراقبة بالفيديو داخليًا وخارجيًا.

5.16 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة

تفاصيل الإقامة في المبنى كالتالي:

الطابق الأرضي	مدخل منطقة الاستقبال / منطقة الردهة مع منطقة انتظار ومساحات تجارية ومناطق استقبال و وحدات تخزين ذاتية
من الطابق الأول إلى الثالث	مساحات أرضية المكتب للأجزاء ووحدات التخزين الذاتي والمساحات. مراحيض مشتركة على جميع المستويات مع غرف خدمات المرافق الأخرى.

نؤكد أن التصميم الداخلي للطابق الثالث لا يتطابق مع الرسومات المقدمة، حيث تشغل وحدات التخزين الذاتي الطابق بالكامل. أكدنا التغييرات التي يتعين على شاغل العقار إجراؤها، وعند انتهاء مدة الإيجار، يعود العقار إلى التصميم وفقًا للرسومات المعتمدة.

6.16 مساحة الأرضية / قياسات المباني

مساحة الطابق الخارجي أو المساحة الخارجية الإجمالية/ مساحة البناء للمبنى – المعيار الدولي لقياس الملكية 1

المساحة الخارجية الإجمالية أو مساحة البناء للمبنى والتي تعادل مساحة الأرضية الخارجية وفقًا مواصفات ا المعيار الدولي لقياس الملكية 1 ووفقًا للرسومات المعمارية للمخطط الأرضي المقدمة وهي كما يلي:

الطابق	المساحة الخارجية الإجمالية	
	متر مربع	قدم مربع
القبو	384.23	4,135.82
الطابق الأرضي	3,435.20	36,976.18
الطابق الأول	3,326.27	35,803.67
الطابق الثاني	3,324.91	35,789.03
الطابق الثالث	3,339.34	35,944.36

الروف	50.13	539.59
المساحة الكلية	13,860.08	149,188.65

ملاحظة:

• معدل التحويل المعتمد بين النظام المتري والنظام الإمبراطوري هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع

• المساحة الإجمالية الخارجية أو المساحة المبنية وفقًا لتعريف معايير القياس العقاري الدولية1 (الخارجي) في قياس العقارات وفق معايير المعهد الملكي للمسّاحين القانونيين (إصدار 2018) وتعريف معايير القياس العقاري الدولية 1 في معايير القياس العقاري الدولية: جميع المباني (2023).

• إجراء القياس بناءً على المعلومات التي قدمها العميل كما أخذها من الرسومات.

يُعرف المعيار الدولي لقياس الملكية 1 (معايير القياس العقاري الدولية 1) على أنه:

"مساحة الأرضية المقاسة إلى الحد الخارجي للجدران الخارجية وإلى أي حدود افتراضية أو مساحات أرضيات خارجية أو مناطق محمية."

المصدر: معايير قياس الممتلكات الدولية: جميع المباني (2023)، ه-1 – حقوق الطبع والنشر محفوظة لتحالف معايير قياس الممتلكات الدولية 2023. جميع الحقوق محفوظة.

قياس مساحة الأرضية على أساس الشاغل الحصري – المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2 (معايير القياس العقاري الدولية 2.3)

فيما يلي مساحات الأرضية للمحلات التجارية والمكاتب ووحدات التخزين على أساس المستأجر الحصري في المبنى وفقًا لتعريف المعيار الدولي لقياس الملكية 2.3:

مساحات الأرضيات على أساس الشاغل الحصري لوحدات التخزين

العدد	الطابق الأرضي				الطابق الأول				
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات		الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع
1	9	2	24	20	216	59	2	24	132	1,416
2	26	5	49	118	1,274	54	5	49	246	2,646
3	4	7	73	27	292	79	9	97	712	7,663

العدد	الطابق الأرضي				الطابق الأول			
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات		الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع
4	1	9	93	9	93	1	11	122	11	122
5	18	9	97	162	1,746	29	14	146	393	4,234
6	14	13	145	189	2,030	1	15	162	15	162
7	3	14	146	41	438	21	18	194	378	4,074
8	20	18	194	360	3,880	1	19	200	19	200
9	5	23	243	113	1,215	10	23	243	226	2,430
10	3	27	291	81	873	1	29	315	29	315
11	2	27	291	54	582					
12	1	32	345	32	345					
13	1	33	350	33	350					
14	8	36	388	288	3,104					
15	2	41	436	81	872					
16	1	44	472	44	472					
17	10	54	582	541	5,820					
المجموع	**128**			**2,193**	**23,602**	**256**			**2,161**	**23,262**

العدد	*الطابق الثاني*				*الطابق الثالث*			
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		*إجمالي مساحات الوحدات*	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع
1	59	2	24	132	1,416	116	1	13	140	1,508
2	54	5	49	246	2,646	42	2	24	94	1,008

3	79	9	97	712	7,663	2	2	25	5	50
4	1	11	122	11	122	94	5	49	428	4,606
5	29	14	146	393	4,234	1	5	52	5	52
6	1	15	162	15	162	83	7	73	563	6,059
7	21	18	194	378	4,074	2	7	75	14	150
8	1	19	200	19	200	36	9	97	324	3,492
9	10	23	243	226	2,430	22	14	146	298	3,212
10	1	29	315	29	315	1	16	173	16	173
11						5	18	194	90	970
المجموع	**256**			**2,161**	**23,262**	**404**			**1,977**	**21,280**

*ملحوظة * معدل التحويل: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع*

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية المقدمة.

مقياس 1: 100 كما هو موضح في الرسومات المقدمة.

مساحة أرضية للمساحات المكتبية من الطابق 1 إلى الطابق 3

مستوي الطابق	النوع	إجمالي مساحة الطابق	
		المتر المربع	قدم المربع
الأرضي	مساحة تجارية أرضية / مكتبية للاستخدام الحصري	73	786
الأول	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187
الثاني	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187

مستوي الطابق	النوع	إجمالي مساحة الطابق	
		المتر المربع	قدم المربع
الثالث	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187
إجمالي مساحة الطابق في الإشغال الحصري **(معايير قياس الملكية الدولية 3 – المكتب)**		1,240	13,347

ملاحظات

- *إجراء القياس بناءً على المعلومات التي قدمها العميل كما أخذها من الرسومات.*
- *معدل التحويل المعتمد بين المتري إلى الإمبراطوري هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع.*

وفقًا لتعريف معيار الدولي لقياس الملكية IPMS 3.2 في إصدار 2023 من وثيقة "نظام قياس الملكية الدولية: لجميع المباني"، فإن مساحة الأرضية هي:

"مساحة الأرضية المتاحة بشكل حصري للمستأجر والتي يتم قياسها داخليًا بالنسبة إلى أي حدود افتراضية، والواجهة الداخلية المسيطرة، والجدران الفاصلة، بما في ذلك المساحات الخارجية للأرضية والمناطق المحمية والمناطق الثانوية."

