

إخلاء طرف المترجم

إن هذه الترجمة تعكس المعنى الأصلي للمستند المترجم ماعدا 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 تعبر 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 كسب أو تغيير أو تعديل بطراً على هذه الوثيقة يلغى مفعولها ولا يتحمل مكتب الترجمة مسؤولية ذلك.

السقية بلازا، المنامة، مملكة البحرين			العنوان
مبنى تجاري وسكني حديث مكون من 8 طوابق، مؤجر كلياً في الوقت الحالي ويُعد استثمار مُدر للدخل.			الاستخدام
يقع العقار بالقرب من سيتي سنتر، المنامة، ويتمتع بإطلالة بارزة تشرف على تقاطع طرق مشغولة.			الموقع
مبنى مختلط الاستخدام تم استكماله في 2013 ويُعد من مباني الشقق التجارية والسكنية المختلطة ذات الجودة العالية. يوجد بالعقار 8 طوابق تنقسم إلى طابق أرضي لأعمال البيع بالتجزئة، وأثنين مخصصين كمواقف للسيارات بالداخل، و5 طوابق للشقق تحتوي على 105 وحدة كاملة التشطيب ويوجد في الطابق الأعلى صالة ألعاب وسونا ويؤدي إلى شرفة السطح الذي يوجد به حمام سباحة.			الوصف
رقم السند	الاستخدام الحالي	قدم مربع	أمطار مربعة
57505	تنمية عقارية قائمة على الاستخدام المختلط	59,160	5,469.3
تعتبر ملكية فعلية مطلقة دون أي أعباء غير مبررة، فضلاً عن الإيجارات المهنية.			الملكية
يبلغ إجمالي عائد الإيجارات عن الفترة من 1 يناير 2018 إلى 30 نوفمبر 2018، مشتملاً على رسوم الخدمة، 940,669 دينار بحريني. يبلغ إجمالي الإيرادات المتوقعة عن العام بأكمله 1,026,184 دينار بحريني.			إجمالي الإيرادات عن 2018
يبلغ إجمالي نفقات الملاك عن 2018 المدرجة في الميزانية 215,983 دينار بحريني، مشتملة على النفقات الإدارية. تبلغ نفقات الملاك الفعلية عن الفترة من 1 يناير 2018 إلى 30 نوفمبر 2018، 191,641 دينار بحريني. من الجدير ملاحظة أن رسوم الكهرباء والبلدية تم دمجها في حساب الإدارة.			النفقات التشغيلية عن 2018
يبلغ صافي الإيرادات الفعلية عن أحد عشر شهراً اعتباراً من 1 يناير 2018 حتى 30 نوفمبر 2018، 749,028 دينار بحريني. يبلغ صافي الإيرادات المتوقع عن اثني عشر شهراً حتى 31 ديسمبر 2018، 810,201 دينار بحريني.			صافي إيرادات الإيجار عن 2018
يوجد 15 وحدة لأعمال البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي، منها 13 وحدة مؤجرة في الوقت الحالي. تم تأجير 105 شقة التي تم تشطيبها (الطابق 3، 4، 5، 6 و7) بالكامل إلى وزارة التربية والتعليم.			معدل الإشغال وعقود الإيجارات
تبلغ مساحة أعمال البيع بالتجزئة القابلة للتأجير 3,075 متر مربع تبلغ المساحة السكنية القابلة للتأجير 12,818 متر مربع، مشتملة على 105 وحدة.			الموقع ومساحة الطابق
يدفع المستأجرون التجاريون الإيجار، ورسم الخدمة، ورسوم البلدية والكهرباء. بالنسبة للشقق المؤجرة إلى وزارة التربية والتعليم، يتحمل المالك مسؤولية دفع رسوم البلدية، وإمداد الكهرباء وصيانة الأثاث.			تعهدات المستأجر
السوق/ القيمة العادلة			
31 ديسمبر 2018			تاريخ التقييم
يُعتبر الأصل بمثابة عقار استثماري مؤجر إلى أطراف ثالثة مستأجرة			منهجية التقييم
11,000,000 دينار بحريني (أحد عشر مليون دينار بحريني)			السوق/ القيمة العادلة
9.33%	العائد الصافي	7.37%	العائد الإجمالي
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 (مقفل) لإنشاء عهدة بنك الإسكان العقارية المتوافقة مع الشريعة وإدارتها بموجب قانون العهد المالية البحريني رقم (23) لسنة 2006 ("قانون العهد") ودليل			غرض التقييم



التوجيهات لمصرف البحرين المركزي، المجلد 7 — صناديق الاستثمار المشتركة.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ يحافظ عليه في حالة ممتازة ▪ نسبة إشغال مرتفعة ▪ يُدار بطريقة احترافية 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ مبنى تجاري وسكني شهير ومختلط ▪ يقع في مكان مشهور ▪ تم تخطيطه وتشطيبه بشكل جيد 	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> ▪ مؤجر بشكل كامل إلى وزارة التربية والتعليم ▪ كافة الشقق البالغة 105 ▪ تجديد عقد الإيجار مكتمل حتى 14 فبراير 2019 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تم تعزيز السوق البحرينية ▪ العجز الحكومي ▪ موقع مطور بالكامل 	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> ▪ افتراض خاص بأن إيرادات الإيجارات وبيانات النفقات دقيقة تمامًا، وكاملة ومُحدثة وفقًا لما زودنا به الوكيل الإداري. ▪ تُعدّ كافة افتراضات التقييم الأخرى حسبما تمّ تفصيله. 		افتراضات التقييم العامة والخاصة

