



## خاص وسري

شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

## شركة فاليو سترات (ValueStrat)

هذا التقرير مترجم من قبل طرف ثالث (مكتب مستشاري للترجمة المعتمدة) وعليه فإن المرجع الاساسي من التقرير هو الصادر من المقيم (ValueStrat Consulting)

## خاص وسري



تقرير التقييم - (15) محافظة اصول عقارية مختلطة

شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

## تقرير التقييم

تقييم نهاية العام - (15) محافظة أصول عقارية مختلطة، الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق المعذر ريت

ديسمبر 2020

خبير التثمين العقاري شركة فاليو سترات (ValueStart Consulting)

الدور السادس، البرج الجنوبي

مجمع الفيصلية

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 2935127

فاكس: +966 11 2933683

703 أبراج القصر

واحة دبي السليكون

دبي

الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +971 4326 2233

فاكس: +971 4326 2223

[www.valustrat.com](http://www.valustrat.com)

111 ميدان جميل

طريق التحلية

جدة

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 2831455

فاكس: +966 12 2831530



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

## جدول المحتويات

|    |  |      |
|----|--|------|
| 4  | ملخص تنفيذي                            | 1    |
| 4  | العميل                                 | 1-1  |
| 4  | الغرض من التقييم                       | 2-1  |
| 4  | المنفعة موضوع التقييم                  | 3-1  |
| 4  | منهجية التقييم                         | 4-1  |
| 4  | تاريخ التقييم                          | 5-1  |
| 5  | الرأي عن القيمة                        | 6-1  |
| 5  | النقاط البارزة (تعليقات عامة)          | 7-1  |
| 7  | تقرير التقييم                          | 2    |
| 7  | مقدمة                                  | 1-2  |
| 7  | تعليمات التقييم / العنصر موضوع التقييم | 2-2  |
| 7  | الغرض من التقييم                       | 3-2  |
| 7  | الامتثال لتقارير التقييم               | 4-2  |
| 8  | أساس التقييم                           | 5-2  |
| 9  | مدى التحقيق                            | 6-2  |
| 9  | مصادر المعلومات                        | 7-2  |
| 10 | الخصوصية/القيود على الإفصاح عن التقييم | 8-2  |
| 10 | التفاصيل والوصف العام                  | 9-2  |
| 25 | شؤون البيئة                            | 10-2 |
| 25 | الحيازة/حق الملكية                     | 11-2 |
| 27 | منهجية التقييم والأساس المنطقي         | 12-2 |
| 30 | التقييم                                | 13-2 |
| 34 | ظروف السوق وتحليل السوق                | 14-2 |
| 38 | عدم اليقين بشأن التقييم                | 15-2 |
| 39 | إخلاء المسؤولية                        | 16-2 |
| 39 | الخلاصة                                | 17-2 |

الملحق 1 - الصور





شركة أصول وبخيت والاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

**1- ملخص تنفيذي**

ينبغي ألا يُنظر إلى الملخص التنفيذي والتقييم إلا كجزء من التقرير بأكمله.

**1-1 العميل**

شركة أصول وبخيت والاستثمارية وصندوق المعذر ريت  
ص.ب. 63762، الرياض 11526، المملكة العربية السعودية

**2-1 الغرض من التقييم**

التقييم هو لعملية معاملة صندوق المعذر ريت نهاية العام والتقديم إلى هيئة السوق المالية (CMA).

**3-1 المنفعة موضوع التقييم**

الأصول العقارية للمحفظة المختلطة (15) المذكورة أدناه والواقعة داخل المملكة العربية السعودية هي نطاق عملية التقييم هذه:

| رقم | فئة الاصل                                   | المنطقة        | المدينة | احداثيات الموقع             |
|-----|---|----------------|---------|-----------------------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر         | الرياض  | 24°40'53.3"N 46°40'00.3"E   |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي        | الرياض  | 24°40'51.38"N 46°40'40.11"E |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع         | الرياض  | 24°46'57.1"N 46°38'58.0"E   |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية       | الرياض  | 24°40'55.12"N 46°41'11.77"E |
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال   | الرياض  | 24°47'16.76"N 46°39'31.71"E |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب                        | القدس          | الرياض  | 24°45'35.82"N 46°44'25.01"E |
| 7   | تجاري                                       | وادي لين       | الرياض  | 24°38'6.63"N 46°34'8.33"E   |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب         | الرياض  | 24°39'38.12"N 46°42'33.27"E |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة<br>210 | الرياض  | 24°46'47.89"N 46°38'30.91"E |
| 10  | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة<br>310 | الرياض  | 24°47'48.62"N 46°38'0.27"E  |
| 11  | المستودعات                                  | السلي          | الرياض  | 24°40'32.4"N 46°50'22.6"E   |
| 12  | المستودعات                                  | الحائر         | الرياض  | 24°33'45.11"N 46°44'29.07"E |
| 13  | أجنحة تولان للأجنحة الفندقية                | العليا         | الخُبْر | 26°18'13.4"N 50°10'32.0"E   |
| 14  | مدارس النخبة التعليمية                      | حي الفهد       | عُنيزة  | 26°04'20.1"N 44°00'25.3"E   |
| 15  | مدارس السلام (تحت الإنشاء)                  | حي السلام      | الرياض  | 24°42'27.5"N 46°49'12.0"E   |

المصدر: العميل 2020

**4-1 منهجية التقييم**

لقد قمنا بتطبيق التدفق النقدي المخصوم (DCF) لعقارات الملكية المطلقة ولحقوق التأجير، كما استخدمنا أيضاً منهجية التدفق النقدي المخصوم (DCF) للتقييم الذي يعكس مدة عقد الإيجار غير المنتهية.

**5-1 تاريخ التقييم**

ما لم يُذكر خلاف ذلك، فإنه تم تقييم تقييماتنا اعتباراً من تاريخ تقريرنا استناداً إلى 31 ديسمبر 2020. ويعكس التقييم رأينا عن القيمة اعتباراً من هذا التاريخ. تخضع قيم العقار للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.





6-1 شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
الرأي عن القيمة

| حق الملكية                               | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) |
|--|-------------------------------|
| ملكية مطلقة                              | 572,500,000                   |
| منفعة                                    | 9,520,000                     |
| القيمة الإجمالية (ريال سعودي) [بالتقريب] | 582,000,000                   |

لا ينبغي النظر إلى الملخص التنفيذي والتقييم إلا كجزء من التقرير بأكمله.

### 7-1 النقاط البارزة (تعليقات عامة)

لقد أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية على أنه "وباء عالمي" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. ولقد تم تنفيذ قيود على السفر من قبل العديد من البلدان في جميع أنحاء العالم. ويتأثر نشاط السوق متأثر في العديد من القطاعات. على الرغم من التحديات قصيرة المدى حيث أدت القوة القاهرة (نتيجة للوباء خارج نطاق السيطرة المعقولة لأي شخص) إلى عدم نشاط في سوق العقارات مع توقف السوق حالياً. على الرغم من من المفهوم أن معنويات المستثمرين لا تزال قوية مثل كان قبل وباء الفيروس وكانت المملكة العربية السعودية في مسار تصاعدي حيث أظهرت نمواً في الربع الأخير من عام 2019 بعد فترة من ظروف السوق الضعيفة. مع كل النشاط الإيجابي والاستثمار من قبل الحكومة خلق الفرص من خلال المشاريع في جميع أنحاء المملكة ومن خلال إنشاء مشاريع جيجا والأن حزمة تحفيز بقيمة 120 مليار ريال سعودي، نحن ندرك أن السوق سوف يترد مرة أخرى المستثمرون والمشتريين لديهم شهية قوية. نحن نقفم عدم اليقين الحالي وركود السوق لن يسمح لسوق مرنة إلى حد ما بالتوقف حيث توقفت قبل الوباء. باختصار، نعتقد أن تأثير الوباء سيكون صدمة قصيرة المدى ونتوقع تعافياً سريعاً وطفرة في النشاط التجاري للارتداد مما يسمح للأسواق بالبدء في الازدهار نحو دورة النمو.

وفقاً لذلك، لإبلاغ الآراء حول القيمة (القيم)، فإنه تم تعديل الأرقام وفقاً للحالة الفردية والمعلومات المقدمة من العميل وظروف الأعمال التجارية والعقارية الحالية في السوق.

لذلك يتم الإبلاغ عن تقييمنا (تقييماتنا) على أساس "عدم التأكد من التقييم المادي" وفقاً لمعايير التقييم التقنية ومعايير الأداء 3 (VPS 3) وإرشادات الممارسات التقييمية - التطبيقات 10 (VPGA 10) من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمتاحين القانونيين RICS "الكتاب الأحمر" (RICS Red Book Global). وبالتالي، ينبغي إرفاق قدر أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - بتقييمنا مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه كوفيد 19 (COVID-19) على سوق العقارات، فإننا نوصيك بإبقاء تقييم العقار (العقارات) قيد المراجعة المتكررة.

إننا غير مدركين للتخطيط أو المقترحات الأخرى في المنطقة أو الأمور الأخرى التي من شأنها أن تضر بالعقارات موضوع التقييم، على الرغم من أنه يجب على ممثلك القانوني أن يقوم بعمليات البحث والتحقيقات المعتادة في هذا الصدد.

نؤكد أن تمرين القياس في الموقع لم يتم إجراؤه بواسطة شركة فاليو سترات (ValuStrat)، وقد اعتمدنا على مناطق الموقع التي يوفرها العميل. وفي حالة ثبوت خطأ مناطق الملكية وحدود الموقع، فقد يتأثر رأينا في القيمة السوقية بشكل جوهري، ونحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

لقد افترضنا أن العقارات لا تخضع لأي قيود غير عادية أو مرهقة بشكل خاص، أو تكاليف عقارية أو نفقات ويمكن إظهار حق ملكية صحيح. ولتجنب الشك، يجب التأكد من هذه العناصر من قبل الممثلين القانونيين للعميل. وتلقت شركة فاليو سترات (ValuStrat) انتباهك إلى أي افتراضات تم وضعها في هذا التقرير. ونحن نعتبر أن الافتراضات التي وضعناها تتفق مع الافتراضات التي من المنطقي توقع قيام المشتري بها.

إننا غير مدركين لأي ظروف معاكسة قد تؤثر على قابلية التسويق المستقبلية للعقارات موضوع التقييم. من المفترض أن العقارات موضوع التقييم هي عقارات ذات ملكية مطلقة ولا تخضع لأية حقوق والتزامات وقيود وتعهدات.

يجب قراءة هذا التقرير جنباً إلى جنب مع جميع المعلومات الواردة في هذا التقرير، ونود أن نشير إلى أننا وضعنا افتراضات مختلفة فيما يتعلق بالحيازة وتخطيط المدن وآراء التقييم المرتبطة بها. وإذا تبين لاحقاً أن أيًا من الافتراضات التي يستند إليها التقييم غير صحيح، فقد تحتاج الأرقام الواردة في هذا التقرير أيضاً إلى مراجعة ويجب إحالتها مرة أخرى إلى المقيم.

يُصاح العميل بأنه على الرغم من اتخاذ جميع التدابير المعقولة لتوفير تقييم دقيق قدر الإمكان اعتباراً من تاريخ التقييم، فإنه يجب النظر إلى هذا الرقم في سياق تقلب السوق اليوم.

يعتبر التقييم رقماً كاملاً وقد لا يكون قابلاً للتحقيق في حالة إعادة البيع المبكر.



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
 ويفترض التقييم أن حق الملكية المطلقة يجب أن يؤكد أن الترتيبات الخاصة بالإدارة المستقبلية لمخصصات  
 المبنى والصيانة كافية ولا توجد التزامات مرهقة تؤثر على التقييم. ويجب تأكيد ذلك من قبل مستشاريك القانونيين.  
 محفظة العقارات المشار إليها في هذا التقرير هي مزيج من المواقع الرئيسية والثانوية والثالثية جنبًا إلى جنب مع  
 مزيج من نوع وأسلوب الملكية. يمكن للعوامل التالية من حيث العمر والأسلوب والموقع أن تُبعد المستثمرين في  
 فترة السوق غير المؤكدة (انخفاض الأسعار في العديد من المناطق) في المملكة العربية السعودية. كما أن قرب  
 الاستخدامات الصناعية والمواقع من الدرجة الثالثة يمكن أن يُبعد المستثمرين. ويُصحح المستثمرون بشدة بإجراء  
 العناية الواجبة الدقيقة قبل أي التزام مالي.  
 لاحظ أنه يجب الأخذ في الاعتبار أن كلا من قيم رأس المال وقيم الإيجار يمكن أن تتخفف وترتفع أيضًا.  
 وتخضع قيم العقارات للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق. ويعتبر التقييم رقمًا كاملًا وقد لا  
 يكون من السهل تحقيقه في حالة إعادة البيع المبكر.  
 ولا ينبغي النظر إلى هذا الملخص التنفيذي والتقييم إلا كجزء من التقرير بأكمله.





شركة أصول وبخيت والاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

**2** **تقرير التقييم**  
**2-1** **مقدمة**

شكراً لك على التعليمات المتعلقة بخدمات تقييم الموضوع. ويسعدنا (نحن شركة فاليو سترات "ValuStrat"، حيث تتضمن كياناتنا القانونية ذات الصلة) القيام بهذه المهمة لصالح شركة أصول وبخيت الاستثمارية وصندوق المعذر ريت ("العميل") لتقديم خدمات التقييم للعقارات المذكورة في هذا التقرير الخاضع لافتراضات التقييم وشروط التقارير والقيود كما هو مذكور أدناه.

**2-2** **تعليمات التقييم/العقار موضوع التقييم**

| رقم | فئة الأصل                                   | المنطقة      | المدينة | إحداثيات الموقع             |
|-----|---|--------------|---------|-----------------------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر       | الرياض  | 24°40'53.3"N 46°40'00.3"E   |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي      | الرياض  | 24°40'51.38"N 46°40'40.11"E |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع       | الرياض  | 24°46'57.1"N 46°38'58.0"E   |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية     | الرياض  | 24°46'57.1"N 46°38'58.0"E   |
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال | الرياض  | 24°47'16.76"N 46°39'31.71"E |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب تجاري                  | القدس        | الرياض  | 24°45'35.82"N 46°44'25.01"E |
| 7   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | وادي لبن     | الرياض  | 24°38'6.63"N 46°34'8.33"E   |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب       | الرياض  | 24°39'38.12"N 46°42'33.27"E |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210  | الرياض  | 24°46'47.89"N 46°38'30.91"E |
| 10  | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310  | الرياض  | 24°47'48.62"N 46°38'0.27"E  |
| 11  | المستودعات                                  | السلي        | الرياض  | 24°40'32.4"N 46°50'22.6"E   |
| 12  | المستودعات                                  | الحائر       | الرياض  | 24°33'45.11"N 46°44'29.07"E |
| 13  | أجنحة تولان للأجنحة الفندقية                | الخبز        | الرياض  | 26°18'13.4"N 50°10'32.0"E   |
| 14  | مدارس النخبة التعليمية                      | حي الفهد     | الرياض  | 26°04'20.1"N 44°00'25.3"E   |
| 15  | مدارس السلام (تحت الإنشاء)                  | حي السلام    | الرياض  | 24°42'27.5"N 46°49'12.0"E   |

المصدر: العميل 2020

**3-2** **الغرض من التقييم**

التقييم هو لممارسة معاملة ريت لنهاية العام وتقديم هيئة السوق المالية (CMA).