المصدر: معيار الدولي لقياس الملكية IPMS 3.2.1 – حقوق النشر محفوظة 2023، تحالف معايير قياس الملكية الدولية

17. حالة العقار

في وقت الفحص، لاحظنا أن العقار كان في حالة جيدة مع عدم وجود علامات واضحة على وجود عيوب/تآكل كبير وتمت صيانته بشكل جيد. نحن نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيًا من افتراضاتنا غير صحيح.

18. الخدمات

لغرض التثمين، افترضنا أن العقار موضوع التقرير متصل بأنابيب المياه والصرف والكهرباء – كما تم توفيرها من قبل شركة كهرباء ومياه دبي. نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيا من افتراضاتنا غير صحيح.

19. الإنذار القانوني

لسنا على علم، ولم يتم إبلاغنا بأي إشعارات قانونية تم تقديمها على العقار، أو معلقة في المحاكم. لغرض هذا التثمين، افترضنا أنه لا توجد أعباء / امتيازات قانونية على العقار من شأنها أن يكون لها عامل ضار على القيمة السوقية المبلغ عنها.

20. شؤون البيئة

لسنا على علم بمحتوى أي تدقيق بيئي أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح للتربة قد يكون قد تم إجراؤه على العقار والذي قد يلفت الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث من هذا القبيل. أثناء قيامنا بعملنا، تم توجيهنا بافتراض أنه لم يتم تنفيذ أي استخدام لواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة على العقار. لم نقم بإجراء أي تحقيق في الاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقار أو أي أرض مجاورة، لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للعقار موضوع التقرير من الاستخدام أو الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي شيء.

ومع ذلك، إذا ثبت لاحقًا أن التلوث موجود في الممتلكات أو على أي أرض مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يتم استخدامه لأي استخدام ملوث، فقد يؤدي ذلك إلى تقليل القيمة العقار المبلغ عنها الآن.

21. اعتبارات البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)

تماشيًا مع معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين(RICS) ، يُطلب من المُقيّم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في الاعتبار عندما يُحتمل أن تؤثر على القيمة السوقية.

وفيما يتعلق بنوع الأصل وموقعه القانوني، لا يُلاحظ حاليًا أن الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة لها تأثير قابل للقياس على تسعير العقارات أو سلوك المستثمرين في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً عليه، لم يتم تطبيق أي تعديلات تتعلق بالـ ESG في تقييمنا.

لم يتم تقديم أي مستندات محددة تتعلق بالـ ESG مثل شهادات الطاقة أو تقييمات الاستدامة أو الإفصاحات المتعلقة بالحوكمة)، وتمت مراجعة عوامل ESG فقط على مستوى السوق بشكل عام. ونحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا في حال ثبت أن الافتراضات المذكورة أعلاه غير صحيحة.

22. الفيضانات

نحن ندرك أنه لا توجد معلومات متاحة عن مخاطر الفيضانات المتعلقة بالعقار موضوع البحث. لقد اعتبرنا أن العقار موضوع البحث والمجتمع الأوسع الذي يقع فيه منخفض المخاطر في تثميننا. إذا ثبت خلاف ذلك، فقد يكون لهذا تأثير مادي على قيمتنا المبلغ عنها ونحتفظ بالحق في تعديل رأينا وفقًا لذلك.

23- الافتراضات العامة للتثمين

يتم إجراء تخصيص التثمين على الافتراضات التالية:

1. يتم تثمين العقار موضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للتملك الحر – عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانونا وقابل للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من كونه كيان تشغيلي ومجهز بالكامل مع مراعاة إمكاناته التجارية؛

2. أن المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بقضايا مثل حيازة الأراضي وتخطيط الاستخدام / الموافقة والمسائل الأخرى ذات الصلة الواردة في التقرير ؛

3. أنه لم يتم استخدام أي مواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة في الموقع؛

4. نحن لا نتحمل أي مسؤولية عن الأمور ذات الطابع القانوني، ولا نقدم أي رأي فيما يتعلق بعقد الملكية الخاص بالعقار، والتي نفترض أنه جيد وخالي من أي أعباء مرهقة غير معلنة أو مصروفات أو قيود أو أعباء أخرى غير معلنة من شأنها أن تؤثر سلبا على التثمين. يجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالعقد من قبل مستشاريك القانونيين؛

5. هذا تقرير تثمين وليس مسحا هيكليا / بناء، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والبناء خارج نطاق مهمة الموضوع. لم نقم بإجراء أي مسح هيكلي، ولم نختبر أي خدمات أو تركيبات فحصية أو أي أجزاء من الهياكل مغطاة أو مكشوفة أو يتعذر الوصول إليها، وبالتالي، يفترض أن تكون هذه الأجزاء في حالة جيدة ويفترض أن تكون الخدمات في كامل جاهزيتها؛

6. لم نرتب لإجراء أي تحقيق لتحديد ما إذا كانت أي مواد ضارة أو خطرة قد تم استخدامها في بناء العقار أم لا، أو تم إضافتها منذ ذلك الحين، وبالتالي لا يمكننا الإبلاغ عن خلو العقار من المخاطر في هذا الصدد. ولأغراض هذا التثمين، افترضنا أن هذه التحقيقات لن تكشف عن وجود أي من هذه المواد إلى حد كبير؛

7. أنه ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، فإن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تلك الخاصة بلوائح الحريق واللوائح الداخلية والصحة والسلامة)؛

8. لم نقم بفحص العقار بهدف التحقق من استخدام المواد الخطرة في عملية البناء مثل الأسبستوس والأسمنت عالي الألمنيوم وما إلى ذلك. نحن لسنا على علم بأي تلوث.

9. نفترض أنه لا يوجد تغيير جوهري في السمات المادية للعقار موضوع التقرير، أو طبيعة موقعه، بين تاريخ التثمين وتاريخ الفحص؛ و

10- يعكس استنتاج القيمة السوقية الذي تم التوصل إليه للعقار قيمة العقد الكاملة ولا يتم أخذ أي مسؤولية تجاه الضرائب على البيع أو التكاليف التي ينطوي عليها تنفيذ البيع.

24. الافتراضات الخاصة للتثمين

لم يطبق أي ***افتراضات خاصة*** في هذا التثمين.

25. النهج والأسس المنطقية للتثمين

لقد تم التوصل إلى رأينا في القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير باستخدام نهج تثمين رأس مال الدخلي. نهج التثمين هذا هو طريقة التثمين المفضلة المستخدمة في تحليل مثل هذه العقارات وهو نهج تثمين قائم على

السوق يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق. هذه هي طريقة التثمين التي سيتم اعتمادها أيضًا في السوق.

