



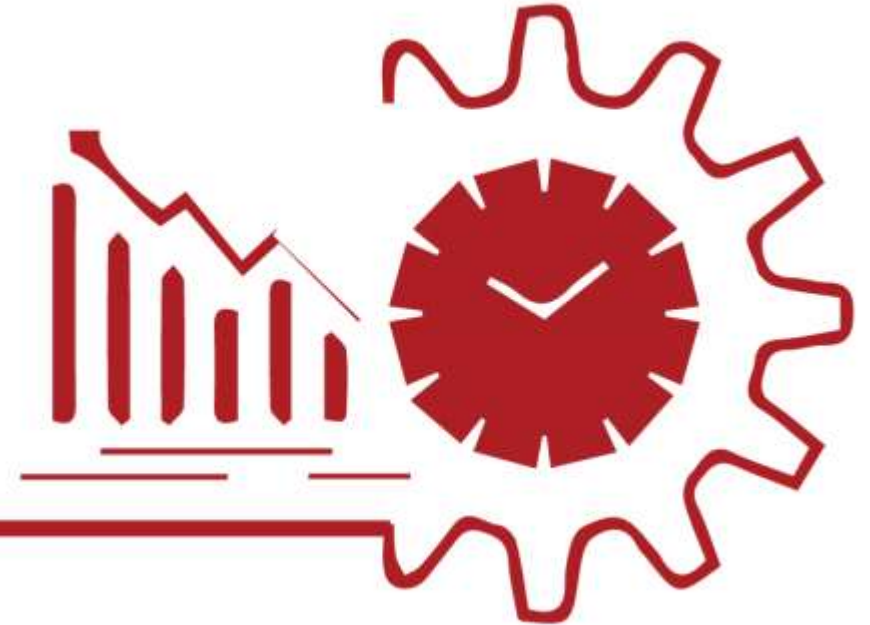
شركة خبير المالية

جاليري مول

مدينة تبوك

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 4-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منفعة عقار جاليري مول يقع في مدينة تبوك.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/11/18، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

5	1.1	الملخص التنفيذي
5	1.2	المقدمة:
7	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
7	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
7	1.5	الغرض من التقييم
9	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
9	2.2	مرافق البنية التحتية
10	2.3	موقع العقار
11	2.4	طريق الوصول للعقار
12	2.5	معلومات سك الملكية
12	2.6	رخصة البناء والمباني
13	2.7	مخططات العقار
15	2.8	صور العقار
18	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
18	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
19	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
19	3.1	تحليل المخاطر
21	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
21	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
22	4.3	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
25	4.4	ملاحظات التقييم
25	4.5	القيمة النهائية للعقار
25	4.6	استعمالات التقرير
25	4.7	ملاحظات
28	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
28	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
28	5.3	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/11/18 م لتنفيذ خدمة تقييم نفعة جاليري مول في مدينة تبوك.

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

4-2011397

صندوق ريت (REIT)

مجمع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة تبوك

لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار

العميل اعلنا ان العقار مستأجر

حسب العميل, شركة أول الملقا العقارية هي مالكة العقار

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

تجاري

حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م²

بناء على المعاينة الميدانية, لا يزال العقار قيد الانشاء مع اجمالي مساحات بناء 31,381 م²

اجمالي المساحات التأجيرية 35,718 م²

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

160,184,000 ر.س

تاريخ التقييم:

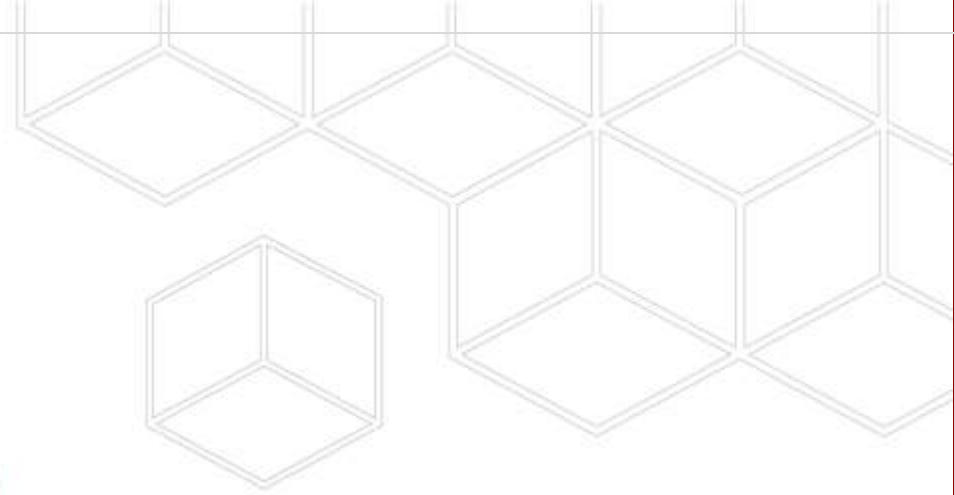
تاريخ المعاينة

2021/12/14 م

2021/11/25 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار
تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب
حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

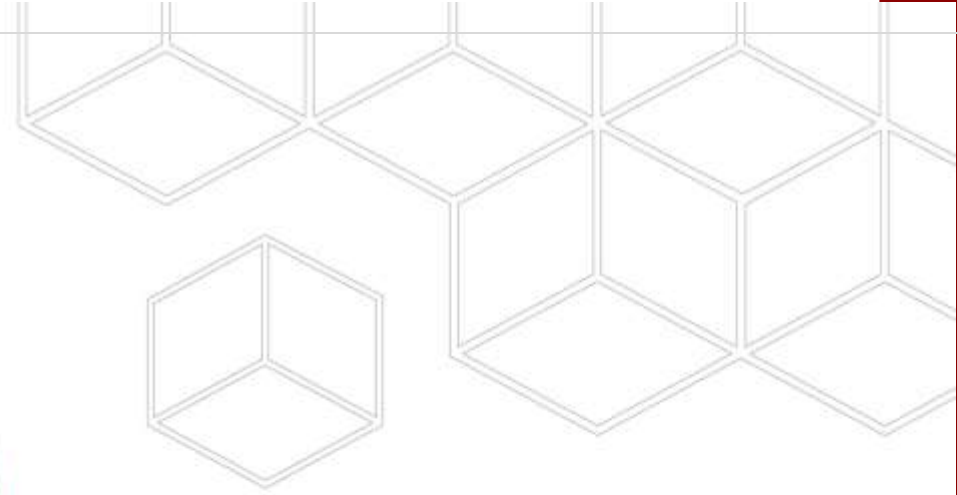
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/11/18 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/11/25 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/12/14 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/12/14 م

1.5 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستاجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م² واجمالي مسطحات البناء 31,381 م². العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع بيع تجزئة في مدينة جد. يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك خالد
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع جابر ابن حيان
يحد العقار من جهة الشرق: شارع معين ابن زيدة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك خلد

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مشروع بيع تجزئة
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	قيد الانشاء
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك خالد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع جابر ابن زايده	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الصالحية بمدينة تبوك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Tabuk Electricity Company (0.4 Kilometres)
- 2- Mousa Commercial Complex (0.9 Kilometres)
- 3- Green Land (0.8 Kilometres)
- 4- Fun Park (1.1 Kilometres)
- 5- King Abdulaziz Garden (1.3 Kilometres)

- 6- Tabuk Castle (1.4 Kilometres)
- 7- Tabuk Ottoman Castle (1.6 Kilometres)
- 8- Ottoman Hijazi Railway Remains (1.4 Kilometres)
- 9- Al Haram Plaza (1 Kilometres)
- 10- Al Hukair Mall (1.5 Kilometres)

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للقرار. لكنه اعلمن ان القرار مستاجر.