**4-2** **الامتثال لتقارير التقييم**

أجري التقييم وفقاً لأنظمة تقييم (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) ومعايير التقييم الدولية للمجلس العالمي لمعايير التقييم (IVSCs). وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن هذا التقييم يتم وفقاً لمفاهيم ومبادئ وتعريف التقييم المقبولة عموماً على النحو المُعلن في معايير التقييم الدولية (IVS) للمجلس العالمي لمعايير التقييم (IVSCs) على النحو المنصوص عليه في المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية ومعايير الأصول لمعايير التقييم الدولية IVS وتطبيقات التقييم لمعايير التقييم الدولية IVS.

إن التقييم الذي تم متوافق مع القواعد العامة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتقيد بالقواعد الموضحة من قبل المجلس العالمي لمعايير التقييم IVSC's للعام 2020م.

كما يجب الإخذ في الاعتبار أن التقييم قد تم حسب القواعد والتعريفات العامة والمعروفة للتقييم والمتعامل بها كما هو منشور بالقواعد الصادرة من المجلس العالمي لمعايير التقييم IVSC's منصوصاً عليها "بمقاييس التقييم العالمية - IVS القواعد العامة IVS وتقييم الأصول IVS وتطبيقات التقييم IVS".





تم إجراء تقييم العقار موضوع التقييم للغرض المذكور أعلاه على أساس القيمة السوقية للتقييم وفقاً لمعايير التقييم المذكورة أعلاه على النحو الصادر عن المجلس العالمي لمعايير التقييم IVSC والمعتمدة من قبل المعهد الملكي للمتاحين القانونيين RICS.

يتم تعريف القيمة السوقية على النحو التالي: - المبلغ المُقَدَّر الذي يجب أن يتم تبادل الأصل أو الالتزام به في تاريخ التقييم بين المشتري الراغب والبائع الراغب في معاملة على أساس تجاري صرف، بعد التسويق المناسب وحيث تصرف كل طرف عن علم وبصفاة وبدون إكراه. يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً للإطار المفاهيمي التالي:

يشير "المبلغ المُقَدَّر" إلى السعر المعبر عنه من حيث الأموال مستحقة الدفع للأصل في معاملة سوقية صرفة. القيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق في تاريخ التقييم بما يتماشى مع تعريف القيمة السوقية. إنها 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 النموذجي، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبيع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة؛

تشير عبارة "يجب تبادل الأصل" إلى حقيقة أن قيمة الأصل هي مبلغ تقديري وليس مبلغاً محدداً مسبقاً أو سعر بيع فعلي. وهو السعر في المعاملة الذي يقابل جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم؛ تتطلب عبارة "في تاريخ التقييم" أن تكون القيمة محددة بوقت محدد اعتباراً من تاريخ معين. ولأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، فقد تكون القيمة المُقَدَّرَة غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر. وسيعكس مبلغ التقييم حالة السوق وظروفه اعتباراً من تاريخ التقييم، وليس تلك الموجودة في أي تاريخ آخر؛ تشير عبارة "بين مشتري راغب" إلى الشخص الذي لديه الدافع، ولكن ليس مجبراً على الشراء. هذا المشتري ليس حريصاً جداً ولا مصمماً على الشراء بأي سعر. هذا المشتري هو أيضاً الشخص الذي يشتري وفقاً لوقائع السوق الحالية وتوقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بسوق وهمي أو افتراضي لا يمكن إثباته أو توقع وجوده. لن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويعتبر المالك الحالي من بين أولئك الذين يشكلون "السوق".

"والبائع الراغب" ليس بانعاً متلهفاً جداً ولا مضطراً على استعداد للبيع بأي سعر، ولا مستعداً للصدوم مقابل سعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالية. يكون البائع الراغب مدفوعاً لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن الوصول إليه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. ولا تعتبر الظروف الواقعية للمالك الفعلي جزءاً من هذا الاعتبار لأن البائع الراغب هو مالك افتراضي؛ "في معاملة على أساس تجاري صرف" هي معاملة بين أطراف ليس لديهم علاقة محددة أو خاصة، على سبيل المثال الشركات الأم والفرعية أو المالك والمستأجر، مما قد يجعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو تضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. يُفترض أن تكون معاملة القيمة السوقية بين أطراف غير مرتبطة، يعمل كل منهما بشكل مستقل؛

تعني عبارة "بعد التسويق المناسب" أن الأصل سيتعرض للسوق بالطريقة الأنسب للتأثير في التصرف فيه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب للحصول على أفضل سعر في السوق يمكن للبائع الوصول إليه. ومدة التعرض ليست فترة ثابتة ولكنها تختلف حسب نوع الأصل وظروف السوق. والمعيار الوحيد هو أنه يجب أن يكون هناك وقت كافٍ للسماح بلفت انتباه عدد كافٍ من المشاركين في السوق إلى الأصل. وتحدث فترة التعرض قبل تاريخ التقييم؛

"حيث تصرف كل طرف عن علم وبصفاة" يفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل معقول بطبيعة وخصائص الأصل، واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتباراً من تاريخ التقييم. ويُفترض أيضاً أن يستخدم كل منهما تلك المعرفة بحكمة للبحث عن السعر الأكثر ملاءمة لمواقعهم الخاصة في المعاملة. ويتم تقييم الحذر من خلال الإشارة إلى حالة السوق في تاريخ التقييم، وليس مع الاستفادة من الإدراك المتأخر في تاريخ لاحق. على سبيل المثال، ليس من الحكمة بالضرورة أن يبيع البائع الأصول في سوق ذات أسعار متناقصة 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 وفقاً لأفضل معلومات السوق المتاحة في ذلك الوقت؛

تثبت عبارة "وبدون إكراه" أن كل طرف لديه الدافع لإجراء المعاملة، ولكن لا يتم إكراه أي منهما أو إرغامها على إتمامها. إن القيمة السوقية هي أساس القيمة الأكثر شيوعاً، كونها تعريفاً معترفاً به دولياً. ويصف التبادل بين الأطراف غير المترابطة (تعمل على أساس تجاري صرف) وتعمل بحرية في السوق وتمثل الرقم الذي



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
سيظهر في عقد بيع افتراضي، أو مستند قانوني معادل، في تاريخ التقييم، مما يعكس كل هذه العوامل التي من شأنها أن تؤخذ في الاعتبار عند تأطير عروضهم من قبل المشاركين في السوق بشكل عام وتعكس أعلى وأفضل استخدام للأصل. إن أعلى وأفضل استخدام للأصل هو استخدام الأصل الذي يزيد إنتاجيته إلى أقصى حد ممكن، ومسموح به قانوناً، ومجدياً مالياً.  
القيمة السوقية هي سعر الصرف المُقَدَّر للأصل بغض النظر عن تكاليف البيع للبائع أو تكاليف الشراء للمشتري وبدون تعديل أي ضرائب مستحقة الدفع من قبل أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

## 2-5-2 المقيم (المقيمون)

المقيم نيابةً عن شركة فاليو سترات ValuStrat، المسؤول عن هذا التقرير هو السيد/ رازم المدلج (عضو تقييم) لديه معرفة كافية وحديثة بالسوق السعودي والمهارات والفهم لإجراء التقييم بكفاءة. وليس للسيد/ المدلج أي ارتباط مادي سابق أو مشاركة في موضوع التقييم أو مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي وغير متحيز.

## 3-5-2 حالة المقيم

| حالة المقيم    | تاريخ المسح             | تاريخ التقييم  |
|----------------|-------------------------|----------------|
| المقيم الخارجي | بين 20 - 30 ديسمبر 2020 | 31 ديسمبر 2020 |

## 6-2 مدى التحقيق

وفقاً للتعليمات الواردة، أجرينا فحصاً خارجياً وداخلياً للعقارات. يتمثل موضوع مهمة التقييم هذه في إنتاج تقرير تقييم وليس مسحاً لخدمات الإنشاءات/ المبنى أو المباني، وبالتالي فإن المسح الهيكلي والتحقيق التفصيلي للخدمات يقع خارج نطاق هذه المهمة.  
لم نقوم بإجراء أي مسح هيكلي، ولم نختبر أي خدمات، وفحصنا التركيبات لأي جزء من أجزاء العقار. اقتصر فحصنا للموقع على التقييم البصري للظروف الخارجية والداخلية لخصائص الموضوع بما في ذلك بعض مرافقه. ولغرض تقريرنا، افترضنا صراحةً أن حالة أي مناطق غير مرئية تتناسب مع تلك التي شوهدت. ونحن نحفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن هذا ليس هو الحال.

## 7-2 مصادر المعلومات

لغرض هذا التقرير، يُفترض أن المعلومات المكتوبة المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بالملكية وموافقة التخطيط والمسائل الأخرى ذات الصلة على النحو المبين في التقرير. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

## 1-7-2 افتراضات التقييم / الافتراضات الخاصة

أجري تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:  
وتقيم العقارات موضوع التقييم على افتراض ملكية عقارات مملوكة لمصلحة خاصة مع الاستفادة من الإمكانات التجارية للكيان التشغيلي الحالي الذي يحوزه؛ المعلومات المكتوبة المُقدَّمة لنا من قبل العميل هي محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بقضايا مثل العنوان، والمدة، وتفاصيل الكيان التشغيلي، والمسائل الأخرى ذات الصلة التي تم تحديدها في التقرير؛ عدم استخدام أي مواد ملوثة أو ملوثة على الإطلاق بالموقع؛ وإننا لا نتحمل أي مسؤولية عن الأمور ذات الطابع القانوني، ولا نقدم أي رأي بشأن ملكية العقار، الذي نفترض أنه بحالة جيدة وخالٍ من أي أعباء مرهقة أو مصاريف أو قيود أو أعباء أخرى غير معلنة. ويجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالحيازة والإيجار من قبل مستشاريك القانونيين؛ هذا العقار موضوع التقييم هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي/للبناء، وبالتالي فإن مسح المباني والهيكل يقع خارج نطاق مهمة الموضوع. ولم نقوم بإجراء أي مسح هيكلي، ولم نختبر أي خدمات أو فحص للتركيبات أو أي أجزاء من الإنشاءات المغطاة أو المكشوفة أو التي يتعذر الوصول إليها، وبالتالي، يُفترض أن هذه الأجزاء في حالة جيدة ويفترض أن الخدمات تعمل بكامل طاقتها؛ لم نرتب لإجراء أي تحقيق من أجل تحديد ما إذا كان قد تم استخدام أي مواد ضارة أو خطيرة في بناء العقار أم لا، أو تم دمجها منذ ذلك الحين، وبالتالي فإننا لا يمكننا الإبلاغ عن خلو العقار من المخاطر في هذا الصدد. وافترضنا لأغراض هذا التقييم أن مثل هذه التحقيقات لن تكشف عن وجود أي من هذه المواد إلى حد كبير؛ وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، فإن العقارات تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة) بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تلك الخاصة بلوائح الحريق واللوائح الداخلية والصحة والسلامة في العمل)؛ لم نقوم بإجراء أي تحقيق، ولا يمكننا تقديم أي ضمانات بشأن مخاطر الاحتراق لأي مادة تكتسب ربما تم استخدامها في تشييد العقار موضوع التقييم. وإننا نوصي بأن يستفسر العميل في هذا الصدد؛ وتعكس نتيجة القيمة السوقية التي تم التوصل إليها للعقارات القيمة الكاملة للعقد ولا يتم أخذ أي التزام تجاه الضرائب على البيع أو التكاليف التي ينطوي عليها تنفيذ البيع.



8-2 شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
الخصوصية / القيود على الإفصاح عن التقييم

هذا التقييم هو للاستخدام الوحيد للعميل المذكور اسمه. وهذا التقرير سري للعميل ومستشاريه، ولا تتحمل أي مسؤولية من أي نوع تجاه أي طرف ثالث. ولا يتم قبول أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث قد يستخدم أو يعتمد على كامل محتويات هذا التقرير أو أي جزء منه. وتجدر الإشارة إلى أنه سيتم إخطار العميل المفوض بأي تعديلات أو تغييرات لاحقة بأي شكل من الأشكال.

9-2 التفاصيل والوصف العام

1-9-2 موقع العقارات

يتكون العقار موضوع التقييم من (15) أصلاً عقارياً، يقع معظمها في الرياض وحولها لكن يقع اثنين منها في القصيم والخُبر على التوالي. يمكننا تقديم وصف فردي والمواقع هي على النحو التالي:

عقار رقم 1 - سكني / تجاري / مكاتب، المعذر، الرياض

يتكون العقار موضوع التقييم من تطوير مختلط الاستخدام للشقق الخدمية وصالات العرض التجارية والمكاتب. يوجد عدد 118 مستأجر يشغلون التطوير بين مستأجرين سكنيين وتجاربيين يحققون دخلاً قدره 13,153,694 ريال سعودي سنوياً (كما هو منصوص عليه من قبل العميل). تم بناء الموضوع حوالي عام 2015 ضمن منطقة راسخة غرب الرياض يسهل الوصول إليها من منطقة الأعمال المركزية بالرياض.



من مستخرج

المصدر:

جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





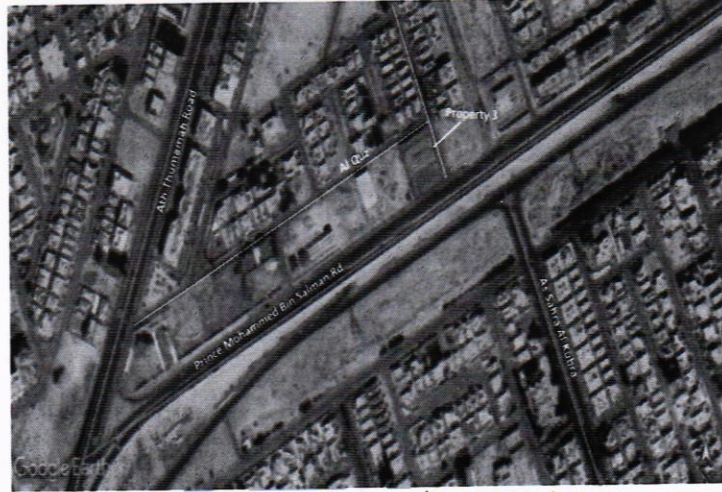
شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 2 - معرض تويوتا / لكزس، التخصصي، الرياض  
يتكون العقار موضوع التقييم من صالة عرض تجارية يشغلها مستأجر واحد (تويوتا / لكزس - صالة عرض سيارات) تحقق دخلاً من الإيجار يبلغ 4,998,887 ريال سعودي سنوياً.  
تم بناء صالة عرض الجديدة عام 2017 وتقع داخل منطقة تجارية قائمة في وسط الرياض.