يوفر نهج التثمين هذا تقديرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. باستخدام نهج تثمين الدخل، استخدمنا نموذج تثمين "المدة والارتداد" الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي المخصوم المطبق على تدفقات الدخل المحددة / المتوقعة والتي ستكون مستحقة القبض في العقار.

يأخذ هذا النهج في الاعتبار الدخل الذي سيولده العقار على مدار عمره الإنتاجي ويشير إلى القيمة النهائية من خلال عملية الرسملة. لقد طبقنا تقنيات التثمين التالية في استخدام نهج الدخل:

- التدفق النقدي المخصوم حيث يتم تطبيق معدل خصم مناسب على سلسلة من التدفق النقدي بموجب عقد إيجار متفق عليه والقيمة النهائية المحددة التي يتم خصمها إلى القيمة الحالية؛ و
- رسملة الدخل للدخل النهائي بمعدل رسملة مناسب لتحديد القيمة النهائية.

تعكس جميع الافتراضات الرئيسية المستخدمة في هذا التحليل ظروف السوق كما في تاريخ التثمين، وفي هذا الصدد، نأخذ في الاعتبار أدلة السوق بالإضافة إلى معرفتنا العامة بالقيمة السوقية لهذه العقارات في السوق المحلية.

في تثميننا، أخذنا في الاعتبار عوامل التثمين والمدخلات والافتراضات التالية.

<u>مدخلات وافتراضات التثمين:</u>

في تثميننا، أخذنا في الاعتبار العوامل التالية وافتراضات التثمين:

1. قدم لنا العميل نسخة من عقد الإيجار المؤرخ في 2020/07/07 بين شركة MRCO DMCC (مالك العقار/المؤجر) وشركة ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي م.د.م.س(المستأجر). وقد تم تأجير العقار لمدة 25 عامًا تبدأ من 1 أكتوبر 2020 وتنتهي في 30 سبتمبر 2045، مع خيار تمديد مدة الإيجار عند انتهائها لمدة

إضافية قدرها 5 سنوات. ويبلغ الدخل الإيجاري المستحق بموجب عقد الإيجار مبلغ 4,000,000 درهم إماراتي سنويًا خلال السنوات الخمس الأولى. ويتم دفع الإيجار مقدمًا بشكل سنوي في السنة الأولى، ثم يُدفع مقدمًا بشكل نصف سنوي في السنوات التالية.

علاوة على ذلك، يخضع الإيجار السنوي لمراجعات الإيجار التصاعدي بمعدل ثابت قدره 10٪ كل 5 سنوات

2. في تثميننا، قمنا بخصم تدفقات الدخل أعلاه المستحقة القبض في العقار بموجب عقد الإيجار لفترة الإيجار البالغة 25 عاما خلال فترة الإيجار المتبقية بما في ذلك فترة التمديد البالغة 5 سنوات على افتراض تمديد عقد الإيجار، وبعد ذلك لفترة الارتداد قمنا برسملة إيرادات الإيجارات بناء على القيمة الإيجارية السوقية لتحديد القيمة النهائية للعقار.

3. في تثميننا، قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 9.50٪ والذي نعتبره معدل خصم مناسب سيتم تطبيقه في السوق لمثل هذا العقار، مما يعكس نوع وطبيعة العقار، والضمان المتصور للدخل، والمخاطر الكامنة في امتلاك مثل هذا العقار. لقد استخدمنا نموذج المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال في تحديد معدل الخصم الذي يعتمد على نسبة مئوية مقسمة بنسبة 70٪ تكلفة رأس المال و30٪ نسبة تكلفة حقوق الملكية مع تكلفة رأس المال بنسبة 5.00٪ وتكلفة حقوق الملكية بنسبة 20٪ كعائد يعتبر مناسبا لحث المستثمرين على مراعاة نوع العقار وخصائصه وطبيعته وعناصر المخاطر الكامنة فيه.

4. عند إنشاء القيمة الإيجارية السوقية، أخذنا في الاعتبار المعلومات السردية حول الإيجارات المرصودة لهذه العقارات.

5. من بحثنا، تتراوح إيجارات السوق السائدة للعقارات ذات الطبيعة المماثلة في نطاقات أسعار الإيجار التالية: –

نوع العقار	نطاق القيمة الإيجارية السوقية شهريًا (بالدرهم)
وحدات التخزين الذاتي	140 إلى 409 درهم تقريبا للمتر المربع (13 إلى 38 درهم للقدم المربع)

المكاتب	484 إلى 861 للمتر المربع (45 درهم إلى 80 درهم للقدم المربع)

نحن نلاحظ أن الإيجارات تتأثر بعوامل مختلفة مثل الحجم والعمر / الحالة وتفاصيل النوع / التشطيب للسكن والمباني / المرافق ووسائل الراحة المقدمة في المجمعات والموقع والخدمات المجمعية والمرافق، وما إلى ذلك.

في تثميننا، اعتمدنا إيجارات السوق على وحدات مختلفة على النحو التالي:

وحدات التخزين الذاتي.

الطابق الأرضي			
حجم وحدة التخزين		**معدل الإيجار شهريًا**	
متر مربع	**قدم مربع**	**متر مربع**	**قدم مربع**
2	24	312	29
5	49	194	18
7	73	183	17
9	93	183	17
9	97	183	17
13	145	161	15
14	146	161	15
18	194	161	15
23	243	151	14
27	291	151	14
32	345	151	14
33	350	151	14
36	388	151	14
41	436	151	14
44	472	140	13
54	582	140	13
الطوابق العليا (الأول إلى الثالث)			
حجم وحدة التخزين		**معدل الإيجار شهريًا**	

الطابق الأرضي			
حجم وحدة التخزين		معدل الإيجار شهريًا	
متر مربع	قدم مربع	متر مربع	قدم مربع
متر مربع	قدم مربع	متر مربع	قدم مربع
1	13	398	37
2	24	291	27
2	25	301	28
5	49	194	18
5	52	194	18
7	73	161	15
7	75	161	15
9	97	161	15
11	122	161	15
14	146	161	15
15	162	161	15
16	173	161	15
18	194	161	15
19	200	161	15
23	243	151	14
29	315	140	13

مساحات مكتبية تجارية.