2.6 رخصة البناء والمباني

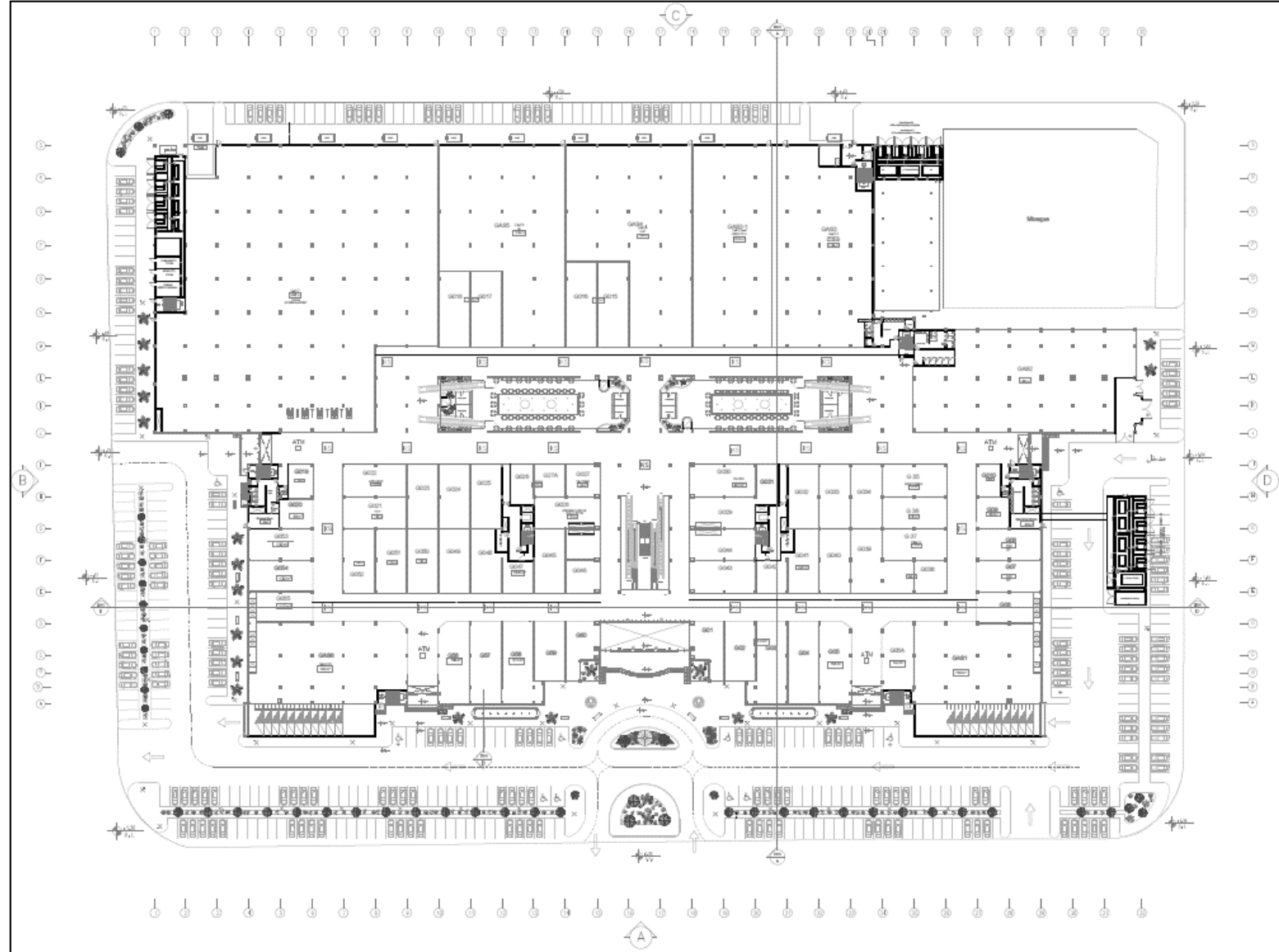
يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة القرار	العمر الفعلي للقرار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

