

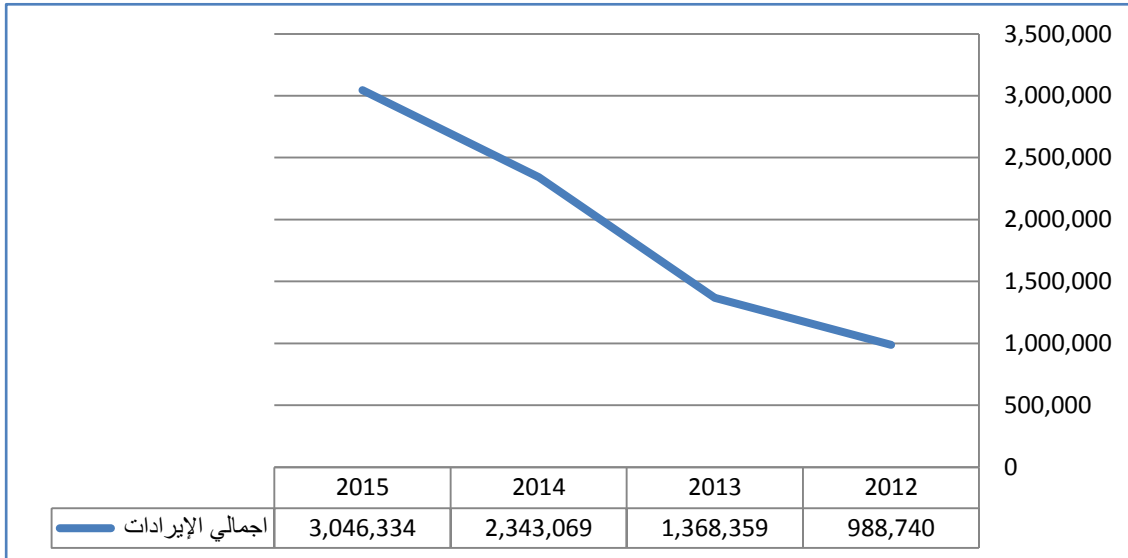
بيانات المحفظة

تهدف المحفظة إلى الاستثمار في القطاع العقاري في إمارة دبي، وقد تم الاستحواذ على مجمع مكاتب في منطقة مجمع دبي للاستثمار DIP ليتم تأجيرها وتوزيع عوائدها شهريا على المساهمين.	هدف المحفظة
استثمار عقاري (تشغيلي).	نوع المحفظة
تأسست المحفظة برأس مال 206,000,000 درهم إماراتي (المدفوع 186,373,440 درهم إماراتي)، وقد تم زيادة رأس مال المحفظة إلى 240,062,530 من خلال رسملة الالتزامات القصيرة الأجل المستحقة وإعادة هيكلتها.	رأس مال المحفظة
استيكو لإدارة العقارات	مدير العقار
شركة شوري للاستشارات الشرعية	هيئة الرقابة الشرعية
قام مدير المحفظة بتاريخ 8 مارس 2009 بتخفيض عمولة الإدارة من 1.5% إلى 1% من قيمة صافي موجودات المحفظة كما تم إلغاء احتسابها للفترة المالية من 1 مارس 2008 (تاريخ تكوين المحفظة) إلى 31 مارس 2009.	أتعاب إدارة المحفظة
20% من الفائض من القيمة النهائية للمحفظة التي تحقق 15% عائد داخلي (IRR).	الأتعاب التشجيعية للمحفظة
124,418 قدم مربع	مساحة الأرض
406,010 قدم مربع	مساحة البناء مع الخدمات
240,735 قدم مربع	المساحة التأجيرية

تطورات أعمال المحفظة

<ul style="list-style-type: none"> بلغ إجمالي المساحات المؤجرة في المشروع 85,287 قدم مربع تمت زيادة قيم العقود الجديدة للمؤجرين بما يتناسب مع أسعار السوق بلغت نسبة الإشغال في المبنى 36.5% خلال الربع الثاني من عام 2016 مع توقعاتنا بزيادة الطلب على المنطقة ككل لقربها من معرض إكسبو 2020 العالمي والذي نالت إمارة دبي حق استضافته. 	الوضع الحالي للمحفظة
2.54 درهم إماراتي كما في 2015/12/31.	قيمة وحدة المحفظة

- حققت المحفظة نمواً بالإيرادات بنسبة 18% مقارنة بالعام السابق، حيث بلغت الإيرادات التشغيلية خلال النصف الأول من هذا العام 1.8 مليون درهم إماراتي تقريباً ومن المتوقع أن يستمر هذا الأداء الإيجابي في نمو الإيرادات حتى نهاية السنة الحالية.
- ركزت إدارة المحفظة مع الشركة التي تدير المبنى على تطوير وسائل التسويق وإيجاد المؤجرين الذين بدورهم سيساهمون بزيادة الإقبال على المبنى و جذب الشركات الأخرى عليه، وبالفعل تم التعاقد خلال الفتره السابقه مع نادي صحي حيث يعتبر مكملاً للخدمات الأخرى في المبنى كالحضانة والمطعم.