مستوي الطابق	قيمة الالقيمة الإيجارية السوقيةي السنوي (بالدرهم)
الطابق الأرضي	حوالي 646 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (60 درهمًا إماراتيًا لكل قدم مربع)
الطوابق العلي	حوالي 538 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (50 درهمًا إماراتيًا لكل قدم مربع)

6. في تثميننا، قمنا بعمل بدل خصم لفترات الفراغ / الشغور بمعدل 15٪ من إيجارات السوق لفترة الارتداد.
7. يتراوح تحليلنا الإضافي للنفقات الصادرة الأخرى غير القابلة للاسترداد المتكبدة في هذه المباني بشكل عام بين 8٪ و12٪ من دخل الإيجار في المباني. وقمنا في تثميننا بتخصيص مخصصات للنفقات الصادرة غير القابلة للاسترداد بمعدل 10٪ من القيمة الإيجارية السوقية.
8. عند تحديد القيمة النهائية للعقار، اعتمدنا معدل رسملة مناسب نعتبره كما هو معتاد على مثل هذا العقار. تتراوح معدلات رسملة العقارات للتخزين التجاري / العقارات اللوجستية بناء على أبحاث السوق التي تمت ملاحظتها بشكل عام من 8.50٪ إلى 10.00٪. في تثميننا، قمنا بتطبيق معدل رسملة بنسبة 9.00٪ على صافي دخل القيمة الإيجارية السوقية المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي نعتبرها انعكاسا عادلا لنوع وطبيعة العقار، والمخاطر الكامنة في الاحتفاظ بهذه العقار.

26. التثمين

القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير

إنه من رأينا المدروس أن القيمة السوقية للملكية الحرة – وهي ملكية عليا ودائمة وقانونية غير مثقلة وقابلة للنقل (لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة/دول مجلس التعاون الخليجي/غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد الإيجار القائم في العقار محل التقييم؛ وذلك وفقًا لما ورد في هذا التقرير؛ وقد تم تقييمها باستخدام منهج الدخل (رأسملة الدخل) مع الأخذ بعين الاعتبار الأدلة والظروف والانطباعات السائدة في السوق بتاريخ التقييم (30 يونيو 2025)، هي:

66,300,000 درهم إماراتي

بالحروف: (ستة وستون مليونًا وثلاثمائة ألف درهم إماراتي)

27. عدم التيقن من التثمين

تماشيا مع تثمين المعهد الملكي للمساحين المعتمدين– المعايير العالمية 2025 تطبيق إرشادات ممارسة التثمين 10: نعتقد أن الفترة المعقولة للتفاوض على البيع في رأينا للقيمة السوقية هي 12 – 15 شهرا. ومع ذلك، تجدر

الإشارة إلى أنه إذا ساءت ظروف الائتمان بشكل كبير أو حدث أي تغيير آخر في سوق الاستثمار، فقد تتغير سيولة الاستثمار وقيمته. نحن لا نعتبر أن هناك مشتريا محتملا خاصا في السوق للعقار الموضوع الذي سيدفع أكثر من تثميننا للقيمة السوقية.

28. إخلاء المسؤولية

عند القيام بهذه المهمة وتنفيذها، تم ممارسة العناية القصوى والحيطة والعناية الواجبة بناءً على المعلومات المقدمة من العميل، ومع ذلك، قد تتقلب القيم أو تختلف بسبب السيناريوهات المتغيرة في سوق العقارات (الطلب والعرض)، والصيانة، والبلى، ونوعية المستأجرين، وعوامل الاقتصاد الجزئي والكلي، وما إلى ذلك. إنه خارج نطاق خدماتنا لضمان الاتساق في القيمة بسبب تغيير السيناريوهات/العوامل المؤثرة على العقار.

29. الخلاصة

أعد هذا التقرير بناء على المعلومات الواردة بأفضل ما لدينا من إيمان ومعرفة وفهم. تعتبر المعلومات في هذا التقرير سرية للغاية وأصدرت لينظر فيها العميل واستشاريه. لا يجوز استنساخ أي جزء من هذا التقرير إلكترونيا أو غير ذلك لمزيد من التوزيع دون موافقتنا المسبقة والخطية. يصدر هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية.

لصالح ونيابة عن شركة وليواستريت للتثمين العقاري ذ.م.م

فيسمر مولينجا حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المعهد الملكي للمساحين المعتمدين – مثمن مسجل لدي المعهد الملكي للمساحين المعتمدين

مدير مشارك – التثمينات التجارية

ساره نوتون، بكالوريوس العلوم (مع مرتبة الشرف)، عضو في المعهد الملكي للمساحين القانونيين مثمن مسجل لدي المعهد الملكي للمساحين المعتمدين

مساح تقييم أول – التثمين التجاري

وليواستريت لخدمات تثمين العقارات ش.ذ.م.م

VALUSTRAT REAL ESTATE VALUATION SERVICES L.L.C

30. الملحق 1 – تعقيب السوق

دبي

دبي هي إحدى الإمارات السبع التي تشكل اتحاد دولة الإمارات العربية المتحدة. تقع الإمارة على الساحل الجنوبي الشرقي للخليج العربي. وتُعد المدينة الأكثر اكتظاظًا بالسكان في دولة الإمارات، حيث بلغ عدد سكانها 3.83 مليون نسمة. وتحتل ثاني أكبر مساحة من حيث الأراضي (4,114 كيلومتر مربع) بعد العاصمة أبوظبي. وتشترك مدينة دبي في الحدود مع الشارقة من الشمال الشرقي، وأبوظبي من الجنوب، وسلطنة عمان من الجنوب الشرقي.

انخفض معدل التضخم في دبي بشكل طفيف إلى 3.2% في فبراير، مقارنة بـ 3.4% لنفس الفترة من العام الماضي. وقد ارتفع عدد سكان دبي إلى 3.92 مليون نسمة، مع إضافة 89,695 مقيمًا جديدًا خلال الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2025، أي بمعدل يقارب 1,000 شخص يوميًا.

الصناعي

وصل مؤشر فاليوسترات لأسعار رأس المال الصناعي في دبي (VPI) إلى 152.2 نقطة خلال الربع الأول من عام 2025، مقارنة بخط الأساس البالغ 100 نقطة الذي تم تحديده في الربع الأول من عام 2021. سجلت المستودعات اللوجستية مكاسب رأسمالية سنوية بنسبة 12.7% ونموًا ربع سنويًا بنسبة 1.4% على المؤشر. بلغت قيمة تقييم المستودعات اللوجستية النموذجية اعتبارًا من الربع الأول 2025 ما يعادل 3,197 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (297 درهمًا لكل قدم مربع). كانت أفضل المواقع أداءً من حيث الزيادات السنوية في الأسعار هي: مجمع دبي للاستثمار (19.5%)، جافزا شمال (14.8%)، وجافزا جنوب (13.4%). تراوحت الإيجارات المطلوبة للمستودعات ما بين 204 دراهم لكل متر مربع (19 درهمًا لكل قدم مربع) و883 درهمًا لكل متر مربع (82 درهمًا لكل قدم مربع)، مع ارتفاع في الإيجارات بنسبة 1.2% خلال هذا الربع. من المتوقع أن يتجاوز الطلب المعروض، وهو ما من المرجح أن يدعم استمرار نمو الأسعار في هذا القطاع.