القرار مشروع بيع تجزئة قيد الانشاء مؤلف من دورين. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالقرار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	اصدار		
	بيع تجزئة		
	58457		
	1434/07/01		
	1437/07/01		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م²)
قبو	-	-	-
ارضى	تجاري	-	16,136
متكرر	تجاري	-	15,245
مجموع مسطحات البناء			31,381

الدور الارضي



2.8 صور العقار





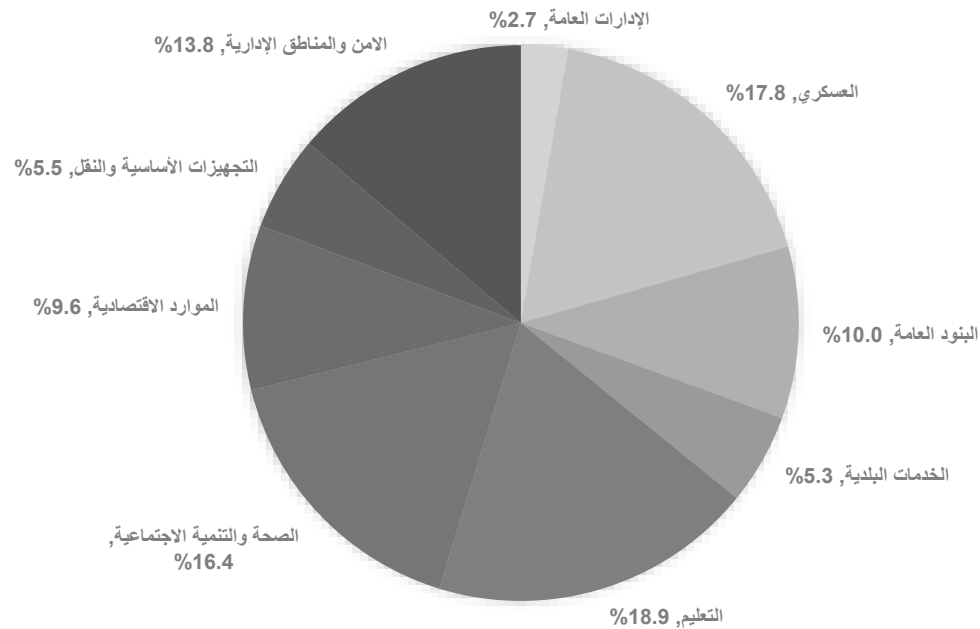
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- للعقار اطلالة مباشرة على شارع معين ابن زيده - مفتوح على 4 شوارع. - تصميم جيد جدا - نوعية جيدة من التشطيبات الخارجية - حركة مرور داخلية فعالة - مزيج مستأجر فعال	- حركة مرور كثيفة في المنطقة (طريق الملك خالد)
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- تعرف مدينة تبوك بأنها مقصد سياحي داخل المملكة. ونظراً لأن مراكز التسوق الموجودة في المدينة قليلة جداً مقارنة بالطلب المرتفع على مثل هذا المشروع (تقدم مدينة تبوك حصة منخفضة من المساحات التجارية للفرد مقارنة بالمدن الأخرى) ، فإن هذا يمكن أن يضمن استقرار الإيرادات ودعم أي زيادة في المستقبل.	- مشاريع مشابهة مستقبلية. - أي تغيير مستقبلي وغير متوقع في الظروف الاقتصادية