- سعت إدارة المحفظة خلال الفترة السابقة لزيادة النمو بالإيرادات من خلال المتابعة الدائمة لشركة إدارة العقار التي تم تكليفها بتأجير وحدات المبنى وإدارته واستغلال التحسن النسبي بالمنطقة، مما حقق نمواً كبيراً بإيرادات المحفظة بنسبة تجاوزت الضعفين بنهاية عام 2015 مقارنة بعام 2012، وبنسبة نمو بلغت 30% عن عام 2014 كما هو موضح بالجدول أعلاه.
- قامت الشركة بالتعاقد مع شركة استيكو لإدارة العقارات وتعتبر شركة ذات خبرة واسعة في مجال إدارة العقارات، وتطمح إدارة المحفظة إلى تحقيق المزيد من النمو بالإيرادات ونسبة الإشغال، حيث تقوم الشركة بتسويق الشاغر بالمبنى من خلال أدوات التسويق التي تمتلكها ومن خلال علاقاتها بشركات أخرى في هذا المجال
- تم ارسال كافة المتطلبات اللازمة لهيئة أسواق المال وذلك لتوفيق أوضاع المحفظة بناءً على قوانين ولوائح الهيئة.
- تم تجديد العقود الإيجارية بزيادة سنوية بلغت من 15% - 20% حسب نظام الزيادة لدى دائرة الأراضي والأموال في دبي (RERA) مما أدى إلى زيادة الإيرادات بشكل واضح.
- تم العمل على ترخيص مكاتب لدى بلدية دبي ومطابقة المخططات مع الواقع.

- ساهم النمو الكبير بإيرادات المحفظة إلى تخفيض الخسائر التشغيلية بنهاية عام 2015 بشكل كبير وبنسبة 81% مقارنة بعام 2012.
- تم تأجير جزء من المساحات التجارية والتي ساعدت على خلق حركة في المبنى.
- تم افتتاح مبنى الركاب في مطار آل مكتوم الدولي لاستقبال المسافرين وتم البدء بتشغيله بعد أن تم تشغيله للشحن فقط مطلع العام الماضي، ويستقبل المطار حالياً العديد من شركات الطيران ومنها طيران الجزيرة الكويتي.
- تم فرض رسوم خدمات على المستأجرين الجدد 9 درهم للقدم المربع وذلك لتحميلهم جزءاً من مصاريف المبنى.
- تم رفع القيمة الإيجارية لمكاتب المستأجرين الجدد من 38 درهم للقدم إلى 55 درهم للقدم للمكاتب الغير مجهزة.
- حصلت دبي على حقوق استضافة معرض إكسبو 2020 حيث يقام كل خمس سنوات لفترة 6 شهور ويستقطب عشرات الملايين من الزوار من جميع أنحاء العالم. من المتوقع أن هذا المعرض سيعطي دفعة كبيرة لاقتصاد دبي واستقطاب العديد من الشركات العالمية وسيكون موقع المعرض في منطقة جبل علي التي يقع بها عقار DIP وسيبعد المعرض ما يقارب 5 كلم عن المبنى كما لوحظ بعد إعلان استضافة المعرض زيادة في الطلب على الإيجار من قبل الشركات المشاركة بالحدث وغيرها مما سيساعد على ارتفاع القيمة الإيجارية وقيمة الأصل نفسه مستقبلاً.
- تم إنشاء 7 عمارات بجانب مبنى المحفظة، وهذا سيشكل منافسة على المبنى الخاص بنا.
- قامت شركة أعيان بتحمل مبلغ 4,4 مليون درهم وهي قيمة تكاليف خاصة بالمحفظة ومستحقة لشركة أعيان سيتم استقطاعها مستقبلاً.

أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

180 44 88

Ext. 413 - 415 - 419

P.O. Box 1426 Safat 13015 Kuwait

محافظة

مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار
"DIP"

يونيو - 2016



المبنى من الخلف



واجهة المبنى



المواقف الداخلية



ممرات المكاتب



المبنى من الداخل



مدرسة رياض الأطفال بالخلف