وقّعت دبي الجنوب وشركة إكسبيديتورز اتفاقية لافتتاح منشأة لوجستية بمساحة 23,200 متر مربع (249,722 قدمًا مربعًا) في المنطقة اللوجستية، على أن تبدأ العمليات في فبراير 2025. ستدعم المنشأة عمليات التخزين، والتنفيذ، والنقل لتلبية الطلب الإقليمي المتزايد. مجموعة Allied Heat Exchange AG (A-HEAT) الألمانية ستقوم بإنشاء منشأة لإنتاج المبادلات الحرارية بمساحة 37,000 متر مربع (398,264 قدمًا مربعًا) لعلامتها التجارية الفرعية Güntner في جافزا، وستصبح أكبر مصنع لمبادلات الحرارة في منطقة الخليج، لتلبية الطلب المتزايد على حلول التبريد الموفرة للطاقة.

استثمرت جافزا مبلغ 90 مليون درهم لتوسيع منتزهها اللوجستي بمقدار 33,445 مترًا مربعًا (360,000 قدم مربع). يشمل التوسيع مكاتب حديثة، ووحدات قابلة للتخصيص، ومستودعات محكومة بدرجة الحرارة، وأرصفة تحميل لتلبية احتياجات مختلف الصناعات. اجتذبت مدينة دبي الصناعية استثمارات تجاوزت 350 مليون درهم في قطاع الأغذية والمشروبات خلال عام 2024، حيث استأجر 25 مستثمرًا جديدًا مساحة صناعية قدرها 157,935 مترًا مربعًا (1.7 مليون قدم مربع).

الإداري

اعتبارًا من الربع الأول لعام 2025، قُدِّر إجمالي المعروض المكتبي في دبي بـ 9.58 مليون متر مربع (103 مليون قدم مربع). ووفقًا لتقديرات المطورين، من المقرر تسليم 233,800 متر مربع (2.5 مليون قدم مربع) من المساحات القابلة للتأجير (GLA) بحلول نهاية عام 2025. أعلنت REIT Development و DMCCعن خطط لإنشاء برج الكريبتو المكون من 17 طابقًا في أبراج بحيرات جميرا(JLT) ، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأول من 2027. سيقدم المشروع مساحة تأجيرية تبلغ 13,935 مترًا مربعًا (150,000 قدم مربع)، تشمل مكاتب ومساحات لحاضنات البلوك تشين، وطابقًا مخصصًا للابتكار في مجال الذكاء الاصطناعي، ومرافق راقية. كما أطلقت شركة عزيزي للتطوير مشروع "عزيزي إميرالد"، وهو مبنى تجاري بمساحة 7,896 مترًا مربعًا (84,992 قدمًا مربعًا) في مدينة دبي الطبية، ومن المتوقع إنجازه في عام 2027. سيوفر المشروع 11 طابقًا من المكاتب، مع أنظمة أمنية متقدمة، وتبريد صديق للبيئة، وسهولة الوصول إلى مراكز الأعمال الرئيسية. بدأ العمل في مشروع "سُويد ون"، ومن المتوقع الانتهاء منه في الربع الرابع من 2026. سيقدم المشروع مساحة مكتبية تبلغ 46,452 مترًا مربعًا (500,000 قدم مربع)، وخيارات طعام وشراب، وأربعة طوابق سفلية لمواقف السيارات، بالإضافة إلى اتصال مباشر بمترو دبي.

شهد الربع الأول تسجيل 695 صفقة بيع مكاتب، بزيادة 20% على أساس سنوي، و63.9% على أساس ربعي. ارتفع متوسط السعر المُنفذ ليصل إلى أعلى مستوى له عند 17,943 درهمًا لكل متر مربع (1,667 درهمًا لكل قدم مربع)، بزيادة 15% سنويًا و6.3% فصليًا. واحتفظت منطقة الخليج التجاري (Business Bay) بموقعها كأكثر المناطق جذبًا لصفقات المكاتب، مستحوذة على 41% من إجمالي الصفقات لهذا الربع، تليها أبراج بحيرات جميرا بنسبة 31%، ومنطقة برشا هايتس بنسبة 12%. بلغ متوسط مساحة المكاتب المُباعة 117 مترًا مربعًا (1,257 قدمًا مربعًا) في الخليج التجاري، و112 مترًا مربعًا (1,202 قدمًا مربعًا) في أبراج بحيرات جميرا، و171 مترًا مربعًا (1,839 قدمًا مربعًا) في برشا هايتس.

تم تداول 92,120 مترًا مربعًا (991,569 قدمًا مربعًا) من المساحات القابلة للتأجير خلال الربع، بإجمالي قيمة استثمارية تجاوزت 1.9 مليار درهم إماراتي.

خلال الربع الأول من عام 2025، استمر الطلب القوي على المساحات المكتبية في دبي، مدعومًا بالنمو الاقتصادي المستمر وتوسع الأعمال، حيث ارتفعت القيم الرأسمالية بنسبة 8.7% على أساس ربعي، و29.1% على أساس سنوي. وبلغ مؤشر فاليوسترات لأسعار المكاتب (VPI) أعلى مستوى له على الإطلاق عند 250.7 نقطة، مقارنة بخط الأساس البالغ 100 نقطة في الربع الأول من 2021. بلغ متوسط التقييم للمساحات المكتبية 20,591 درهمًا لكل متر مربع (1,913 درهمًا لكل قدم مربع). سجلت أعلى تقييمات للمكاتب في وسط مدينة دبي (Downtown) بمتوسط 46,640 درهمًا للمتر المربع (4,333 درهمًا للقدم المربع)، بينما سجلت أدناها في برشا هايتس عند 13,616 درهمًا للمتر المربع (1,265 درهمًا للقدم المربع). سجلت جميع مناطق الأعمال المركزية الخمس في دبي التي يرصدها مؤشر VPI مكاسب رأسمالية سنوية مزدوجة الرقم: حيث تصدرت مركز دبي المالي العالمي (DIFC) بنسبة 36.7%، تلتها أبراج بحيرات جميرا (33.2%)، ثم برشا هايتس (30.5%)، ثم الخليج التجاري (22.8%)، في حين سجلت وسط مدينة دبي أقل معدل نمو بنسبة 22.1%. تم تسجيل أعلى المكاسب الرأسمالية في المكاتب من الفئة B غير المكتملة–Shell–and) (core بنسبة 36.6% على أساس سنوي، لتصل إلى 220 نقطةVPI ، بينما نمت المكاتب من الفئة A غير المكتملة بنسبة 34.5% محققة 264.3 نقطة.