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

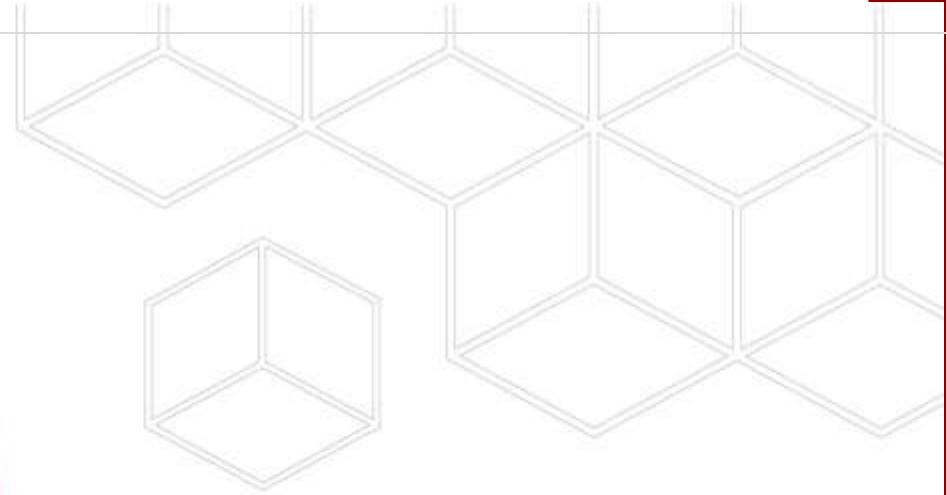
3.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جداً (1)	خطر حد ادنى (2)	متوسط الخطورة (3)	خطر مرتفع (4)	خطر مرتفع جداً (5)
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	-----	-----	-----
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	10	15	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

4.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	الارض المبنى كامل العقار
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

التدفقات النقدية المخصومة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

4.3 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

سنعتمد معدل 15% على أنه النفقات التشغيلية التي سيتم احتسابها من إجمالي إيرادات العقار بالإضافة إلى 60.000 ريال سعودي قسط التأمين. تعتمد هذه النسبة على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

معدلات الإشغال في المشروع

استنادًا إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا ، تبلغ معدلات الإشغال لمشروع مماثل 85% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

نموذج	
المعدل الامن للمخاطر	2.20%
معدل بتا	1.12
معدل المخاطر في السوق	2.50%
معدل المخاطر في رأس المال	4.00%
معدلات مخاطر أخرى	1.50%
معدل الخصم	11.00%

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. إن تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حالياً. ونتيجة لذلك فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%

طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملقى العقارية" مع حق إيجار لمدة 25 سنة ابتداءً من 1434 بسعر إيجار سنوي 1,579,000 ريال سعودي. ينوي العميل الحصول على هذه الفترة المتبقية من حق التأجير (21 عامًا) ، حيث أنه خلال السنوات الخمس الأولى ، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنوياً. بعد ذلك ، وبعد أربع سنوات ، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءاً من السنة الخامسة من خلال تطبيق نفس الأسعار في النقطة 1.16