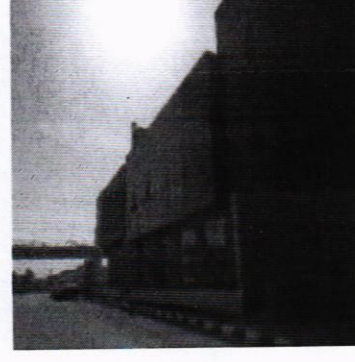
المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 3 - سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات، الربيع، الرياض  
يتكون العقار موضوع التقييم من مبنى من طابقين يضم 3 مستأجرين تحقق دخلاً من الإيجار يبلغ 849,640 ريال سعودي سنوياً كما هو منصوص عليه من قبل العميل.  
يطل العقار موضوع التقييم على طريق الأمير محمد بن سلمان المزدحم بالقرب من تقاطع طريق الثمامة داخل حي الربيع القادم شمال الرياض. العقار موضوع التقييم هو جزء من بناء جديد تم الانتهاء منه حوالي عام 2016.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 4 - تجاري / مكاتب، طريق الملك فهد، منطقة المحمدية، الرياض.  
يتكون العقار موضوع التقييم من مبنى أبراج مكاتب يطل على الطريق الرئيسي، طريق الملك فهد بالقرب من تقاطع طريق مكة المكرمة الواقع داخل منطقة الأعمال المركزية بالرياض.  
يحقق العقار موضوع التقييم دخلاً من الإيجار قدره 8,430,225 ريال سعودي سنوياً من مستأجرين اثنين كما هو منصوص عليه من قبل العميل. يبلغ عمر برج المكاتب موضوع التقييم 11 عاماً تقريباً.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 5 - معارض تجارية، طريق الملك عبد العزيز، الربع رافال، الرياض  
يتكون العقار موضوع التقييم من صالات عرض تضم 4 مستأجرين يحققون عوائد إيجارية تبلغ 1,117,000 ريال سعودي سنويًا في منفعة إيجارية.  
يطل العقار موضوع التقييم على طريق الملك عبد العزيز الرئيسي بالقرب من تقاطع طريق الأمير محمد بن سلمان في حي الربع القادم شمال الرياض. بُنيت صالات العرض منذ حوالي 8 سنوات.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 6 - صالة عرض ومكاتب تجارية، القدس، الرياض  
يتكون العقار موضوع التقييم من صالات عرض للبيع بالتجزئة في منطقة مكتظة بشرق الرياض قريبة للغاية من تقاطع طريق الملك عبد الله والطريق الدائري الشرقي.  
يتكون العقار موضوع التقييم لمنفعة ينتج عنها دخل إيجاري قدره 640,000 ريال سعودي سنويًا كما هو منصوص عليه من قبل العميل.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط

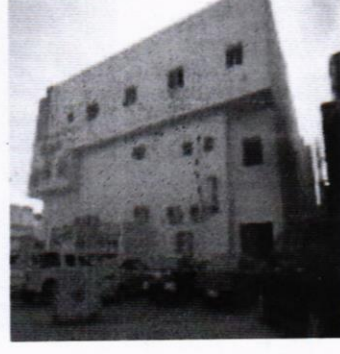
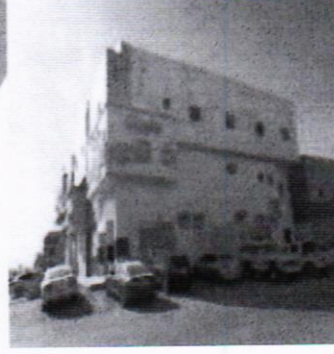




شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 7 - محلات تجارية للبيع بالتجزئة مع جزء علوي سكني، وادي لبن، الرياض  
يتكون العقار موضوع التقييم من تطوير منخفض الكثافة ينتج عنه دخل إيجار يبلغ 570,000 ريال سعودي سنويًا  
كما هو منصوص عليه من قبل العميل بناءً على منفعة إيجارية.  
يقع العقار موضوع التقييم في منطقة منخفضة الدخل جنوب غرب الرياض تطل على الشفا بالقرب من تقاطع  
الطريق الدائري الغربي. ولسهولة المرجعية ارجع إلى الرسم التوضيحي أدناه:



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

عقار رقم 8 - مكتب تجاري وصالة عرض، الضباب، الرياض

إحداثيات الموقع:  $24^{\circ}39'38.12''N$   $46^{\circ}42'33.27''E$

يتكون العقار موضوع التقييم من برج مكاتب مكون من 7 طوابق مع صالات عرض للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي داخل منطقة جنوب الرياض المنشأة مع منطقة مكتظة بالسكان. ينتج عن تطوير العقار موضوع التقييم دخل إيجار قدره 900,000 ريال سعودي سنويًا بناءً على منفعة إيجارية كما هو منصوص عليه من قبل العميل.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

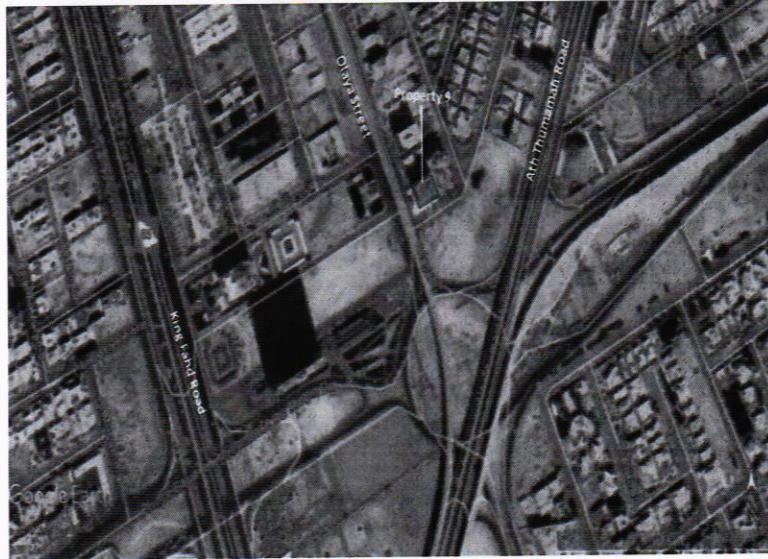
عقار رقم 9 - برج المكاتب التجارية، الصحافة، الرياض

إحداثيات الموقع:  $24^{\circ}46'47.89''N$   $46^{\circ}38'30.91''E$

يتكون العقار موضوع التقييم من برج مكاتب مكون من 8 طوابق يشغله مستأجر واحد يُنتج دخل إيجاري قدره 4,670,000 ريال سعودي سنويًا. ويقع العقار موضوع التقييم داخل منطقة صاعدة من منطقة الصحافة مع خط مترو علوي مقابل للمبنى.

بُني العقار موضوع التقييم وأستكمل حوالي عام 2012 على أرض تمتد إلى ما يقرب من 2,380 مترًا مربعًا مع مساحة بناء (BUA) تبلغ 10,880 مترًا مربعًا.

الموقع المباشر ذو طبيعة مرتفعة مع ويقابله مركز الملك عبد الله المالي الجديد (KAFF) على طريق الملك فهد.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

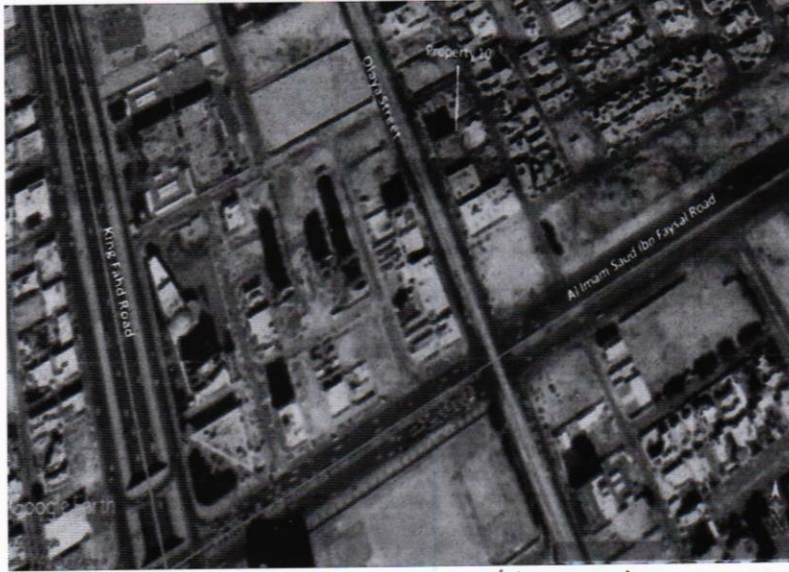
عقار رقم 10 - برج مكاتب تجارية، الصحافة، الرياض

إحداثيات الموقع:  $24^{\circ}47'48.62''N$   $46^{\circ}38'0.27''E$

يتكون العقار موضوع التقييم من برج مكاتب مكون من 8 طوابق بُني واستكمل بناؤه حوالي عام 2011. يقع العقار موضوع التقييم داخل حي الصحافة المتوقع له النجاح ويطل على شارع العليا القريب من تقاطع طريق الإمام سعود بن فيصل.

يقع برج رافال بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق الإمام سعود بن فيصل. ويشغل هذا العقار موضوع التقييم مستأجر واحد يحقق دخل إيجاري قدره 4,312,660 ريال سعودي سنويًا كما هو منصوص عليه من قبل العميل.

يمتد برج المكاتب موضوع التقييم على مساحة أرض تبلغ حوالي 2,520 مترًا مربعًا بمساحة بناء (BUA) تبلغ 11,340 مترًا مربعًا.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 11 - مستودعات السلي بالرياض

إحداثيات الموقع: 24°40'32.4"N 46°50'22.6"E

يتكون العقار موضوع التقييم من مجمع مستودعات يشغله العديد من المستأجرين ويتكون من 30 مستأجر. ويزيد عمر العقار موضوع التقييم عن 26 عامًا ويحقق دخل إيجاري قدره 3,929,965 ريال سعودي سنويًا كما هو منصوص عليه من قبل العميل.

يقع مجمع المستودعات موضوع التقييم في منطقة السلي المنشأة جنوب الرياض ضمن منطقة صناعية/مستودع بالدرجة الأولى. ولسهولة المرجعية ارجع إلى الرسم التوضيحي أدناه. كما تم تحسين هذا العقار موضوع التقييم على مساحة أرض تبلغ 54,075 مترًا مربعًا بمساحة بناء (BUA) تبلغ 46,158 مترًا مربعًا.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



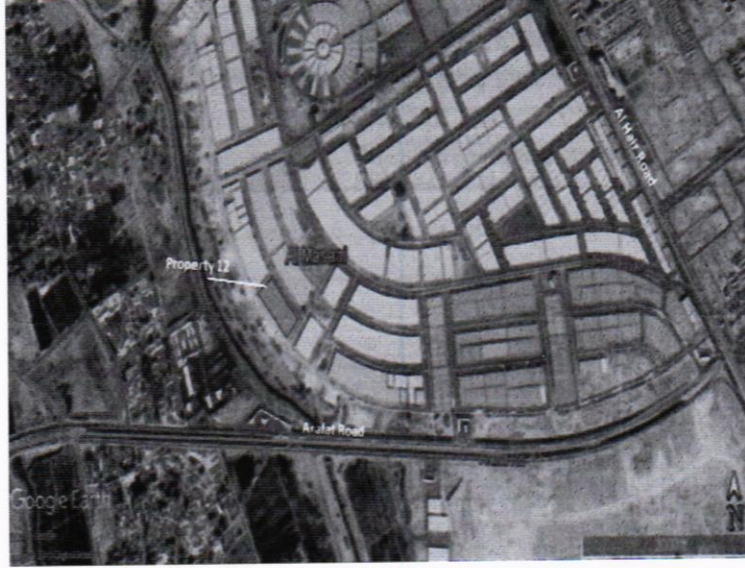


شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

عقار رقم 12 - مستودعات، الحائر، الرياض

إحداثيات الموقع: 24°33'45.11"N 46°44'29.07"E

مجمع المستودعات موضوع التقييم هو جزء من تطوير مستودع مُنشأ جنوب الرياض بُني حوالي عام 2006. يقع العقار موضوع التقييم بالقرب من طريق عرفات بالقرب من تقاطع طريق الحائر المؤدي شمالاً إلى الطريق الدائري الجنوبي. لسهولة الرجوع إلى الرسم التوضيحي أدناه لتحديد العقار موضوع التقييم مجمع المستودعات موضوع التقييم متعدد المستأجرين ويشغله 27 مستأجرًا بعوائد إيجارية تبلغ 1,592,000 ريال سعودي سنويًا كما هو منصوص عليه من قبل العميل.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

عقار رقم 13 - تولان للأجنحة الفندقية، العليا، الخُبر

إحداثيات الموقع:  $26^{\circ}18'13.4''N$   $50^{\circ}10'32.0''E$

يقع الفندق قبالة طريق الملك سعود مع مول الظهران على الجانب المقابل داخل حي العليا، الخُبر. كما أنه يقع على بعد 10 دقائق من الكورنيش بالسيارة. يتكون العقار موضوع التقييم من مبنى 5 طوابق أجنحة فندقية مكون من 56 مفتاحاً من النوع التالي:

- 28 استوديو

- 24 غرفتين وصالة

- 4 شقق كبيرة بها 3 غرف.

خدمات مختصرة للفندق:

- مقهى

- حمام سباحة (حمام سباحة صغير للأطفال وحمام سباحة كبير لكبار السن) به 2 مرحاض

- مطعم

- غرفة لمركز الريسيفر والتلفزيون

- كل دور به مخازن داخلية

- الردهة

- مواقف سيارات داخل الفندق وخارج الفندق للنزلاء





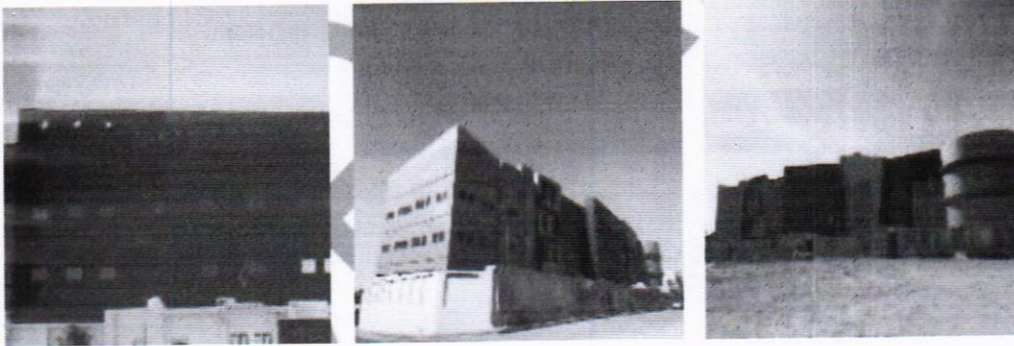
شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 14 - مدارس النخبة التربوية، غنيزة، المنطقة الوسطى، المملكة العربية السعودية  
إحداثيات الموقع: 26°04'20.1"N 44°00'25.3"E

يتكون العقار موضوع التقييم من مدارس النخبة التربوية التي تضم 1,280 طالبة. يقع العقار موضوع التقييم على تقاطع طريق الشيخ محمد بن عثيمين وشارع الأمير سلطان بن عبد العزيز على طريق بدون اسم داخل حي الفهد، في مدينة غنيزة الصغيرة في المنطقة الوسطى بالمملكة العربية السعودية. نحن نفهم أن المدرسة تديرها مدارس النخبة التعليمية المستأجرة للعقار بموجب عقد إيجار مدته 15 عامًا بإيجار مؤقت يبلغ 2,635,000 ريال سعودي سنويًا. يتكون العقار موضوع التقييم من مدرسة مبنية لهذا الغرض تتكون من 4 طوابق بمساحة بناء (BUA) تبلغ 10,522.17 مترًا مربعًا على مساحة أرض تبلغ 5321 مترًا مربعًا. ولسهولة المرجعية ارجع إلى الرسم التوضيحي للموقع أدناه.