ارتفعت الإيجارات المطلوبة للمكاتب بنسبة 8.7% في الربع الأول من عام 2025، بعد تسجيلها مستويات قياسية في الربع السابق. أدى ذلك إلى وصول متوسط الإيجار السنوي إلى 1,938 درهمًا لكل متر مربع (180 درهمًا لكل قدم مربع)، بزيادة 20.2% عن العام السابق. سجل مركز دبي المالي العالمي (DIFC) أعلى متوسط إيجارات مطلوبة للمكاتب الصغيرة (74–93 مترًا مربعًا) عند 4,219 درهمًا لكل متر مربع (392 درهمًا لكل قدم مربع)، تليه منطقة الخليج التجاري عند 2,196 درهمًا لكل متر مربع (204 دراهم لكل قدم مربع)، ومنطقة برشا هايتس عند 2,077 درهمًا للمتر المربع (193 درهمًا لكل قدم مربع)، في حين كانت أبراج بحيرات جميرا الخيار الأكثر توفيرًا بسعر 1,550 درهمًا للمتر المربع (144 درهمًا لكل قدم مربع)، وفقًا للقوائم المتاحة. أما بالنسبة للوحدات الأكبر حجمًا (بين 93–186 مترًا مربعًا أو 1,000–2,000 قدم مربع)، فقد أظهرت القوائم المتاحة متوسط إيجارات مطلوبة عند 4,606 دراهم لكل متر مربع (428 درهمًا لكل قدم مربع) فيDIFC ، و2,228 درهمًا لكل متر مربع (207 دراهم لكل قدم مربع) في الخليج التجاري، و1,991 درهمًا للمتر المربع (185 درهمًا للقدم المربع) في أبراج بحيرات جميرا. قُدرت نسبة إشغال المكاتب في دبي بـ 89%.

التجزئة

خلال الربع الأول من عام 2025، أعلنت "دبي القابضة لإدارة الأصول" عن افتتاح "تد الشبا مول"، مضيفةً 46,452 مترًا مربعًا (500,000 قدم مربع) من المساحات التجارية إلى المخزون الإجمالي للمراكز التجارية. ومن المتوقع أن تتجاوز النفقات الرأسمالية لشركة إعمار العقارية 14 مليار درهم لمشروعي "برج كريك" و"كريك مول"، وذلك وفقًا لتصنيفات "ستاندرد آند بورز جلوبال" (S&P Global Ratings).

في عام 2024، حققت عمليات إعمار للمراكز التجارية إيرادات بلغت 4.6 مليار درهم، مع وصول معدلات الإشغال في أصولها إلى 98.5%. وجذبت مراكز إعمار التجارية 194 مليون زائر خلال عام 2024، بزيادة قدرها 6% على أساس سنوي. وقد استأثر "دبي مول" بـ 111 مليون زيارة منها، محافظًا على مكانته كأكثر وجهة زيارة في العالم للعام الثاني على التوالي. كما سجلت إعمار نموًا بنسبة 7% في أداء مبيعات المستأجرين لديها.

من جانب آخر، حققت أصول "ماجد الفطيم" التجارية نسبة إشغال بلغت 97%. وشهدت "ماجد الفطيم للتجزئة" نموًا في الإيرادات بنسبة 11% على أساس سنوي من مراكز التسوق، بالرغم من انخفاض حركة الزوار بنسبة 1%، بينما ارتفعت المبيعات الإلكترونية بنسبة 14%. ومن المتوقع أن يتجاوز حجم سوق التجارة الإلكترونية في دولة الإمارات 48.5 مليار درهم بحلول عام 2028، مع معدل انتشار متوقع يبلغ 15.3%.

سجلت "دبي ديوتي فري" مبيعات بقيمة 7.9 مليار درهم خلال عام 2024، مدعومةً بزيادة كبيرة في حجم المبيعات خلال نهاية العام.

31. الملحق 2- أسس تعريفات القيمة

وفقًا لتعريفات الكتاب الأحمر للمؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين هي كما يلي:

القيمة السوقية

هو المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم تبادل الأصل أو الالتزام بشأنه في تاريخ التثمين بين المشتري الراغب والبائع الراغب في صفقة تجارية على أسس تجارية بعد التسويق المناسب حيث يتصرف كل طرف عن علم وبحصافة ودون إكراه.

يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقًا للإطار المفاهيمي التالي:

"المبلغ المقدر ..." يشير إلى السعر المعبر عنه من حيث الأموال المستحقة الدفع للأصل في معاملة سوقية بحتة. القيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق في تاريخ التثمين بما يتماشى مع تعريف القيمة السوقية. إنه أفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول من قبل البائع والسعر الأكثر فائدة الذي يمكن للمشتري الحصول عليه بشكل معقول. يستثني هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل غير المعتاد، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبيع، أو أي عنصر ذي قيمة متاح فقط لمالك أو مشتري معين.

يستثني هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل البائع الراغب مُحفز لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. والظروف الوقائعية للمالك الفعلي ليست جزءا من هذا الاعتبار لأن البائع الراغب هو مالك افتراضي.

'في معاملة تجارية بحتة ...' هي معاملة بين أطراف ليس لديهم علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال. الشركات الأم والفرعية أو المالك والمستأجر، مما قد يجعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو مبالغ فيه. يُفترض أن تكون معاملة القيمة السوقية بين أطراف غير مرتبطة، يتصرف كل منهم بشكل مستقل.

"بعد التسويق المناسب ..." يعني أن الأصل سيتعرض للسوق بالطريقة الأنسب لتحقيق بيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقًا لتعريف القيمة السوقية. يُعتبر أن طريقة البيع هي الأنسب للحصول على أفضل سعر في السوق يمكن للبائع الوصول إليه. مدة التعرض ليست فترة ثابتة ولكنها تختلف حسب نوع الأصل وظروف السوق. المعيار الوحيد هو أنه يجب أن يكون هناك وقت كافٍ للسماح بجذب انتباه عدد كافٍ من المشاركين في السوق إلى الأصل. تحدث فترة التعرض قبل تاريخ التثمين.

".. حيث تصرف كل طرف بمعرفة وحذر.. "يفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل

التمويل غير المعتاد، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبيع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة.

" يجب تبادل أصل أو التزام" ... يشير إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام هي مبلغ تقديري وليس مبلغًا محددًا مسبقًا أو سعر بيع فعلي. هو السعر في المعاملة التي تستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التثمين.

"... في تاريخ التثمين ..." يتطلب أن تكون القيمة السوقية المقدرة محددة بوقت اعتبارًا من تاريخ معين. لأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، قد تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر.

"... بين مشترٍ راغب ..." يشير إلى الشخص الذي لديه الدافع، ولكن ليس مجبرًا على الشراء. هذا المشتري ليس حريصًا جدًا ولا مصممًا على الشراء بأي سعر. هذا المشتري هو أيضًا الشخص الذي يشتري وفقًا لوقائع السوق الحالية وتوقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بسوق وهمي أو افتراضي لا يمكن إثباته أو توقع وجوده. لن يسدد المشتري المفترض سعرًا أعلى من السعر الذي يتطلبه السوق. والمالك الحالي يُعتبر من بين أولئك الذين يشكلون "السوق".