تدفقات النقدية										
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%
معدل النمو										
الإيرادات المتوقعة										
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096
1,350.96	1,350.96	1,318.01	1,318.01	1,318.01	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,254.50	1,254.50	1,254.50
9,586,407	9,586,407	9,352,592	9,352,592	9,352,592	9,124,480	9,124,480	9,124,480	8,901,932	8,901,932	8,901,932
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296
1,123.74	1,123.74	1,096.33	1,096.33	1,096.33	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,043.50	1,043.50	1,043.50
7,075,038	7,075,038	6,902,476	6,902,476	6,902,476	6,734,123	6,734,123	6,734,123	6,569,876	6,569,876	6,569,876
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
1,184.58	1,184.58	1,155.69	1,155.69	1,155.69	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,100.00	1,100.00	1,100.00
1,303,038	1,303,038	1,271,256	1,271,256	1,271,256	1,240,250	1,240,250	1,240,250	1,210,000	1,210,000	1,210,000
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900
403.83	403.83	393.98	393.98	393.98	384.38	384.38	384.38	375.00	375.00	375.00
163,082	163,082	155,224	155,224	155,224	147,744	147,744	147,744	140,625	140,625	140,625
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810
457.68	457.68	446.52	446.52	446.52	435.63	435.63	435.63	425.00	425.00	425.00
2,201,434	2,201,434	2,147,740	2,147,740	2,147,740	2,095,356	2,095,356	2,095,356	2,044,250	2,044,250	2,044,250
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
226,147.03	226,147.03	220,631.25	220,631.25	220,631.25	215,250.00	215,250.00	215,250.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
1,356,882	1,356,882	1,323,788	1,323,788	1,323,788	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,260,000	1,260,000	1,260,000
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313
465.22	465.22	453.87	453.87	453.87	442.80	442.80	442.80	432.00	432.00	432.00
4,797,780	4,797,780	4,680,761	4,680,761	4,680,761	4,566,596	4,566,596	4,566,596	4,455,216	4,455,216	4,455,216
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196
3,692.12	3,692.12	3,602.07	3,602.07	3,602.07	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,428.50	3,428.50	3,428.50
4,415,775	4,415,775	4,308,073	4,308,073	4,308,073	4,202,998	4,202,998	4,202,998	4,100,486	4,100,486	4,100,486
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	1,281,762.50	1,281,762.50	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,220,000.00	1,220,000.00	1,220,000.00
9,196,646	9,196,646	8,972,338	8,972,338	8,972,338	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,540,000	8,540,000	8,540,000
40,096,082	40,096,082	39,114,248	39,114,248	39,114,248	38,156,548	38,156,548	38,156,548	37,222,385	37,222,385	37,222,385
مصاريف										
10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%	35%	40%	45%	50%
4,009,608	4,009,608	3,911,425	3,911,425	3,911,425	3,815,655	11,446,964	13,354,792	14,888,954	16,750,073	18,611,193
8,019,216	8,019,216	7,822,850	7,822,850	7,822,850	7,631,310	7,631,310	7,631,310	7,444,477	7,444,477	7,444,477
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930
13,703,754	13,703,754	13,409,204	13,409,204	13,409,204	13,121,894	20,753,204	22,661,031	24,008,361	25,869,480	27,730,600
26,392,327	26,392,327	25,705,043	25,705,043	25,705,043	25,034,654	17,403,344	15,495,517	13,214,024	11,352,905	9,491,786
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00
9,294,968	10,317,414	11,154,099	12,381,050	13,742,966	14,856,848	11,464,122	11,330,188	10,724,798	10,227,842	9,491,786
صافي القيمة الحالية										

تدفقات النقدية					
15	14	13	12	11	
2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة					
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	م2 المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,419.35	1,384.73	1,384.73	1,384.73	1,350.96	الايجار
10,071,719	9,826,067	9,826,067	9,826,067	9,586,407	ر.س إجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	م2 المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الأول)
1,180.62	1,151.83	1,151.83	1,151.83	1,123.74	الايجار
7,433,212	7,251,914	7,251,914	7,251,914	7,075,038	ر.س إجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	م2 المساحات التجارية (خطوط الوجبات السريعة)
1,244.55	1,214.19	1,214.19	1,214.19	1,184.58	الايجار
1,369,004	1,335,614	1,335,614	1,335,614	1,303,038	ر.س إجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	م2 المساحات التجارية (ترفيه)
424.28	413.93	413.93	413.93	403.83	الايجار
180,012	171,338	171,338	171,338	163,082	ر.س إجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	م2 المساحات التجارية (هوبرماركت)
480.85	469.12	469.12	469.12	457.68	الايجار
2,312,881	2,256,470	2,256,470	2,256,470	2,201,434	ر.س إجمالي
6	6	6	6	6	م2 المساحات التجارية (ATM)
237,595.72	231,800.71	231,800.71	231,800.71	226,147.03	الايجار
1,425,574	1,390,804	1,390,804	1,390,804	1,356,882	ر.س إجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	م2 المساحات التجارية (محلات تجزئة رئيسية)
488.77	476.85	476.85	476.85	465.22	الايجار
5,040,668	4,917,725	4,917,725	4,917,725	4,797,780	ر.س إجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	م2 المساحات التجارية (كيوسك)
3,879.03	3,784.42	3,784.42	3,784.42	3,692.12	الايجار
4,639,324	4,526,169	4,526,169	4,526,169	4,415,775	ر.س إجمالي
7	7	7	7	7	م2 المساحات التجارية (أخرى)
1,380,318.02	1,346,651.73	1,346,651.73	1,346,651.73	1,313,806.56	الايجار
9,662,226	9,426,562	9,426,562	9,426,562	9,196,646	ر.س إجمالي
42,134,620	41,102,663	41,102,663	41,102,663	40,096,082	ر.س إجمالي الدخل
مصاريف					
10%	10%	10%	10%	10%	% نسبة شواغر الغرف
4,213,462	4,110,266	4,110,266	4,110,266	4,009,608	ر.س إجمالي
8,426,924	8,220,533	8,220,533	8,220,533	8,019,216	20% مصاريف
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ر.س ايجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ر.س تأمين
14,315,316	14,005,729	14,005,729	14,005,729	13,703,754	ر.س إجمالي المصاريف
27,819,304	27,096,934	27,096,934	27,096,934	26,392,327	ر.س صافي الدخل التشغيلي
0%					
معدل التخارج					
0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	11.00%
5,814,355	6,286,348	6,977,847	7,745,410	8,373,845	معدل الخصم
القيمة الحالية					
صافي القيمة الحالية					
#####					