مستخرج

المصدر:  
من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط

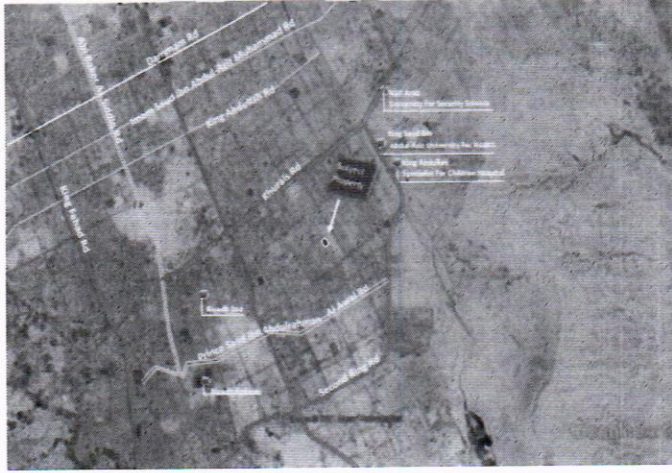


شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 15 - مدارس السلام، الرياض، المملكة العربية السعودية - إحداثيات الموقع - 24°42'27.5 "N - 46° 49'12.0"E

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة تحت الإنشاء داخل حي السلام شرق الرياض. ولقد أرفقنا رخصة البناء في قسم الملاحق بالتقرير. من المفهوم أن هناك عقد إيجار صافي ثلاثي مدته 11 عامًا بإيجار حالي يبلغ 3,600,00 ريال سعودي سنويًا. ولسهولة تحديد الموقع فإنه يُرجى الرجوع إلى كلا الرسمين التوضيحيين أدناه اللذين يوضحان العقار الذي يقع في محيطه مباشرةً وفيما يتعلق بمدينة الرياض.



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط



المصدر: مستخرج من جوجل 2020 - للأغراض التوضيحية فقط





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

10-2 شؤون البيئة

إننا لسنا على علم بمحتوى أي تدقيق بيئي أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح للتربة قد يكون قد أجري على العقار والذي قد يلفت الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث من هذا القبيل. لقد تم توجيهنا أثناء قيامنا بعملنا لافتراض أنه لم يتم تنفيذ أي استخدام ملوث أو يحتمل أن يكون ملوثاً على العقارات. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقارات أو لأي أرض مجاورة، من أجل تحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للعقارات موضوع التقييم من الاستخدام أو الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي منها. ومع ذلك، إذا ثبت لاحقاً أن التلوث موجود في العقارات أو على أي أرض مجاورة، أو أن المبنى قد تم استخدامه أو يتم استخدامه لأي استخدام ملوث، فقد يؤدي ذلك إلى تقليل القيمة المبلغ عنها الآن.

| التفاصيل  | المنطقة       |
|---|---------------|
| استناداً إلى المستند الذي تم تقديمه من قبل العميل، فإنه تمت الإشارة إلى مناطق الأراضي الخاصة بالعقارات موضوع التقييم أعلاه من خلال القسم 2-11-2 (أدناه).  |               |
| تكون العقارات بوجه عام منتظمة في الغالب في الشكل وعلى مستوى التضاريس  | التضاريس      |
| من المفترض أن تكون متاحة ومتصلة.  | تصريف المياه  |
| لم تتمكن التحقيقات الشفوية لشركة فاليو سترات (ValuStrat) مع السلطات المحلية من تأكيد ما إذا كان الفيضان يمثل نقطة قلق على العقار موضوع التقييم أم لا. ولأغراض هذا التقييم، افترضت شركة فاليو سترات (ValuStrat) أن العقار موضوع التقييم ليس معرضاً للفيضانات. سيلزم تقديم تقرير رسمي خطي مطلوباً لأي تحقيق إضافي خارج نطاق عمل هذا التقرير. ملاحظة: من المفهوم أنه لا توجد فيضانات معروفة في المناطق التي تقع فيها العقارات. | الفيضانات     |
| لم تتمكن التحقيقات الشفوية لشركة فاليو سترات (ValuStrat) مع السلطات المحلية من تأكيد ما إذا كان انزلاق التربة يمثل نقطة قلق على العقار موضوع التقييم أم لا. ولأغراض هذا التقييم، افترضت شركة فاليو سترات (ValuStrat) أن العقار موضوع التقييم ليس ضمن منطقة انزلاق التربة. سيلزم تقديم تقرير رسمي خطي مطلوباً لأي تحقيق إضافي خارج نطاق عمل هذا التقرير.   | انزلاق التربة |

1-20-2 تخطيط المدن

ليس من معرفتنا ولا نتيجة لفحصنا، ونحن على علم بأي مقترحات خاصة بالتخطيط التي من المرجح أن تؤثر تأثيراً سلبياً بشكل مباشر على هذا العقار. وفي غياب أي معلومات تفيد عكس ذلك، فإنه يُفترض أن الاستخدام الحالي قانوني ولديه موافقة تخطيط صحيحة وأن موافقة التخطيط ليست شخصية لشاغلي العقارات الحاليين ولا توجد شروط خاصة مرهقة أو سلبية من شأنها أن تؤثر على تقييمنا. عند الوصول إلى تقييمنا، تم افتراض أن كل مبنى يتمتع بموافقة تخطيط دائم لاستخدامها الحالي أو يتمتع بمزايا شهادة "التطوير القانوني" أو يحق له التمتع بها بموجب قوانين تخطيط المدن والبلد، أو حيث يكون من المعقول إجراء مثل هذا الافتراض مع حقوق المستخدم المستمرة لأغراض استخدام الحالي، رهناً بتعليقات محددة. نحن لسنا على علم بأي تطوير أو تغيير محتمل في استخدام العقار أو العقارات في المنطقة التي من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على تقييمنا. ولغرض هذا التقييم، افترضنا أنه قد تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة للعقار (العقارات) موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

2-10-2 الخدمات

لقد افترضنا أن العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير متصل بشبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي وخدمات البلدية الأخرى.

11-2 الحيادة/حق الملكية

ما لم يُنص على خلاف ذلك، فقد افترضنا أن حق الملكية المطلقة خالٍ من الأعباء وأن عمليات البحث المحلية والتحقيقات المعتادة للمحامون لن تكشف عن وجود إشعارات قانونية أو مسائل أخرى من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على تقييمنا. إننا لا نعلم بأي حق للطريق أو ارتفاع أو عقود تقييدية تؤثر على العقارات؛ ومع ذلك، فإننا نوصي بأن يستفسر المحاميين عن حق الملكية من أجل ضمان صحته. يفترض التقييم أنه ينبغي لحق الملكية المطلقة أن يؤكد أن الترتيبات المتعلقة بإدارة مخصصات المبنى والصيانة المستقبلية كافية، ولا توجد التزامات مرهقة تؤثر على التقييم.





شركة أصول وبخيت والاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
يجب أن يتم تأكيد ذلك من قبل مستشاريك القانونيين. وتم تسجيل العقارات موضوع التقييم بموجب صكوك الملكية المذكورة أدناه والتي افترضنا أنها على أساس الملكية المطلقة. وإذا لم يكن هذا هو الحال فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وهذا التقرير.

1-11-2 ملخص قانوني

| عدد | فئة الأصل                                   | المنطقة      | المدينة | الفائدة         | رقم صك الملكية | تاريخ صك الملكية    |
|-----|---|--------------|---------|-----------------|----------------|---------------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر       | الرياض  | الملكية المطلقة | 310112050696   | 1438/11/22          |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي      | الرياض  | الملكية المطلقة | 810114038490   | 1438/11/17          |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع       | الرياض  | الملكية المطلقة | 910114038368   | 1438/11/14          |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية     | الرياض  | الملكية المطلقة | 314002002732   | 1440/12/28          |
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال | الرياض  | منفعة           | 53311/3        | 1426/10/07          |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب                        | القدس        | الرياض  | منفعة           | 868/16         | 1404/03/30          |
| 7   | تجاري                                       | وادي لبن     | الرياض  | منفعة           | 91/17          | 1404/02/10          |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب       | الرياض  | منفعة           | 512/1          | 1393/05/08          |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210  | الرياض  | الملكية المطلقة | 317815000994   | 1441/6/12           |
| 10  | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310  | الرياض  | الملكية المطلقة | 317812001040   | 1441/6/12           |
| 11  | المستودعات                                  | السلي        | الرياض  | الملكية المطلقة | 310108046400   | 1438/11/23          |
| 12  | المستودعات                                  | الحائر       | الرياض  | الملكية المطلقة | 910106051847   | 1438/11/21          |
| 13  | أجنحة تولان للأجنحة الفندقية                | العليا       | الخبر   | الملكية المطلقة | 917819000735   | 1441/6/1            |
| 14  | مدارس النخبة التعليمية                      | حي الفهد     | غنيزة   | الملكية المطلقة | 5 صكوك ملكية   | انظر التفاصيل أدناه |
| 15  | مدارس السلام                                | حي السلام    | الرياض  | الملكية المطلقة | 410115062642   | 1442/02/13          |

المصدر: العميل 2020؛ بالنسبة لمدارس النخبة التعليمية يوجد 5 صكوك ملكية على النحو التالي:

- صك 1 - رقم صك الملكية 417821000829؛ تاريخ صك الملكية 1441/6/29
- صك 2 - رقم صك الملكية 517803000632؛ تاريخ صك الملكية 1441/6/29
- صك 3 - رقم صك الملكية 810111057334؛ تاريخ صك الملكية 1441/6/29
- صك 4 - رقم صك الملكية 317816000400؛ تاريخ صك الملكية 1441/6/29
- الصك 5 - رقم صك الملكية 317816000399؛ تاريخ صك الملكية 1441/6/29

2-11-2 ملخص العقارات ذات الملكية المطلقة والحيازة الإجارية

| رقم | فئة الأصل                                   | المنطقة (أحياء الرياض) | عدد المستأجرين | مساحة الأرض (متر مربع) | المساحة المبنية (متر مربع) | القائدة القانونية          |
|-----|---|------------------------|----------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر                 | 140            | 10,709.16              | 22,707.37                  | ملكية مطلقة (عدة مستأجرين) |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي                | 1              | 4,248                  | 6,610.61                   | ملكية مطلقة (مستأجر واحد)  |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع                 | 6              | 3,900                  | 8,589.53                   | ملكية مطلقة (عدة مستأجرين) |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية               | 2              | 2,109                  | 15,582.92                  | ملكية مطلقة (مستأجرين)     |
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال           | 3              | 2,450                  | 1,413.26                   | منفعة                      |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب                        | القدس                  | 4              | 895.50                 | 1,257.84                   | منفعة                      |
| 7   | تجاري                                       | وادي لبن               | 4              | 895.50                 | 1,645.02                   | منفعة                      |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب                 | 1              | 774.50                 | 3,060.48                   | منفعة                      |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210            | 1              | 2,380                  | 10,880                     | ملكية مطلقة (مستأجر واحد)  |





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

|    |                               |                |    |           |           |                                      |
|----|-------------------------------|----------------|----|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 10 | برج المكاتب التجارية          | الصحافة<br>310 | 1  | 2,520     | 11,340    | ملكية مطلقة<br>(مستأجر<br>واحد)      |
| 11 | المستودعات                    | السلي          | 13 | 54,075    | 46,158    | الملكية المطلقة<br>(عدة<br>مستأجرين) |
| 12 | المستودعات                    | الحائر         | 25 | 13,544.45 | 11,970    | الملكية المطلقة<br>(عدة<br>مستأجرين) |
| 13 | أجنحة تولاان للأجنحة الفندقية | العليا         | 1  | 1,750     | 6,640.65  | ملكية مطلقة<br>(مستأجر<br>واحد)      |
| 14 | مدارس النخبة التعليمية        | حي الفهد       | 1  | 5,321     | 10,522.17 | ملكية مطلقة<br>(مستأجر<br>واحد)      |
| 15 | مدارس السلام                  | حي السلام      | 1  | 10,000    | 18,634.10 | ملكية مطلقة<br>(مستأجر<br>واحد)      |

تتكون محفظة العقارات المذكورة أعلاه من مستأجرين متعددين ذوي عقود إيجار مهنية ومنفعة. ويجب على المستثمرين إجراء العناية القانونية الواجبة الشاملة التي تغطي جميع الشروط الواردة في اتفاقيات الإيجار / الاتفاقيات المهنية، إلخ.

لقد اطلعنا على هذه الوثائق (باللغة العربية)؛ ومع ذلك، لم يكن من الممكن إرفاق جميع وثائق الإيجار / الإيجارية بهذا التقرير نظراً لكبر حجمها وسعتها. وإذا اكتشف من المستشارين القانونيين أن أي شكل من أشكال عدم الدقة أو الشروط المرهقة، أو حتى التأثير على القيم بسبب تفسير الترجمة، وما إلى ذلك ضمن هذه الوثائق، فإنه فيجب إحالة المسألة مرة أخرى إلى المقيم للاستعراض والتفتيح. وإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا والإبلاغ في حالة اكتشاف التناقضات المذكورة أعلاه.

ولهذا الغرض، افترضنا أن صك الملكية الجيد والقابل للتسويق يتم الاحتفاظ به خالٍ من أي أعباء أو رهون عقارية أو رسوم أو مصالح طرف ثالث، إلخ. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

وإننا نوصي بأن يتم التحقق من معلومات الحيابة من قبل ممثلك القانونيين. وعلاوةً على ذلك، نود أن نؤكد أنه لا ينبغي الاعتماد على الافتراضات المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالحيابة إلى أن يتأكد ممثلك القانونيين من دقتها. وكما هو مذكور أعلاه، فإنه تم تزويدنا بعقود إيجار بوثائق المستأجرين/الشاعلين الأفراد فيما يتعلق بالفوائد المهنية داخل العقار (العقارات) موضوع التقييم. ولقد افترضنا أن جميع المستأجرين في وضع يسمح لهم بالتجديد في عملية التجديد القادمة نظراً للطلب الضعيف حالياً في أسواق القطاعات في المملكة العربية السعودية. ولغرض هذا التقييم، افترضنا صراحةً أن جدول الإيجار المقدم دقيق وفعلي. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

ونظراً للمصطلحات القانونية والترجمة الفورية والترجمة العربية، فإننا ننصح بشدة بأن يدقق ممثلوك القانونيين ويقدمون المشورة. وفي حالة وجود أي شروط مرهقة، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا. كما يُنصح بأن يتم فحص العقود الملزمة القانونية أو عقود الإيجار أو اتفاقيات الإيجار الفردية من قبل المشترين / المستثمرين / الأطراف المهتمين للتحقق من العهود والشروط.

**ملحوظة:** ينبغي التحقق من جميع جوانب الحيابة / صك الملكية من قبل الممثلين القانونيين للعميل قبل تبادل العقد / الإنهاء وبقدر ما يثبت أن أي افتراض يتم ضمن متن هذا التقرير غير صحيح، فيجب إعادة الأمر إلى المقيم من أجل ضمان عدم تأثر التقييم سلباً.

## 12-2 المنهجية والنهج

عند تحديد رأينا عن القيمة السوقية لفائدة الملكية المطلقة في العقار موضوع التقييم، فقد استخدمنا منهجية التدفق النقدي المخصوم (DCF) مع الأخذ في الاعتبار اتفاقيات عقد الإيجار / جداول الإيجار والمعلومات الأخرى ذات الصلة التي قدمها العميل.

### 1-12-2 منهجية التدفق النقدي المخصوم

يقع العقار (العقارات) موضوع التقييم ضمن فئة واسعة من العقارات الاستثمارية مع تحديد القيمة الرئيسية لقدرة العقارات على توليد الإيجارات ونمو الإيجار من خلال التأجير المستمر والصيانة المعقولة.





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
ولتحديد رأينا عن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم، فقد استخدمنا نهج الاستثمار باستخدام تقنية التدفق النقدي المخصوم.

ويُعرّف تحليل التدفق النقدي المخصوم في معايير التقييم الدولية على أنه أسلوب للنمذجة المالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي المحتمل للعقار.