"... والبائع الراغب ..." ليس بائعًا متلهفًا جدًا ولا بائعًا مضطرًا مستعدًا للبيع بأي سعر، ولا هو بائع مستعدًا للصمود مقابل سعر لا يعتبر معقولًا في السوق الحالية.

معقول بطبيعة وخصائص الأصل واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتبارًا من تاريخ التثمين.

يُفترض أيضًا أن يستخدم كل منهم تلك المعرفة بحكمة للبحث عن السعر الأكثر ملاءمة لمواقفهم الخاصة في المعاملة. يتم تثمين الحذر من خلال الإشارة إلى حالة السوق في تاريخ التثمين، وليس من خلال الاستفادة من رؤية متأخرة في تاريخ لاحق. على سبيل المثال، ليس من الحكمة بالضرورة أن يبيع البائع الأصول في سوق ذات أسعار منخفضة بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. في مثل هذه الحالات، كما هو الحال بالنسبة للبورصات الأخرى في الأسواق ذات الأسعار المتغيرة، سيتصرف المشتري أو البائع الحكيم وفقًا لأفضل معلومات السوق المتاحة في ذلك الوقت.

"... وبدون إكراه" يثبت أن كل طرف لديه الدافع للقيام بالمعاملة، ولكن لم يتم إجباره أو إكراهه بلا داع على إكمالها.

القيمة السوقية هي سعر الصرف المقدر للأصل بغض النظر عن تكاليف البيع للبائع أو تكلفة الشراء للمشتري وبدون تعديل أي ضرائب مستحقة الدفع من قبل أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

القيمة الإيجارية السوقية: المبلغ المقدر الذي يجب أن تؤجر به حصة في الممتلكات العقارية في تاريخ التثمين بين المؤجر الراغب والمستأجر الراغب بشروط الإيجار المناسبة في معاملة تجارية على أسس تجارية، بعد

"شروط الإيجار المناسبة" هي شروط يتم الاتفاق عليها عادة في السوق لنوع العقار في تاريخ التثمين بين المشاركين في السوق. لا ينبغي تقديم تثمين الالقيمة الإيجارية السوقيةي إلا بالاقتران مع بيان شروط الإيجار الرئيسية التي تم افتراضها. إيجار العقد هو الإيجار المستحق السداد بموجب شروط الإيجار الفعلي. ويمكن تثبيته طوال مدة عقد الإيجار أو المتغير. ويحدد الإيجار تكرار وأساس حساب التغيرات في عقد الإيجار ويتعين تحديدهما وفهمهما من أجل تحديد الفوائد الإجمالية المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

قيمة الاستثمار (أو القيمة المالية): قيمة الأصل لمالك معين أو مالك محتمل للاستثمار الفردي أو الأهداف التشغيلية. قيمة الاستثمار هي كيان محدد أساس القيمة. وعلى الرغم من أن قيمة الأصول بالنسبة للمالك قد تكون هي نفس المبلغ الذي يمكن تحقيقه من بيعها لطرف آخر، فإن أساس القيمة هذا يعكس الفوائد التي يتلقاها الكيان من حيازة الأصول، وبالتالي لا ينطوي على تبادل مفترض. تعكس قيمة الاستثمار الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يجري إجراء التثمين له. غالبًا ما يستخدم لقياس أداء الاستثمار.

هذا هو أساس كيان محدد للقيمة. على الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون مماثلة للمبلغ الذي يمكن تحقيقه من بيعه لطرف آخر، إلا أن أساس القيمة هذا يعكس الفوائد التي حصلت عليها المنشأة من حيازة التسويق المناسب وحيث تصرف كل طرف عن علم وبحصافة ودون إكراه.

المبلغ المقدر لا يشمل الإيجار المضخم أو المنكمش بشروط أو اعتبارات أو تنازلات خاصة.

القيمة العادلة (التعريف المعتمد من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13) هو: السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. وبالتالي يشار إليه أحيانًا على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في السوق والبيع أنه بالنسبة لمعظم الأغراض العملية، يتوافق مفهوم القيمة العادلة مع مفهوم القيمة السوقية، وبالتالي لن يكون هناك فرق بينهما من حيث رقم التثمين المبلغ عنه.

الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي ستتم به المعاملة المنتظمة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. وبالتالي يشار إليه أحيانًا على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في السوق والبيع أنه بالنسبة لمعظم الأغراض العملية ، يتوافق مفهوم القيمة العادلة مع مفهوم القيمة السوقية ، وبالتالي لن يكون هناك فرق بينهما من حيث رقم التثمين المبلغ عنه.

الأصل، وبالتالي لا ينطوي بالضرورة على تبادل افتراضي. تعكس قيمة الاستثمار الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يتم إعداد التثمين من أجله. وغالبًا ما تستخدم لقياس أداء الاستثمار. الفروقات بين قيمة الاستثمار للأصل وقيمته السوقية توفر الدافع للمشترين أو البائعين لدخول السوق.

32-الملحق 4-صور العقار

33- ملحق 5 – تعليمات التقييم و وثائق العقار

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

شهادة ملكية عقار
Title Deed

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

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 :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5468096) MRCO DMCC	5378.26	(5468096) إم آر سي أو دي..م.س

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

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 ١٤٠٠٠٠٠٠ درهم أربع عشر مليون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعاده. وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

المساحة الإجمالية المباعة طبقاً لعقد المطور () قدم مربع

Approved Signature توقيع معتمد

58745/2020

DUBAI LAND DEPARTMENT (430) دائرة الأراضي والأملاك

- 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

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتين
- هذه الملكية صادرة الكترونياً ولاتحتاج إلى توقيع او ختم
- في حال وجود أي تغير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الإحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

1 / 1

تثمين منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

Hussain Lootah & Associates
Attorneys and Counselors at Law

H L & A

حسين لوتاه ومشاركوه
محامون ومستشارون قانونيون

عقد إيجار عقار

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... أما بعد ..