تحليل حساسية					
13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%	معدل الخصم
142,398,293	150,883,993	160,183,888	170,395,521	181,630,062	القيمة السوقية

4.4 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (REIT) ، وان صندوق REIT (يتم شراء عقارات مدرة للدخل) ، فإننا نعتقد أن الطريقة الأكثر ملاءمة لإجراء تقييم لهذه العقارات هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- يتم استخدام أسعار السوق بناءً على الأسعار الفعلية داخل المشروع والتي يتم استخدامها كمعاملات فعلية في السوق.

4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإننا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية هو كالتالي:

قيمة العقار:	160,183,888 ر.س
القيمة المدورة:	160,184,000 ر.س
مائة وستون مليوناً ومئة وأربعون وثمانون ألفاً ريال سعودي	

4.6 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

4.7 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

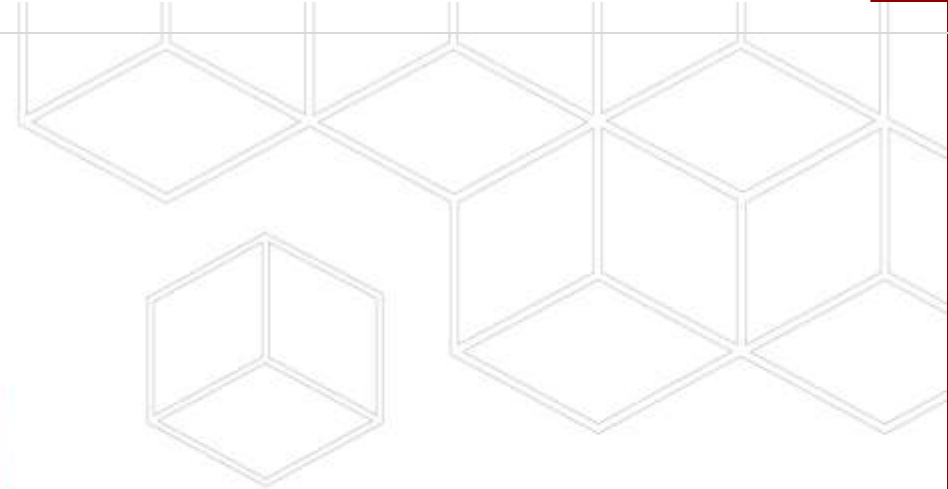
تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا
العميل	التاريخ
شركة خبر المالية	2021/06
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