ويشمل هذا التحليل توقع سلسلة من التدفقات النقدية الدورية التي يُتَوَقَّع أن تتولد عن العقار، بالإضافة إلى مراعاة تواتر وتوقيت تكاليف التطوير المرتبطة به، وبدلات الطوارئ وما إلى ذلك.

وبالنسبة لسلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، فإنه يتم تطبيق معدل خصم مناسب لإنشاء مؤشر للقيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالعقار. وينطوي نهج التدفق النقدي المخصوم على خصم صافي للتدفق النقدي المتوقع على أساس سنوي على مدى فترة التدفق النقدي الصريح. وفي حالة العقار (الملكية المطلقة) موضوع التقييم، فقد تم توقع التدفق النقدي على مدى 5 سنوات تعكس ممارسة سوقية للتدفقات النقدية التي تعكس ظروف السوق. ويتم خصم التدفق النقدي مرة أخرى إلى تاريخ التقييم بسعر مناسب ليعكس المخاطر من أجل تحديد القيمة السوقية لكلا العقارين.

ويشير دخل الإيجار الذي يجري رسملته وخصمه في التدفق النقدي إلى صافي إيرادات الإيجار، أي تدفق الإيرادات. ولقد تم الاتفاق على معدل نمو تعاقدى متفق عليه على النحو المشار إليه في عقد الإيجار على أساس دخل الإيجار السنوي وقد انعكس في حسابات التدفق النقدي المخصوم.

إن القيم المستقبلية المذكورة للعقارات والإيجارات والتكاليف هي توقعات تم تشكيلها فقط على أساس المعلومات المتاحة لنا حالياً وليست تمثيلاً لما ستكون عليه قيمة العقار في تاريخ لاحق.

## 2-12-2 التدفق النقدي المخصوم (منفعة)

يشمل نهج التدفق النقدي المخصوم خصم صافي الربح التشغيلي على أساس سنوي على مدى فترة التدفق النقدي الصريح المفترضة بمعدل خصم مناسب يعكس المخاطر. ويحتفظ بالعقار حالياً بموجب منفعة إيجارية لفترة محددة منها ما يلي لكل عقار على النحو التالي:

| رقم | فئة الأصل                              | مدة العقود (سنوات)     |
|-----|--|------------------------|
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز | 0.10 سنة غير منتهية    |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب                   | 6.3 سنوات غير منتهية   |
| 7   | تجاري                                  | 6.01 سنوات غير منتهية  |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                   | 10.05 سنوات غير منتهية |

ملاحظة: تم تقريب المدد غير المنتهية المذكورة أعلاه من أجل عملية التقييم هذه.

عند انتهاء المدة المذكورة أعلاه لكل عقار، أفق التدفق النقدي، قمنا بتحديد صافي القيمة الحالية (NPV) للتدفق النقدي، المستمدة من صافي الربح التشغيلي المستدام المتوقع. ويشير مجموع صافي القيمة الحالية (NPV) إلى تقييمنا للقيمة السوقية. إن تدفق الدخل المتوقع واضح، وبالتالي فهو يعكس خارجياً النمو المتوقع، أو غير ذلك، المتأصل في الاستثمار العقاري القائم على الخصائص المادية أو خصائص الإيجار أو السوق المتصلة بهذا العقار.

## 3-12-2 إيجارات السوق وافتراضات التقييم والتعليقات

لا تتوفر أدلة الإيجار لعقار (عقارات) مماثل داخل الرياض بسهولة أو تتضح بسبب طبيعة سوق العقارات داخل المملكة العربية السعودية. والكثير من الأدلة، إن لم يكن كلها، سردي، وقد يؤدي هذا القيد إلى عدم موثوقية هذه المعلومات والتأثير على القيم المبلغ عنها. وعند تشكيل رأينا عن الإيجار السوقي للعقارات موضوع التقييم في هذا التقرير، قمنا بدراسة معدلات الإيجار في السوق التالية للعقارات المماثلة ضمن محيط العقارات موضوع التقييم:

| رقم | المنطقة      | مقياس السوق (المدى بالريال السعودي) لكل متر مربع |
|-----|--------------|--|
| 1   | المعذر       | 1000 - 600                                       |
| 2   | التخصصي      | 750 - 680  |
| 3   | الربيع       | 550 - 400  |
| 4   | المحمدية     | 650 - 450  |
| 5   | الربيع رافال | 800 - 550  |



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

|           |             |    |
|-----------|-------------|----|
| 650 - 400 | القدس       | 6  |
| 800 - 650 | وادي لبن    | 7  |
| 500 - 300 | الضباب      | 8  |
| 550 - 350 | الصحافة 210 | 9  |
| 550 - 350 | الصحافة 310 | 10 |
| 180 - 120 | السلي       | 11 |
| 180 - 120 | الحائر      | 12 |
| 500 - 300 | العليا      | 13 |
| 270 - 230 | الفهد       | 14 |
| 230 - 180 | السلام      | 15 |

يمكننا وفقاً لذلك تقديم الملخص التالي لإيرادات إيجار العقارات:

| رقم العقار | اسم العقار                                  | الموقع      | دخل الإيجار الفعلي (ريال سعودي) |
|------------|---|-------------|---------------------------------|
| 1          | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر      | 13,153,694 سنوياً               |
| 2          | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي     | 4,998,889 سنوياً                |
| 3          | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع      | 849,640 سنوياً                  |
| 4          | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية    | 8,430,225 سنوياً                |
| 5          | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210 | 4,670,000 سنوياً                |
| 6          | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310 | 4,312,660 سنوياً                |
| 7          | المستودعات                                  | السلي       | 3,929,965 سنوياً                |
| 8          | المستودعات                                  | الحائر      | 1,592,000 سنوياً                |
| 9          | أجنحة تولان للأجنحة الفندقية                | العليا      | 2,310,000 سنوياً                |
| 10         | مدارس النخبة التعليمية                      | حي الفهد    | 2,635,000 سنوياً                |
| 11         | مدارس السلام                                | الرياض      | 3,600,000 سنوياً                |

4-12-2 التكلفة التشغيلية والإنتاجية ومعدلات الخصم

لقد اعتمدنا في هذه الحالة الأسعار التالية:

التكلفة التشغيلية

فيما يتعلق بتكاليف التشغيل لكل عقار مشار إليه في هذا التقرير، يُرجى الرجوع إلى الجدول أدناه والمعلومات المقدمة من العميل:

| رقم | فئة الاصل                                   | المنطقة      | النققات التشغيلية | نطاق المؤشر المرجعي للسوق |
|-----|---|--------------|-------------------|---------------------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر       | 10%               | 8-12%                     |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي      | 5%                | 3-7%                      |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع       | 5%                | 3-7%                      |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية     | 5%                | 3-7%                      |
| 5   | المعارض التجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال | 7%                | 5-10%                     |
| 6   | صالة عرض تجاري ومكتب                        | القدس        | 7%                | 5-10%                     |
| 7   | تجاري                                       | وادي لبن     | 7%                | 5-10%                     |
| 8   | مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب       | 7%                | 5-10%                     |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210  | 5%                | 3-7%                      |
| 10  | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310  | 5%                | 3-7%                      |
| 11  | المستودعات                                  | السلي        | 5%                | 3-7%                      |
| 12  | المستودعات                                  | الحائر       | 5%                | 3-7%                      |
| 13  | أجنحة فندقية                                | العليا       | 0%                | يتحملها المستأجر          |
| 14  | مدارس النخبة                                | الفهد        | 0%                | يتحملها المستأجر          |



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

|    |              |           |    |                  |
|----|--------------|-----------|----|------------------|
| 15 | مدارس السلام | حي السلام | 0% | يتحملها المستأجر |
|----|--------------|-----------|----|------------------|

المصدر: العميل 2020 وأبحاث شركة فاليو سترات (ValuStrat) 2020

### عائد الخروج

عائد الخروج هو الناتج المستخرج من أدلة المعاملات في السوق؛ ومع ذلك، نظرًا للأدلة غير المؤكدة ونشاط السوق المحدود، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المستثمرين المتوقعة من الاستثمارات العقارية النموذجية. وتتراوح هذه عادةً بين 8.5% و 11%، مع استثناءات من كلا الجانبين، وذلك حسب جودة العقار وطول عقود الإيجار والموقع.

وعلاوةً على ذلك، تعتبر بعض العقارات موضوع التقييم جذابة للمستثمرين لأنها تقع استراتيجيًا على مقربة من المناطق التجارية والمناطق المكتظة بالسكان. كما أن المستثمرين في جميع أنحاء المنطقة يتعذر تحديدهم بدرجة أقل وسريعي التأثير لأنواع التصنيف العقاري والمواقع بشكل عام. إن رغبة المستثمرين في الحصول على العقارات هي التدفق النقدي طويل الأجل، المضمون بموجب عهد (عهود) قوي ومستأجرين. وبالمثل، عندما تكون هناك جاذبية أقل على العقار المُشار إليه في هذا التقرير، فقد أظهرنا ذلك بشكل مناسب. وفقًا لذلك، فإننا نرى عوائد الخروج العادلة للعقار (عقارات) موضوع التقييم المُشار إليها في هذا التقرير الموضحة أدناه:

| رقم | فئة الأصل                                   | المنطقة     | عائد الخروج |
|-----|---|-------------|-------------|
| 1   | سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر      | 9%          |
| 2   | صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي     | 9%          |
| 3   | سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع      | 8.5%        |
| 4   | تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية    | 8.5%        |
| 9   | برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210 | 8.5%        |
| 10  | برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310 | 8.5%        |
| 11  | المستودعات                                  | السلي       | 10%         |
| 12  | المستودعات                                  | الحائر      | 10%         |
| 13  | أجنحة فندقية                                | العليا      | 10.5%       |
| 14  | مدارس النخبة                                | الفهد       | 8.5%        |
| 15  | مدارس السلام                                | حي السلام   | 8.5%        |

### معدلات الخصم:

نظرًا، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال. وهي تعكس العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين موضوع التقييم.

لذا علينا أن نضيف عناصر مخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات. وتأتي مخاطر السوق في شكل، من بين أمور أخرى، المنافسة المحتملة من العرض الحالي والكامن. كما ستعكس مخاطر السوق ما نحن عليه في دورة الملكية.

وإننا نشهد حاليًا حالة من الركود في السوق بسبب عدم اليقين الاقتصادي على نطاق واسع. وتعكس المخاطر الخاصة بالعقارات إنعدام السيولة في سوق الأصول الكبيرة، والتكاليف الإضافية في صيانة وتشغيل أحد المراكز، وخطر تلف المركز أو فقدانه.

ولغرض حسابات التقييم لدينا، فقد اعتمدنا معدل الخصم على النحو التالي:

### أصول الملكية المطلقة:

| اسم العقار                                  | الموقع      | معدل الخصم |
|---|-------------|------------|
| سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر      | 11%        |
| صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي     | 11%        |
| سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع      | 11%        |
| تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية    | 11%        |
| برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210 | 10.5%      |
| برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310 | 10.5%      |
| المستودعات                                  | السلي       | 12.5%      |



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

|              |          |       |
|--------------|----------|-------|
| المستودعات   | الحائر   | %13   |
| أجنحة فندقية | العليا   | %13   |
| مدارس النخبة | حي الفهد | %11   |
| مدارس السلام | الرياض   | %10.5 |



| اسم العقار                             | الموقع       | معدل الخصم |
|--|--------------|------------|
| صالات عرض تجارية طريق الملك عبد العزيز | الربيع راقال | 12%        |
| صالة عرض ومكتب                         | القدس        | 11.5%      |
| تجاري                                  | وادي لين     | 12.5%      |
| مكتب تجاري وصالة عرض                   | الضباب       | 12.5%      |

## 5-12-2 تعليق التقييم

لقد حددنا معلومات الإيجار المقدمة من العميل لغرض عملية التقييم هذه، على الرغم من أننا لم نر فعليًا عقود الإيجار المهنية الفردية للمستأجرين الأفراد.

وبناءً على ذلك، فإننا نفترض أن هناك شروطاً وأحكاماً مرهقة وقد افترضنا أيضًا أنه سيتم تجديد جميع الإيجارات بنجاح في سنوات متتالية. وفي حالة وجود أي شكل من الشروط والأحكام المرهقة، فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا. ويقوم المستشارون القانونيون بالتأكد والتحقق.

وتشير جميع الافتراضات الأخرى أعلاه إلى أي اتفاقيات إيجار لم توفرها جميع الاتفاقيات. ويبدو أن الإيجارات المتعاقد عليها تتماشى عمومًا مع ظروف السوق السائدة.

وتعتبر عوامل مثل الطلب المهني والسيولة وحجم الدفعة وقوة العهد بمثابة أحكام هامة للمستثمرين المحتملين الذين يفكرون في شراء العقارات النموذجية المشار إليها في هذا التقرير.

وغالبًا ما ينجذب المستثمرون إلى محفظة العقارات متعددة الاستخدامات بسبب العوائد المرتفعة المقدمة. ويعتبر هذا أمرًا رائعًا بالنسبة للمستثمرين الذين يرغبون في استثمار قائم على تدفق الدخل على مدى فترة طويلة بالنظر إلى أن المخاطر موزعة على عقارات (عدد من العقارات).

ويستند التقرير إلى المعلومات التي قدمها العميل وقد افترضنا أن المعلومات التي تم تزويدنا بها صحيحة ودقيقة وكاملة إلى حد كبير. ولم نتحقق من دقة المعلومات المقدمة إلينا بشكل مستقل، على الرغم من أننا قمنا بتحليل المواقع وجدول الإيجارات وبيانات الإدارة المحدودة. ولقد توصلنا في حدود تحقيقاتنا إلى أن المعلومات التي أثبتتها العميل هي ضمن التوقعات المعقولة للعقارات النموذجية في موقع (مواقع) العقار موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير.

ولقد أجرينا عمليات تفتيش على العقارات والموقع موضوع التقييم فيما يتعلق بهذا التقييم وأخذنا بعين الاعتبار العقارات والموقع والشكل والأداء والبيئة الديموغرافية والتنافسية المحلية بالإضافة إلى مؤشرات الأداء الرئيسية مقارنةً بالعقارات الأخرى في المنطقة والإقليم.

يخضع العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير لمتطلبات الامتثال الفردية بناءً على لوائح المملكة العربية السعودية وقد افترضنا أمثاله للتشريعات الحكومية الحالية وجميع متطلبات تسجيل البلدية المحلية الأخرى.

منذ الممارسة الأخيرة في يونيو 2020، تم تعديل الأسعار/القيم بشكل واضح بسبب عام 2020 المضطرب، وظروف العمل والسوق غير المتوقعة والمتغيرة باستمرار. وإننا نتوقع أن تظل المحفظة المختلطة موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير مستقرة في المستقبل المنظور رهناً بالصيانة المستمرة وصيانة العقارات وتوفير استقرار العائد مع القطاع العقاري بشكل عام الذي يتبع الاقتصاد الأكبر. ويعتمد أداء الصناديق على أداء الاستثمارات المدرة للدخل الأساسية وهناك مخاطر التخلف عن السداد من قبل الطرف المقابل التي قد تؤثر على قيمة استثمارك. ولا يُعتبر الأداء والتوقعات السابقة مؤشرًا موثوقًا للنتائج المستقبلية.

وتخضع قيم العقارات للتقلبات مع مرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق. ويعتبر التقييم رقمًا كاملاً وقد لا يكون من السهل تحقيقه في حالة إعادة البيع المبكر. ويجب أيضًا أن يوضع في الاعتبار أن القيم الرأسمالية يمكن أن تنخفض كما يمكنها أن ترتفع. ويُنصح العميل بأنه على الرغم من اتخاذ جميع التدابير المعقولة لتوفير تقييم دقيق قدر الإمكان في تاريخ التقييم، فإنه يجب النظر في هذا الرقم في سياق تقلبات السوق اليوم.