ففي يوم الإثنين تاريخ 1441/11/16هـ الموافق 2020/07/07م تم الإتفاق في إمارة دبي بين كل من : -

أولا :

شركة إم آر سي أو ، وهي شركة _م.د.م.س.م مسجلة بالسجل التجاري رقم ..... وتاريخ ...../...../..... صادر من ..... وعنوان مركزها الرئيسي ص.ب .... ، بريد إلكتروني a.owaid@musharaka.co وهي تمثل صندوق مشاركة ريت بصفتها شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية"شركة ذات غرض خاص مسجلة في المملكة العربية السعودية" والغرض منها هو حفظ وتسجيل أصول صندوق مشاركة ريت - وصندوق مشاركة ريت هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودي - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن فهد العساف بصفته المدير العام لشركة إم

(ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)

ثانيا :

1- شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31صادر من مدينة دبي وعنوان مركزها الرئيسي : دبي – شارع قرن السبخه – (اسم المبنى) جوبلاري جيمبلكس ص.ب. 75583. بريد إلكتروني wadih@theboxme.com ويمثلها في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/وديع فادي حداد . بصفته المالك والمدير للشركة

2- السيد/ وديع فادي حداد ، لبناني الجنسية بموجب الجواز الوطني رقم LR0692444 وتاريخ الإنتهاء 2022/12/28م والمقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (784-1980-2193650-9) والمنتهية بتاريخ 2022/02/11م ورقم الجوال (+971505591826)

(ويشار إليهما في هذا العقد بالطرف الثاني)

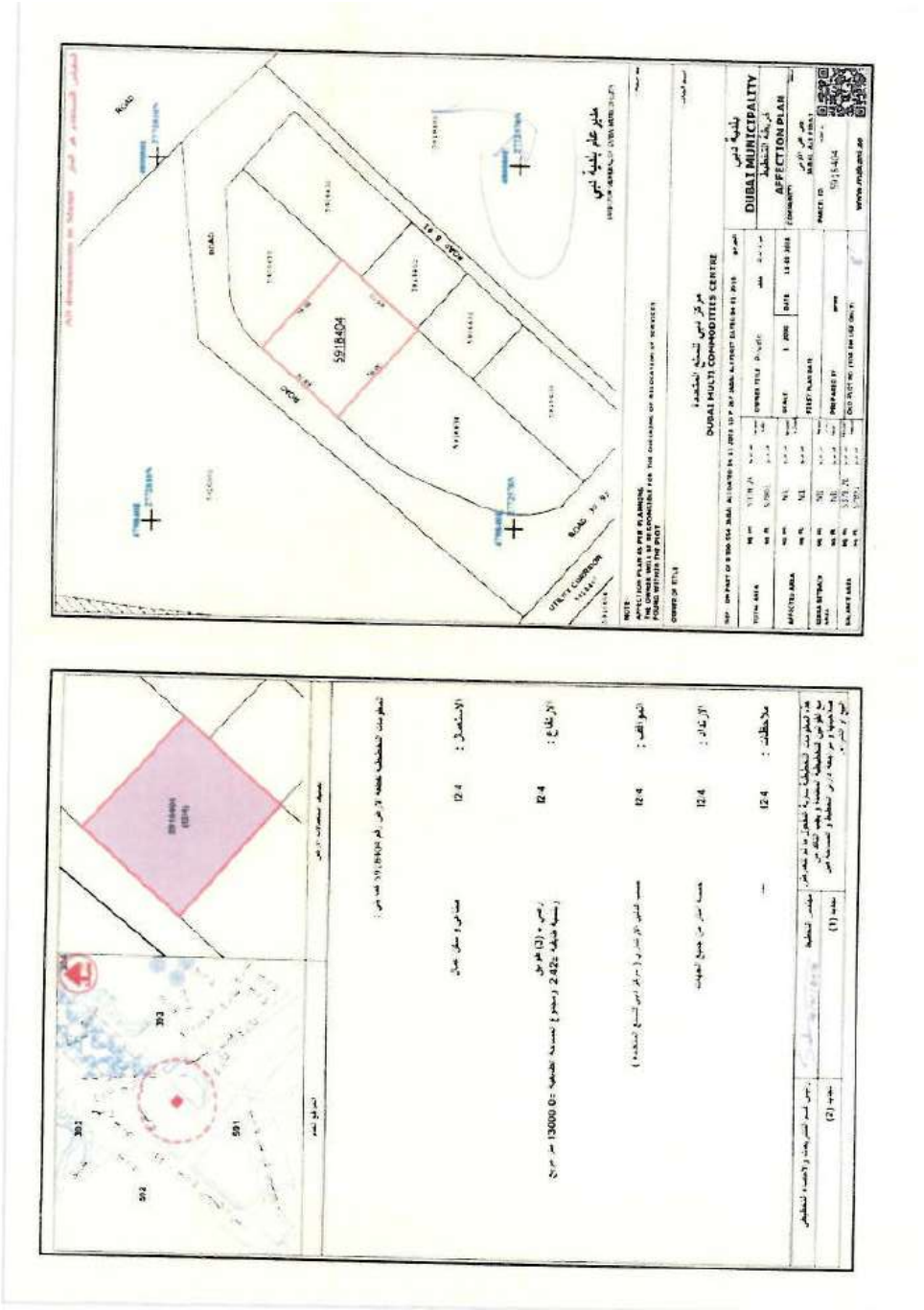
التمهيد :-

حيث أن شركة صندوق مشاركة ريت "المالك" يملك العقار رقم 267 منطقة جبل علي الأول المسمى مستودع الصندوق للتخزين الذاتي (The Box Self Storage) الكائن في منطقة جبل علي الأول في المنطقة الحرة بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة والمكون من سرداب و دور أرضي+ وعدد (3) ثلاث أدوار متكررة و 28 موقف سيارة وبه عدد (2) اثنين مصاعد وله مدخل واحد فقط ويشار إليه لاحقاً بـــ "العقار" وحيث أن الطرف الثاني أبدى رغبته في إستئجار العقار لاستعماله في الأغراض المذكورة في هذا العقد (يشار إليها لاحقاً بـــ "العين المؤجرة") عليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والنظامية، وعليه أبرم هذا العقد وذلك وفق شروط الإيجار التالية:

تثمين منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة



تثمين منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

ValuStrat

Professional Fee Quotation & Terms of Engagement
Musharaka Capital (CJSC)
PRE – 25/7409

As per ValuStrat's latest AML Policy we have prepared the attached checklists for KYC (Know Your Customer) for both Individual and corporate clients. As per the procedures of our AML policy, you are requested to have the relevant checklist filled out together with the provision of the following documents:

- Trade License if company; Passport copy if individual
- VAT Certificate/TRN

Acceptance of Terms of Engagement:

Should you wish to proceed with this valuation assignment please return your signed instruction, supporting information (as detailed above) and requisite payment. Please note that the valuation process will not commence until our receipt of all requirements.

Thanking you and assuring you of our best professional services at all times.

For and on behalf of ***ValuStrat Real Estate Valuation Services LLC***

Vismer Mulenga, BSc (Hons), MRICS, IRRV
RICS Registered Valuer
Director – Valuations

Client Acknowledgement and Acceptance:

VALUATION OF A SELF-STORAGE FACILITY PROPERTY (THE BOX), PLOT NO. 267 (591-8404), JEBEL ALI FIRST, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES

We hereby confirm, agree, and accept the above professional fee quotation and the terms of engagement of ValuStrat Real Estate Valuation Services LLC contained herein.

For and on behalf of ***Musharaka Capital (CJSC),***

Mohammad AlAzaz
Name & Signature

Fund Manager
Designation

22/05/2025
Date

Company Stamp

Note: Please ensure to submit the documents as per our Anti-Money Laundering policy mentioned above.

5