

إخلاء طرف المترجم

إن هذه الترجمة تعكس المعنى الأصلي للمستند المترجم ما عدا السهو والخطأ غير المتعمد أو الوارد في المستند الأصل، أما الصور أو الرموز أو الشعارات أو ما شابه ذلك (إن وجدت) في هذا المستند فإنها لا تعتبر إلا عن نقل حرفي لما ورد في الأصل المترجم منه، قد يتم تطبيق الأسماء الطبيعية للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين إلا في حالات، تعتبر هذه الوثيقة ترجمة مجردة عما ورد في الوثيقة التي لا تتحمل مسؤولية مضامينها. إن أي كشط أو تغيير أو تعديل يطرأ على هذه الوثيقة يلغى مفعولها ولا يتحمل مكتب الترجمة مسؤولية ذلك.

العنوان			دانات المدينة، مدينة عيسى، مملكة البحرين		
الاستخدام			مناطق أعمال البيع بالتجزئة ومناطق المكاتب التي تشكّل جزء من مجمع دانات المدينة		
الموقع			يقع العقار في مدينة عيسى بالقرب من مجمع مدينة عيسى عند تقاطع شارع القدس - شارع مسقط. وهو خليط من المنطقة التجارية والسكنية، يقع على بُعد ما يقرب من 5 كم من وسط المنامة.		
الوصف			تتألف دانات المدينة من 16 مبنى متوسط الارتفاع تم بناؤها في عام 2015 بمعايير عالية. يجمع المشروع بين نوعين من مباني المكاتب المخصصة لغرضين و 14 من مباني أعمال البيع بالتجزئة والمباني السكنية. صُمم المجمع بأكمله بطريقة معمارية، ويشغل موقعاً بثلاثة سندات ملكية ويتمتع بمستوى عالي من التخطيط والتصميم.		
حافطة المشروع			تشمل هذه الحافطة كل المساحة التجارية بما فيها مبنيين مخصصين للمكاتب ومنطقة لأعمال البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي أسفل الشقق السكنية في المباني الأربعة عشرة الأخرى.		
الملكية			هي ملكية فعلية مطلقة دون أي أعباء غير ضرورية، فضلاً عن الإيجارات المهنية.		
رقم السند	الاستخدام الحالي	قدم مربع	أمتار مربعة		
08019676	تنمية عقارية قائمة على الاستخدام المختلط	190,095	17,669		
08019675	تنمية عقارية قائمة على الاستخدام المختلط	110,117	10,230		
08021383	تنمية قائمة على المكاتب	12,004	1,115.20		
الإجمالي		312,216	29,014.20		
إجمالي المساحات الأرضية		إجمالي منطقة الأعمال القابلة للتأجير :	إجمالي منطقة المكاتب القابلة للتأجير:	الإجمالي	
4,422 متر مربع		6,116 متر مربع	10,538 متر مربع		
معدل الإشغال			تم تأجير 79.3%، بينما المتبقي المتاح للإيجار تبلغ مساحته 2,165 متراً مربعاً.		
إجمالي الإيرادات حتى 30 نوفمبر 2018			يبلغ إجمالي عائد الإيجارات عن أحد عشر شهراً في 2018، مشتملاً على رسوم الخدمة، 451,652 دينار بحريني.		
إجمالي الإيرادات المتوقعة عن 2018			يبلغ إجمالي عائد الإيجارات المتوقع 492,711 دينار بحريني سنوياً، ليشمل رسوم الخدمة.		
إجمالي الإيرادات المحتملة عن 2019			يبلغ العائد الإجمالي المحتمل عن 2019، مشتملاً على رسوم الخدمة، 509,751 دينار بحريني سنوياً.		
النفقات التشغيلية حتى 30 نوفمبر 2018			تبلغ النفقات التشغيلية عن أحد عشر شهراً في 2018، 143,071 دينار بحريني، مشتملاً على الرسوم الإدارية ومبالغ اتحاد الملاك عن القطعتين 1 و2.		
النفقات المدرجة في الميزانية عن 2018			تبلغ النفقات التشغيلية المدرجة في الميزانية عن 2018، 92,766 دينار بحريني سنوياً، مشتملة على الرسوم الإدارية ومبالغ اتحاد الملاك عن القطعتين 1 و2.		
النفقات المدرجة في الميزانية عن 2019			تبلغ النفقات التشغيلية المدرجة في الميزانية عن 2019، 123,971 دينار بحريني، مشتملة على الرسوم الإدارية ومبالغ اتحاد الملاك عن القطعتين 1 و2.		
صافي الإيراد المتوقع عن 2018			يبلغ العائد الصافي المتوقع عن 2018، 368,739 دينار بحريني سنوياً، بافتراض نفقات الملاك المدرجة في الميزانية عن 2019.		
الإيراد الصافي المحتمل عن 2019			يبلغ العائد الصافي المتوقع عن 2018، 385,779 دينار بحريني سنوياً، بافتراض نفقات الملاك المدرجة في الميزانية عن 2019.		
تعهدات المستأجر			يدفع المستأجرون التجاريون الإيجار، ورسم الخدمة، وضريبة البلدية والكهرباء.		
الإيجارات والإيراد			تصل مدة عقود الإيجارات القياسية إلى 2 و 3 سنوات مع تسديد 15% كرسوم خدمة، بالرغم من		



ذلك، توجد استثناءات. يُرجى الرجوع إلى جدول الإيجارات.	
السوق/ القيمة العادلة	
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2018
منهجية التقييم	يُعتبر العقار في المقام الأول بمثابة استثمار مؤجر جزئيًا في الوقت الحالي مع توقع حدوث المزيد من الإيجارات.
السوق/ القيمة العادلة	6,750,000 دينار بحريني سنة ملايين وسبعمئة وخمسون ألف دينار بحريني
العائد الإجمالي	7.30% العائد الصافي 5.46%
غرض التقييم	لقد جرى إعداد التقييم لغرض منظم وفقاً للمحدد في تقييم أر أي سي إس – المعايير الفنية، إصدار 2017 ("الكتاب الأحمر"). ندرك أن تقييمنا يُعدّ لتحديد قيمة حافظة المشروع المقررة في القوائم المالية التي من المقرر نشرها من قبل شركة سيكو للوساطة المالية والتي صدر بها تكليف من بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) لإنشاء عهدة بنك الإسكان العقارية المتوافقة مع الشريعة وإدارتها بموجب قانون العهد المالية البحريني رقم (23) لسنة 2006 ("قانون العهد") ودليل التوجيهات لمصرف البحرين المركزي، المجلد 7 — صناديق الاستثمار المشتركة.
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> ▪ معدل الإشغال المتزايد ▪ عقارات عالية الجودة ▪ مجمع استخدام مختلط جاذب
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> ▪ معدلات إيجار منخفضة قليلاً ▪ تقدم بطيء في الإيجارات ▪ نسبة كبيرة من المساحة القابلة للتأجير
افتراضات التقييم العامة والخاصة	<ul style="list-style-type: none"> ▪ افتراض خاص بأن إيرادات الإيجارات وبيانات النفقات دقيقة تماماً، وكاملة ومُحدثة وفقاً لما زودنا به الوكيل الإداري. ▪ تُعدّ كافة افتراضات التقييم الأخرى حسبما تمّ تفصيله.