## 6-12-2 الافتراضات التكميلية

- 1- من الصعب في المدى القصير تقييم التأثير على جائحة كوفيد-19 (COVID-19) وإغلاق المملكة العربية السعودية في حال استمرار الأزمة الصحية التي تؤثر على الاقتصاد، فمن المرجح أن تتأثر معدلات / أسعار السوق. كما يُوصى العميل بالنظر في الفوائد في مثل هذا السوق، من وجود تقييمات أكثر تكرارًا لمراقبة قيمة العقار موضوع التقييم.





- شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020
- 2- في حين أن فترة الإغلاق في المملكة العربية السعودية قد حدثت بسبب جائحة كوفيد-19 (COVID-19)، فقد تضررت العديد من الشركات التجارية بسبب الإغلاق؛ وإننا نفترض أن جميع الإجراءات وعقد (عقود) الإيجارات ومعلومات المالك والمستأجر المقدمة من العميل صحيحة ودقيقة. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.
- 3- لقد تم إعلامنا بعدم وجود متأخرات إيجار (ديون) وأن جميع المستأجرين على علم بالتزامات الإيجار. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.
- 4- قد تتقلب معدلات الإشغال والإيجارات في العقارات التي تم الانتهاء منها حديثاً أو عمليات الاستحواذ الجديدة اعتماداً على عدد من العوامل، بما في ذلك ظروف السوق والظروف الاقتصادية التي تؤدي إلى عدم ربحية الاستثمار.
- 5- يُعتبر إنتاج النفط في المملكة العربية السعودية والأعمال التجارية مساهماً رئيسياً في الدخل السعودي والظروف الاقتصادية القوية. ولذلك، فإن أي تقلبات كبيرة في أسعار النفط يمكن أن يكون لها تأثير مماثل على الاقتصاد المحلي مما يؤثر على الاستثمارات التجارية والتنمية الشاملة طويلة الأجل للاقتصاد في الأوقات المتقلبة وغير المؤكدة.
- 6- يخضع نمو الاقتصاد أيضاً للعديد من العوامل الخارجية الأخرى، بما في ذلك النمو السكاني المستمر، وزيادة الاستثمار المباشر والأجنبي في الاقتصاد المحلي، واستثمار الحكومة والقطاع الخاص في البنية التحتية، وجميعها أمور يمكن أن يكون لها تأثير كبير على الاقتصاد وربحية الأعمال التجارية.
- 7- وتجدر الإشارة إلى أن التقييم المقدم هو للعقارات (باستثناء أي عنصر من عناصر القيمة ينسب إلى المفروشات والتجهيزات القابلة للإزالة وحوافز المبيعات) باعتبارها جديدة. ومن المحتمل ألا يكون حساب التقييم ممكناً في وقت لاحق عند إعادة بيع العقار كفيلا مسكونة مسبقاً لا سيما إذا كان هناك عقار جديد مشابه معروض في نفس الوقت.
- 8- وفيما يتعلق بالعقارات التي يتم الاحتفاظ بها أو الاحتفاظ بملكية فيها، قد تؤثر هذه المنافسة على قدرة الصناديق على جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم والحد من الإيجارات التي تؤثر على العقار / الاستثمار.
- 9- وأي عقارات محتفظ بها أو مملوكة عن طريق الصندوق ستواجه عقارات متنافسة مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات كون العقار شاغراً مما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإيجار. ومن الضروري بالنسبة للالتزامات التأجير الحفاظ على مستوى عالٍ من المالك والمستأجر (إدارة العقارات) والحفاظ عليه، وبالتالي فإنه سيتطلب الحفاظ على العقار إلى مستوى جيد للحفاظ على قيمته.
- 10- تعتبر المحفظة موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير بمثابة رقم (أرقام) كاملة وقد لا يكون من السهل تحقيقها بسهولة في حالة إعادة البيع المبكر في الأجل القصير بسبب الأوقات المتقلبة وغير المؤكدة. راجع قسم ظروف السوق أدناه.
- 11- تخضع قيم العقارات للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.
- 12- لقد افترضنا أن الأرض لا تخضع لأية قيود غير عادية أو مرهقة بشكل خاص، أو التزامات أو نفقات، ويمكن إظهار صك ملكية جيد. ولتجنب الشك، فإنه يجب أن يتأكد الممثلون القانونيون للعميل من هذه البنود.

للاطلاع على رأينا عن القيمة، افترضنا أن العقار موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير سيتم تشغيله بشكل احترافي إلى الأبد. وعلى وجه الخصوص، افترضنا أن المالك سيكون قادراً على الإدارة والإصلاح ورفع المستوى مهنياً بشكل احترافي في المنافسة المتزايدة في السوق. كما افترضنا أن الوضع التجاري والظروف المالية والسوقية لن تختلف بشكل كبير خلال الفترة المعلنة لصندوق ريت. وفي حالة حدوث تغيير في المستقبلي، قد تختلف القيم المبلغ عنها في المستوى التجاري المحتمل أو الفعلي عن المستوى المشار إليه. وبناءً على ذلك، نقدم تقييمنا المشار إليه في القسم (الأقسام) أدناه:





## خاص وسري

شركة أصول وبخيت والاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
7-12-2 ملخص قيمة (قيم) السوق

القيمة الناتجة استنادًا إلى المتغيرات / الافتراضات المذكورة أعلاه للعقار موضوع التقييم المشار إليها هي كما يلي:

### حق الملكية المطلقة:

| اسم العقار                                  | الموقع      | القيمة (ريال سعودي) |
|---|-------------|---------------------|
| سكني / تجاري / مكاتب                        | المعذر      | 135,000,000         |
| صالة عرض - تويوتا / لكزس                    | التخصصي     | 58,000,000          |
| سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات تجارية    | الربيع      | 30,000,000          |
| تجاري / مكاتب - طريق الملك فهد              | المحمدية    | 98,000,000          |
| برج المكاتب التجارية (المجلس الصحي السعودي) | الصحافة 210 | 55,000,000          |
| برج المكاتب التجارية                        | الصحافة 310 | 51,000,000          |
| المستودعات                                  | السلي       | 37,500,000          |
| المستودعات                                  | الحائر      | 15,500,000          |
| أجنحة تولان للأجنحة الفندقية                | العليا      | 22,000,000          |
| مدارس النخبة                                | حي الفهد    | 30,500,000          |
| مدارس السلام                                | الرياض      | 40,000,000          |
| إجمالي قيمة حق الملكية المطلقة (ريال سعودي) |             | 572,500,000         |

### العقارات المؤجرة:

| اسم العقار                                  | الموقع       | معدل الخصم |
|---|--------------|------------|
| صالات عرض تجارية طريق الملك عبد العزيز      | الربيع رافال | 700,00     |
| صالة عرض ومكتب                              | القدس        | 1,820,000  |
| تجاري                                       | وادي لبن     | 2,370,000  |
| مكتب تجاري وصالة عرض                        | الضباب       | 4,630,000  |
| إجمالي قيمة حق الملكية المطلقة (ريال سعودي) |              | 9,520,000  |

### 8-12-2 ملخص عام للمحافظة

القيمة الناتجة استنادًا إلى العقار المشار إليه في هذا التقرير هي كما يلي:

| حق الملكية                               | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) |
|--|-------------------------------|
| عقار ذو ملكية مطلقة                      | 572,500,000                   |
| عقار ذو ملكية منفعة                      | 9,520,000                     |
| القيمة الإجمالية (ريال سعودي) [بالتقريب] | 582,000,000                   |

### 13-2 التقييم

### 1-13-2 القيمة السوقية

ترى شركة فاليو سترات (ValuStrat) أن القيمة السوقية الملكية المطلقة والمنفعة للعقارات البالغ عددها 15 عقارًا في العقارات موضوع التقييم المشار إليها في هذا التقرير، اعتبارًا من تاريخ التقييم، استنادًا إلى التدفق النقدي المخصوم (DCF) والافتراضات الواردة في هذا التقرير، يمكن أن تكون عادلة على النحو التالي:

القيمة السوقية (مقربة وخاضعة للتفاصيل في التقرير الكامل):

القيمة الإجمالية: 582,000,000 ريال سعودي (خمسمائة واثنان وثمانون مليون ريال سعودي).

يُنصح العميل بأنه في حين تم اتخاذ جميع التدابير المعقولة لتقديم تقييم دقيق قدر الإمكان اعتبارًا من تاريخ التقييم، فإنه يجب دراسة هذا الرقم في سياق تقلب السوق اليوم.

إننا نشهد حاليًا سوق عقارات غير مؤكد للغاية، ونظرًا لانخفاض مستوى المعاملات، هناك نقص حاد في الأدلة القابلة للمقارنة التي تستند إليها التقييمات. وبسبب هذا النقص، قد يكون من الضروري في بعض الأحيان أن يعتمد المقيم على الأدلة ذات الطابع التاريخي.





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
 ويفترض التقييم أن حق الملكية المطلقة ينبغي أن يؤكد أن الترتيبات المتعلقة بإدارة المبنى ومخصصات الصيانة المستقبلية كافية ولا توجد التزامات مرهقة تؤثر على التقييم.  
 يجب أن يتم تأكيد ذلك من قبل مستشاريك القانونيين.  
 القيمة الواردة في هذا التقرير هي في الطرف العلوي لنطاق خصائص هذا الموقع والميزة وسوف تستلزم أن يتم الاحتفاظ بالعقار بمستوى جيد للحفاظ على قيمته.  
 إن محفظة العقارات المشار إليها في هذا التقرير هي مزيج من المواقع الرئيسية والثانوية والدرجة الثالثة جنبًا إلى جنب مع مزيج من نوع ونمط الملكية. ويمكن للعوامل التالية من حيث العمر والأسلوب والموقع أن تردع المستثمرين في فترة السوق غير المؤكدة (انخفاض الأسعار في العديد من المناطق) في المملكة العربية السعودية. كما أن القرب من الاستخدامات الصناعية والمواقع من الدرجة الثالثة يمكن أن يردع المستثمرين. ويُصَحح المستثمرون بشدة بإجراء العناية الواجبة الشاملة قبل أي التزام مالي.  
 ملاحظة: يجب أن يوضع في الاعتبار أن قيم رأس المال وقيم الإيجار يمكن أن تنخفض وترتفع على حد سواء. وتخضع قيم العقارات للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق. ويعتبر التقييم رقمًا كاملًا وقد لا يكون من السهل تحقيقه في حالة إعادة البيع المبكر.

## لمحة عن ظروف السوق

14-2

لقد أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (COVID-19) الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية على أنه "جائحة عالمي" في 11 مارس 2020 على الأسواق المالية العالمية. ولقد نفذ العديد من البلدان في جميع أنحاء العالم قيودًا على السفر.  
 ويتأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات. وعلى الرغم من التحديات قصيرة الأجل التي أدت فيها القوة القاهرة (نتيجة للوباء خارج نطاق السيطرة المعقولة لأي شخص) إلى حدوث جمود في سوق العقارات في الوقت الراهن. على الرغم من أننا نفهم أن معنويات المستثمرين لا تزال قوية كما كانت قبل جائحة الفيروس وكانت المملكة العربية السعودية في مسار تصاعدي يظهر النمو في الربع الأخير من عام 2019 بعد فترة من ظروف السوق الضعيفة.  
 مع كل النشاط الإيجابي والاستثمارات التي تقوم بها الحكومة والتي تخلق فرصًا من خلال المشاريع في جميع أنحاء المملكة ومن خلال إنشاء مشاريع جيجا والأن حزمة تحفيز بقيمة 120 مليار ريال سعودي، فإننا نتفهم أن السوق سوف يتردد مرة أخرى مع المستثمرين والمشتريين الذين لديهم رغبة قوية.  
 ونحن ندرك أن عدم اليقين الحالي وركود السوق لن يسمح لسوق مرنة إلى حد ما بأن تتوقف من حيث توقفت قبل الوباء. باختصار، إننا نشك في أن يكون تأثير الوباء صدمة قصيرة الأجل ونتوقع انتعاشًا سريعًا وطفرة في النشاط التجاري للانتعاش مما يسمح للأسواق بالبدء في الازدهار نحو دورة النمو.  
 وقد أبلغنا العميل أنه لا يوجد أي تغيير في المالك والمسائل جنبًا إلى جنب مع عدم وجود تغييرات في أي إيجارات مؤقتة جنبًا إلى جنب مع عدم وجود تغييرات في الإيجارات التشغيلية. وبناءً على ذلك، ولإبلاغ الآراء عن القيمة (القيم)، تظل الأرقام دون تغيير منشورة في عملية التقييم التي تم تنفيذها (ديسمبر 2019) لنفس العقارات المشار إليها في هذا التقرير، باستثناء أي أصول جديدة أضافها الصندوق.  
 لذلك يتم الإبلاغ عن تقييمنا (تقييماتنا) على أساس "عدم التأكد من التقييم المادي" وفقًا لمعايير التقييم التقنية ومعايير الأداء 3 (VPS 3) وإرشادات الممارسات التقييمية - التطبيقات 10 (VPGA 10) من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمتاحين القانونيين RICS "الكتاب الأحمر" (RICS Red Book Global). وبالتالي، فإن قدرًا أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - لا بد وأن يلحق بتقييمنا أكثر مما هو عليه الحال عادةً. ونظرًا للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يكون لكوفيد-19 (COVID-19) على سوق العقارات، فإننا نوصي بأن تُبقي تقييم العقار (العقارات) قيد المراجعة المتكررة.

بدأت المملكة العربية السعودية - أكبر مصدر للنفط الخام في العالم - قبل ثلاث سنوات (2016) في خطة طموحة للتحول الاقتصادي، "رؤية المملكة العربية السعودية 2030". أملًا في الحد من اعتمادها على عائدات الهيدروكربونات، نظرًا للهبوط في إيرادات أسعار النفط منذ عام 2014. ومن خلال الرؤية الحالية وفي اقتصاد ما بعد النفط، تتكيف المملكة العربية السعودية مع أوقات تدابير التشفير والاستراتيجية الطموحة الكبرى. مع خطة التنويع المتأخرة، فإن إعادة التشكيل الاقتصادي في المملكة العربية السعودية يدور حول الاستدامة المالية لتصبح دولة غير معتمدة على النفط. ويدعم ذلك إصلاحات الطاقة الحالية، وخفض الدعم، وخلق فرص العمل، وخصخصة الأصول التي تسيطر عليها الدولة، وزيادة مساهمة القطاع الخاص في اقتصاد البلاد.

وعلى الرغم من الرياح الاقتصادية المعاكسة، فقد أظهرت المملكة العربية السعودية في جميع أنحاء المنطقة مرونة خلال فترة من النشاط الضعيف في سوق العقارات. ويتبع القطاع العقاري بشكل عام ثروات الاقتصاد الأكبر، وفي حين تشهد المملكة العربية السعودية إصلاحات هيكلية سياسية واقتصادية واجتماعية ستحول المملكة





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
نحو اقتصاد خدمي ما بعد عصر النفط. وستخلق هذه التغييرات جنباً إلى جنب مع مبالغ كبيرة من الاستثمارات - التي تقدر بأكثر من تريليون دولار أمريكي قريباً كميات هائلة من الفرص للقطاعين العام والخاص في جميع قطاعات الأعمال.

اعتمد اقتصاد المملكة العربية السعودية في الربع الأول من عام 2019 على الارتفاع الحالي لأسعار النفط لإخراجه من الركود؛ ومع ذلك، واجهت المملكة العربية السعودية في الأشهر الـ 18-24 الماضية موجة طويلة من الضغوط الاقتصادية، يمكن أن ينسب الكثير منها إلى انخفاض أسعار النفط إلى جانب القضايا السياسية الإقليمية. وبدأت أسعار النفط في الارتفاع مرة أخرى بنحو 80 دولاراً للبرميل حالياً من أقل من 30 دولاراً للبرميل في أوائل عام 2016 مما أدى إلى انهيار الأسعار وتراجع الاقتصاد إلى منطقة سلبية في عام 2017 لأول مرة منذ عام 2009، بعد عام من الأزمة المالية العالمية.

ويتوقع توافق الآراء العام حدوث تحسن كبير في الاقتصاد السعودي في الفترة المقبلة (2021-2022)، بدعم من القطاعين النفطي وغير النفطي. لذا يبدو في نهاية المطاف أن الاقتصاد سيظل بحاجة إلى الاعتماد على عائدات النفط لسد الفجوة على المدى القصير مع عجز الميزانية على مدى السنوات الثلاث الماضية واقتراض المملكة من الأسواق المحلية والدولية جنباً إلى جنب مع ارتفاع أسعار الوقود والطاقة لتمويل العجز.

انزلق الاقتصاد إلى الركود في عام 2018 لكنه عاد إلى النمو هذا العام 2019، وإن كان بمستوى متواضع إلى حد ما عند 1.7%، وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي (IMF). غير أن العودة إلى النمو ترجع أساساً إلى العودة إلى زيادة أسعار النفط مرة أخرى وإلى الناتج الذي يسمح بدوره بزيادة الإنفاق الحكومي. وبناءً على ذلك، يلزم في الأجل القصير الاعتماد على عائدات النفط، ويجري توجيه هذا الاعتماد إلى الإنفاق العام. ينمو الاقتصاد غير النفطي، ولكن في مكان بطيء. ويتوقع المحللون أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 1.4% هذا العام، مقارنةً بـ 1% في عام 2017. وحتى هنا، فإن القطاع غير الحكومي يتأقلم بشكل سيئ نسبياً. ويتوقع المحللون نمو القطاع الخاص غير النفطي ارتفاعاً بنسبة 1.1% هذا العام مقابل 0.7% العام الماضي. وقد أدت الإصلاحات التي تم دفعها حتى الآن إلى تغييرات مهمة ساعدت الاقتصاد. إن انفتاح صناعة الترفيه سيؤدي إلى خلق فرص عمل للشباب المحليين والنساء الذين يقودون السيارات مما يجعل من السهل على ملايين الأشخاص الدخول إلى سوق القوى العاملة. وقد أدت الإصلاحات في الأسواق المالية إلى قيام شركات الفهرسة بإدخال سوق الأسهم السعودية (تداول) إلى التيار الرئيسي لعالم الأسواق الناشئة الذي يساعد الآن في جذب العديد من مليارات الدولارات الاستثمارية. ومن شأن سن قانون مناسب أن يشجع الشركات بين القطاعين العام والخاص لتبشر بمزيد من الاستثمار الأجنبي. ويعتبر التحول الاقتصادي الذي شرعت فيه المملكة العربية السعودية معقداً ومتعدد الأبعاد ومن المؤكد أنه سيستغرق وقتاً للتغلب على الاقتصاد غير النفطي المجهو بالخدمات، على الرغم من وجود مؤشرات إيجابية في الأونة الأخيرة، لكنها ستبقى على المدى القصير بدعم من عائدات النفط.

من ناحية أخرى، كانت المملكة العربية السعودية مرنة في الركود السابق في 2007/2008 على احتياطات النفط القوية ولا يمكن الاعتماد على الحكومة السعودية فقط للتدخل لإنقاذ المقرضين المتعثرين، والمؤسسات الموثوقة لأسباب إجرائية ولكن الأهم من ذلك أنها تستطيع أيضاً أن تفعل ذلك على الرغم من أنها عانت بسبب الانخفاضات السابقة في أسعار النفط وكان ذلك يعني زيادة الإنفاق. لقد بدأت رؤية 2030 لتنويع الاقتصاد من الاعتماد على النفط للتو مع وجود عدد كبير من الشباب المتعلمين جيداً، جنباً إلى جنب مع صندوق الثروة السيادية الخاصة بها، وتمتلك المملكة العديد من العوامل المواتية لتصبح اقتصاد قطاع خدمات راند في المنطقة. وتشمل جهود الإصلاح خفض الدعم على الوقود والكهرباء وتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5 في المائة في 1 يناير 2018 والتي تمت زيادتها الآن إلى ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15 في المائة اعتباراً من 1 يوليو 2020. كما تسعى الحكومة جاهدة لجعل النساء تلعب دوراً أكبر في الاقتصاد بما في ذلك السماح لهن بالعودة إلى الوراثة في عام 2019. وقد بدأت الحكومة إصلاحات أوسع نطاقاً مما سمح لصناعة الترفيه بالازدهار مع افتتاح أول سينما في حي الملك عبد الله المالي (KAFD) إلى جانب افتتاح عدد 4 شاشات من شاشات فوكس في الرياض بارك مول. ويتم تحفيز الترفيه السينمائي من قبل صندوق الاستثمارات العامة (PIF) بالتعاون مع شركة AMC السينمائية بقيادة شركة التطوير والاستثمار للترفيه (DIEC)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة. بهدف 30 إلى 40 دار سينما في حوالي 15 مدينة في المملكة العربية السعودية على مدى السنوات الخمس القادمة، ومن 50 إلى 100 دار سينما في حوالي 25 مدينة سعودية بحلول عام 2030. وكجزء من إصلاحات أوسع لإصلاح الاقتصاد والسماح بالتنويع لتعميق الجذور، بدأ صندوق الاستثمارات العامة خططاً لتعزيز صناعة الترفيه من خلال وضع خطط طموحة مثل ما يلي:

#### مشروع البحر الأحمر السياحي

تحويل 50 جزيرة بمساحة 28 ألف كيلومتر مربع على طول ساحل البحر الأحمر إلى وجهة سياحية عالمية ولتسهيل الرجوع الرسم التوضيحي أدناه الذي يوضح الموقع فيما يتعلق بالمملكة العربية السعودية.



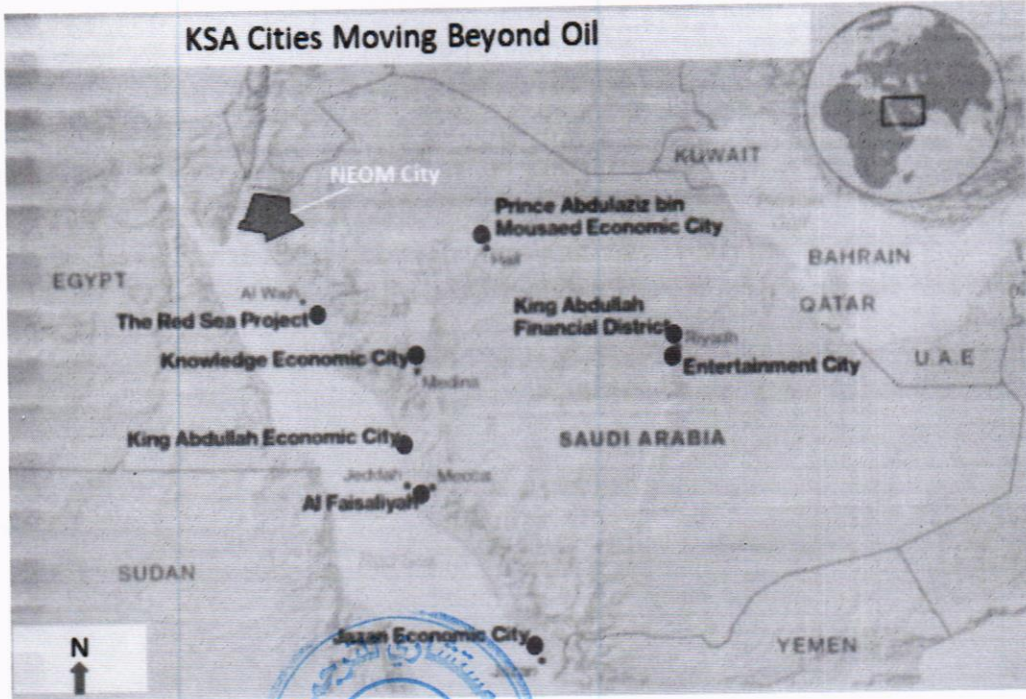
شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

### مشروع الفيصلية

سيتألف المشروع من 2,450 كيلومتر مربع من الوحدات السكنية والمرافق الترفيهية ومطار وميناء بحري. راجع الرسم التوضيحي أدناه للموقع.

### مدينة القدية الترفيهية

ستكون مدينة القدية الترفيهية مشروعًا رئيسيًا ضمن قطاع الترفيه في المملكة وتقع على بعد 40 كيلومترًا من وسط مدينة الرياض. يُزعم حاليًا أنها "مدينة الملاهي من شركة الأعلام الستة للترفيه". ستشمل المدينة الترفيهية التي تبلغ مساحتها 334 كيلومترًا مربعًا حديقة سفاري أيضًا. سيكون المشروع عبارة عن مرفق متعدد الاستخدامات مع حدائق ومغامرات ورياضات وفعاليات وأنشطة حياتية برية بالإضافة إلى مراكز التسوق والمطاعم والفنادق. كما سيتكون المشروع أيضًا من حوالي 4,000 بيت عطلات لقضاء العطلات سيتم بناؤها بحلول عام 2025 وما يصل إلى 11,000 وحدة بحلول عام 2030. مرة أخرى، لسهولة المرجعية ارجع إلى الرسم التوضيحي أدناه للموقع.



### مدينة نيوم

سيعمل مشروع مدينة نيوم بشكل مستقل عن "الإطار الحكومي القائم" المدعوم من الحكومة السعودية إلى جانب المستثمرين المحليين والدوليين. وسيكون المشروع جزءاً من "جيل جديد من المدن" مدعوم بالطاقة النظيفة. وتشمل الخطة الطموحة جسراً يمتد على البحر الأحمر ويربط المدينة المقترحة بمصر ويمتد إلى الأردن أيضاً.

### المدن الاقتصادية

كان التقدم الإجمالي في المدن الاقتصادية بطيئاً وكانت المشاريع معلقة على مدى السنوات السبع إلى العشر الماضية، على الرغم من أن مركز الملك عبدالله المالي قد أعطى الضوء الأخضر مؤخرًا للانتعاش بحلول عام 2020. وفي إطار رؤية المملكة العربية السعودية 2030، أشير إلى أنه سيتم العمل على "الإنقاذ" و "التجديد".

### النمو العقاري

يكشف بحث شركة فاليو سترات (ValuStrat) بشكل عام أن القطاعات العقارية استمرت في الانخفاض في كل من قيم المبيعات والإيجارات. وإنما نتوقع أن يظل الطلب مستقرًا بسبب أساسيات تزايد عدد السكان الشباب، مما يقلل من حجم الأسرة، ويزيد من الطبقة المتوسطة وأن يكون عدد السكان الأثرياء كبيرًا - وكل ذلك يحافظ على إمكانات النمو طويلة الأجل دون تغيير.

وعلى الرغم من التحديات قصيرة الأجل، فإن المستثمرون والمشترون على حد سواء لا يزالون حذرين، فقد أظهر الاقتصاد السعودي علامات الطموح مع قيام الحكومة بالكشف عن عدد من الإصلاحات، بما في ذلك الملكية الأجنبية الكاملة لعمليات البيع بالتجزئة والبيع بالجملة إلى جانب فتح سوق تداول للأوراق المالية أمام الاستثمار الأجنبي. وكذلك الإصلاحات المذكورة في القسم السابق المُشار إليه أعلاه. وكما ذكرنا سابقًا، شهدت المملكة العربية السعودية نموًا إيجابيًا من خلال ارتفاع أسعار النفط في الربع الأول من عام 2019؛ وبالتالي يبقى النفط هو المحرك الرئيسي للانتعاش. وعلى مدى عام 2020، نتصور أن تكون نظرة المستهلك في المملكة أكثر ملاءمة في الظروف الاقتصادية.

وعلاوةً على ذلك، فإن الضريبة على أراضي التطوير التي تم تنفيذها في 2017/2018 أبطت قطاع البناء واقفاً على قدميه، مما شجع المطورين العقاريين. وكان التكيف مع الواقع الاقتصادي الجديد للمملكة العربية السعودية أمرًا حتميًا، على الرغم من أن ديناميكيات النفط في المملكة لا تزال محورية في التنمية المستقبلية ضمن خطة الرؤية الاقتصادية للمملكة العربية السعودية 2030 في الجزء الأخير من عام 2017، أنشأ صندوق الاستثمارات العامة (PIF)، صندوق الثروة السيادية في المملكة العربية السعودية شركة إعادة تمويل عقاري تهدف إلى تعزيز ملكية المنازل في المملكة، التي تعاني من نقص الإسكان ميسور التكلفة. وستخلق هذه المبادرة الاستقرار والنمو في قطاع الإسكان في المملكة من خلال ضخ السيولة ورأس المال في السوق. وهناك خطة أخرى للمساعدة في بدء تشغيل سوق العقارات من خلال تعزيز مساهمة التمويل العقاري في الجزء غير النفطي من الناتج المحلي الإجمالي. وقد لعب القطاع العقاري دورًا متزايد الأهمية في اقتصاد المملكة العربية السعودية.

وقد أجبر تزايد الطلب في جميع القطاعات إلى جانب العرض المحدود بشكل عام أسعار العقارات على التسارع خلال الماضي (2008-2016). وقد وفرت العلاقات الوثيقة مع مؤسسات البناء والتمويل وغيرها الكثير من الموارد الهامة التي ساهمت في تنمية الاقتصاد السعودي. وظل أداء سوق العقارات في 2018/2019 والاتجاه العام في المملكة العربية السعودية في معظم القطاعات ضعيفًا نظرًا لانخفاض مستويات النشاط، في حين تعرضت الأسعار لضغوط في معظم فئات الأصول مما أدى إلى انخفاض تدريجي في أسعار الإيجارات والبيع. ولا يزال القطاع العقاري ضعيفًا وقد تكون الأسعار قد انخفضت إلى أدنى مستوياتها في مختلف القطاعات ونتوقع على المدى المتوسط والطويل أن يرتفع السوق وينمو نظرًا للإصلاحات والتحول في المملكة العربية السعودية، على الرغم من أننا نتوقع أن يكون النمو بطيئًا وثابتًا رهناً بالبيئة السياسية المستقرة في المملكة العربية السعودية وفي جميع أنحاء المنطقة.

ولا تزال التوقعات متفائلة على المدى الطويل بسبب المبادرات المختلفة التي اتخذتها المملكة العربية السعودية والتي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات مع تشجيع القطاع الخاص على لعب دور رئيسي في التحول





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
ويشكل عام، لا تزال تقلبات السوق قائمة في الوقت الراهن، ومن المرجح أن تشهد الأسعار المزيد من التدهور  
على المدى القصير.  
ومنذ إصدار هذا التقرير، تم رفع الإغلاق في المملكة العربية السعودية بسبب الأزمة الصحية لكوفيد-19  
(COVID-19) في 21 يونيو 2020 ويحاول الاقتصاد الآن العودة إلى الوضع الطبيعي. وينبغي مراقبة الاقتصاد  
لفترة وجيزة، على الرغم من أننا نتوقع أن يكتسب الاقتصاد بعض التقدم في وقت لاحق في عام 2021.  
وتخضع قيم العقارات للتقلبات مع مرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق. ويعتبر التقييم رقمًا كاملًا وقد لا  
يكون من السهل تحقيقه في حالة إعادة البيع المبكر. ويجب أن يوضع في الاعتبار أن كل من قيم الإيجار ورأس  
المال يمكن أن تنخفض وترتفع على حد سواء.



شركة أصول وبخيت والاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

1-14-2 15 محفظة عقارية - المكاسب الأساسية وتحليل المخاطر (محفظة الأصول)

| نقاط القوة   | نقاط الضعف  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>15 أصل من الأصول المدرة للدخل النظري</li> <li>يبدو أن أصول الملكية المطلقة في الرياض تقع في مواقع جيدة (العقارات رقم 1 و2 و3 و4 و9 و10 و11 و12 و14 و15 المشار إليها في هذا التقرير).</li> <li>أحد أصول الضيافة ذات الملكية المطلقة في الخُبر في موقع جيد لفئة القطاع (العقار رقم 13 المشار إليه في هذا التقرير).</li> <li>محفظة مختلطة تقلل من المخاطر الشاملة.</li> <li>رؤية جيدة للموقع موضوع التقييم توفر تعرضاً جيداً لأي تطوير محتمل.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>الأصول المستأجرة (العقارات رقم 5 و6 و7 و8 المشار إليها في هذا التقرير) في مواقع الدرجة الثالثة عرضة لإمدادات ثابتة قادمة في السوق. ومن الصعب إعادة السماح بهذه المخاطر المحتملة على استثمارات الصناديق وشروط الإيجار المنخفضة وشروط الإيجار المنخفضة لها تأثير على القيمة (القيم).</li> <li>ظروف السوق الضعيفة التي تحسن الإيجارات والعوائد؛ وسيؤثر خط الإمداد المستقبلي بشكل كبير على حصة السوق لقطاعات مثل البيع بالتجزئة والمجمعات السكنية وقطاعات المكاتب.</li> </ul>  |
| الفرص  | التحديات  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>نظراً للعدد الكبير من التطورات القادمة في المنطقة، فإنه يمكن تنمية التطوير موضوع التقييم للاستفادة من هذا الارتفاع والإنشاء في السوق.</li> <li>سيساعد الاستثمار المستمر في الاقتصاد من قبل الحكومة في الحفاظ على النمو والأعمال.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ستؤثر مدد عقود الإيجار المنخفضة وتخفيض المدد المستمرة على القيم بشكل كبير.</li> <li>سيهدد العرض الزائد في السوق مستويات الإيجار التي لها تأثير كبير على عوائد العقارات.</li> <li>ستعاني المواقع الثانوية / الدرجة الثالثة من فترات الفراغ في ظروف السوق الصعبة.</li> <li>يعتمد أداء الصناديق على أداء الاستثمارات الأساسية المدرة للدخل وهناك مخاطر التخلف عن السداد من الطرف المقابل التي يمكن أن تؤثر على قيمة استثمارك. ولا يعتبر الأداء والتوقعات السابقة مؤشراً موثقاً للنتائج المستقبلية. وتخضع قيم العقارات للتقلبات مع مرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.</li> <li>إن التصورات عن المخاطر الأمنية العالية تردع بعض المستثمرين وإمكانية حدوث تغيير في الإجراءات الحكومية مما يسبب تأثيراً على قيمة الاستثمار والنشاط التجاري العام.</li> <li>سيؤثر خطر حدوث المزيد من التدهور في ظروف السوق و / أو الركود في المملكة العربية السعودية في عام 2021 على العقارات / القيم خاصة إذا استمرت جائحة كوفيد-19 (COVID-19).</li> </ul> |



15-2 عدم اليقين بشأن التقييم

لقد تم إجراء هذا التقييم على خلفية مستويات كبيرة من تقلبات السوق وهو أحد الأسباب الرئيسية لعدم اليقين من التقييم في سوق العقارات في المملكة وداخل منطقة دول مجلس التعاون الخليجي نظراً للتغيرات الهائلة في الأسواق في انخفاض أسعار النفط الحالية وغيرها من العوامل أيضاً. إننا نشهد حالياً سوق عقارات غير مؤكد للغاية، ونظراً للمستوى المتقلص للمعاملات، فإن هناك نقصاً حاداً في الأدلة القابلة للمقارنة التي تستند إليها التقييمات. وبالنظر إلى أوجه عدم اليقين الحالية، فإنه قد يكون من الضروري في بعض الأحيان للمقيم أن يستفيد من الأدلة ذات الطابع التاريخي. إن النقص الحالي في التعاملات، إلى جانب السوق سريع التغير، لا يؤدي إلا إلى تسليط الضوء على عدم القدرة على التنبؤ بالسوق الحالية، والتي تخضع للتغيير يوماً بعد يوم.



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
وترى معايير التقييم للمعهد الملكي للمتاحين القانونيين RICS أنه من الضروري لفت الانتباه إلى أوجه عدم اليقين المتوقعة في التقييم التي يمكن أن يكون لها تأثير مادي على التقييمات، وتتصح كذلك بالإشارة إلى سبب عدم اليقين ودرجة انعكاس ذلك في التقييمات المُبلغ عنها.  
كما أننا نذكر أيضاً أنه بالنظر إلى عدم اليقين بشأن التقييم المذكور أعلاه، فإن تقييمنا يمثل رأينا / حكمنا المحسوب المحاييد على العقارات، استناداً إلى بيانات وتصورات السوق ذات الصلة اعتباراً من تاريخ التقييم.  
ويُنصح العميل بأنه على الرغم من اتخاذ جميع التدابير المعقولة لتوفير تقييم دقيق قدر الإمكان اعتباراً من تاريخ التقييم، فإنه يجب مراعاة هذا الرقم في سياق تقلب السوق اليوم.  
كما يوصى العميل بدراسة الفوائد في مثل هذه السوق، من وجود تقييمات أكثر تكراراً لمراقبة قيمة العقار موضوع التقييم.

## 16-2 إخلاء المسؤولية

تم توخي الحذر الشديد والاحتياطات عند القيام بهذه المهمة وتنفيذها. ويستند هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من العميل.  
وتختلف القيم أو تتغير بشكل دوري بسبب عوامل مختلفة غير متوقعة خارجة عن سيطرتنا مثل العرض والطلب، والتضخم، والسياسات المحلية والتعريفات، وسوء الصيانة، والاختلاف في تكاليف المدخلات المختلفة، وما إلى ذلك.  
وإنه خارج نطاق خدماتنا ضمان الاتساق في القيم بسبب السيناريوهات المتغيرة.

## 17-2 الخلاصة

تم تجميع هذا التقرير استناداً إلى المعلومات الواردة على أفضل تقدير ومعرفة وفهم. إن المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية للغاية ويتم إصدارها للنظر فيها من قبل العميل.  
ولا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا التقرير إلكترونياً أو بطريقة أخرى لتوزيعه دون موافقتنا المسبقة والكتابية. وإننا على ثقة من أن هذا التقرير والتقييم يفيان بمتطلبات التعليمات الخاصة بكم. وصدر هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية.

لصالح وبالنيابة عن شركة فاليو سترات (ValuStrat)

مسودة

يوسف صديقي (عضوية الهيئة السعودية للمقيمين  
المعتمدين TAQEEM رقم 1210001039)  
مدير - العقارات، المملكة العربية السعودية

رامز المدلج (عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
TAQEEM رقم 1210000320)  
زميل أقدم، العقارات، المملكة العربية السعودية



شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

الملحق 1 - الصور الفوتوغرافية

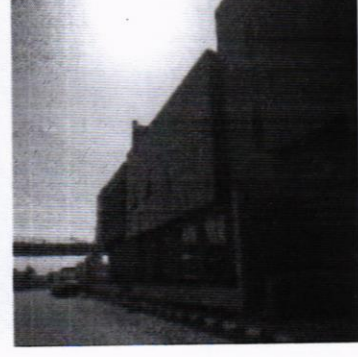
عقار رقم 1 - سكني / تجاري / مكاتب، المعذر، الرياض



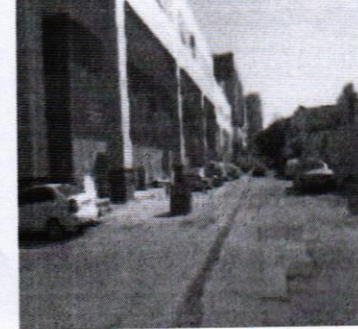
عقار رقم 2 - معرض تويوتا / لكزس التخصصي بالرياض



عقار رقم 3 - سكني / تجاري - شقة مفروشة / محلات، الربيع، الرياض



عقار رقم 4 - تجاري / مكاتب، طريق الملك فهد، المحمدية، الرياض.





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

عقار رقم 5 - المعارض التجارية، طريق الملك عبد العزيز، الربيع رافال، الرياض.



عقار رقم 6 - صالة عرض ومكاتب تجارية، القدس، الرياض



عقار رقم 7 - محلات تجارية مع جزء علوي مكون من سكني، وادي لبن، الرياض





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 8 - مكتب تجاري وصالة عرض، الضباب، الرياض



عقار رقم 9 - برج مكاتب تجارية، الصحافة، الرياض



عقار رقم 10 - برج المكاتب التجارية، الصحافة، الرياض



عقار رقم 11 - مستودعات، السلي، الرياض





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 12 - مستودعات، الحائر، الرياض

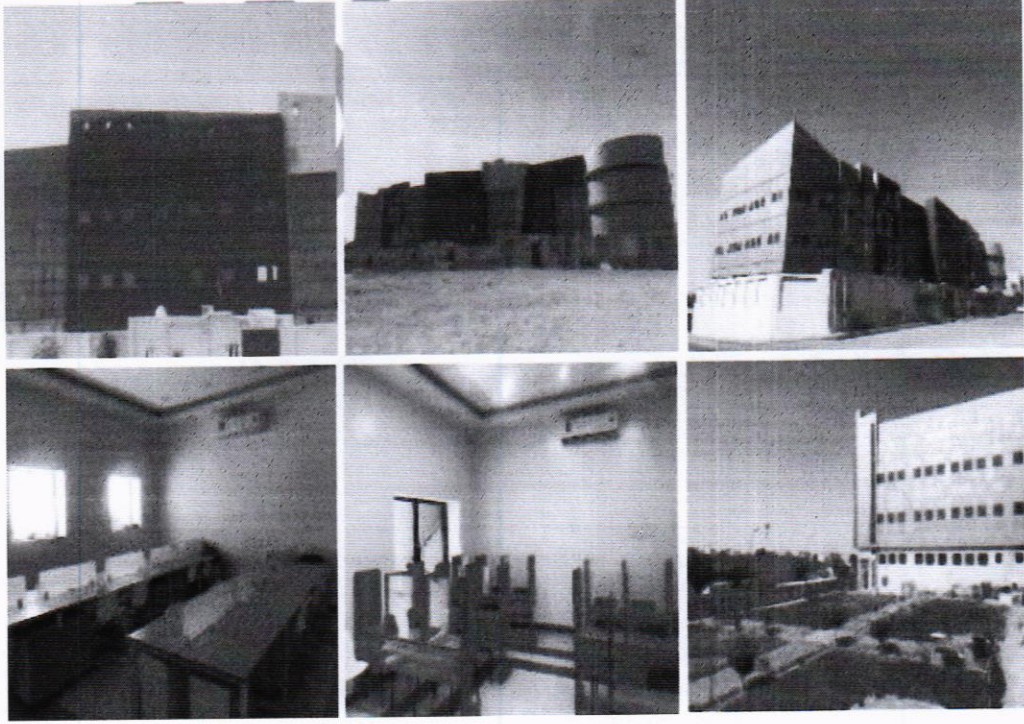


عقار رقم 13 - تolan للأجنحة الفندقية، العليا، الخُبر

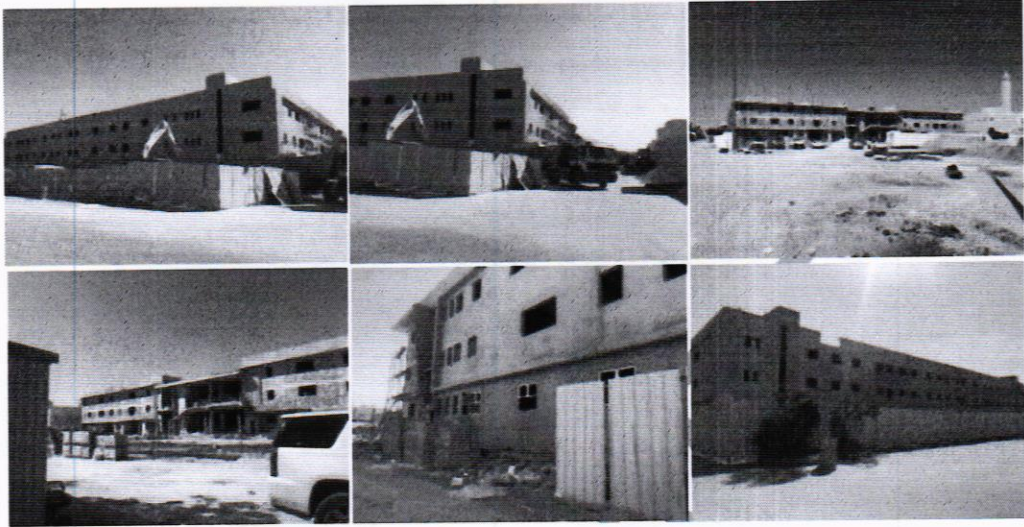




شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020  
عقار رقم 14 - مدرسة النخبة التربوية، عنيزة



عقار رقم 15 - مدارس السلام، حي السلام، الرياض





شركة أصول وبخيت الاستثمارية، الرياض، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2020

جدة، المملكة العربية السعودية  
111 ميدان جميل،  
طريق التحلية، جدة، المملكة العربية السعودية  
هاتف +966 12283 1455  
بريد إلكتروني [Jeddah@valustrat.com](mailto:Jeddah@valustrat.com)

الرياض، المملكة العربية السعودية  
الطابق السادس، البرج الجنوبي،  
مبنى مؤسسة الملك فيصل،  
مجمع الفيصلية، الرياض، المملكة العربية  
السعودية  
هاتف +966 11293 5127  
بريد إلكتروني [Riyadh@valustrat.com](mailto:Riyadh@valustrat.com)

دبي، الإمارات العربية المتحدة  
مكتب 702، أبراج القصر،  
واحة دبي السليكون، دبي، الإمارات العربية  
المتحدة  
هاتف +971 4326 2233  
بريد إلكتروني [Dubai@valustrat.com](mailto:Dubai@valustrat.com)

كراتشي، باكستان  
إتش. رقم 11/50، خيابان-إشمشير،  
المرحلة الخامسة، هيئة الإسكان الدفاعية،  
كراتشي، باكستان  
هاتف +92 213 520 2904  
بريد إلكتروني [Karachi@valustrat.com](mailto:Karachi@valustrat.com)

الدوحة قطر  
مكتب 503، برج مركز قطر المالي 2،  
الخليج الغربي، الدوحة، قطر  
هاتف +974 4 496 8119  
بريد إلكتروني [Doha@valustrat.com](mailto:Doha@valustrat.com)

لندن، المملكة المتحدة  
دار روكسبورج، 273-287 شارع ريچنت  
لندن دبليو 1 بي 2 إتش إيه، المملكة المتحدة  
هاتف +44 796 338 2486  
بريد إلكتروني [London@valustrat.com](mailto:London@valustrat.com)

