

أعيان

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

180 44 88

Ext. 413 - 415 - 419

P.O. Box 1426 Safat 13015 Kuwait

محفظة

مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار

“DIP”

سبتمبر - 2014

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
شركة أعيان للإجارة والاستثمار	مدير المحفظة
شركة كوتننتال للعقارات	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">بلغت إجمالي المساحات المؤجرة في المشروع 240,735 قدم مربع.تمت زيادة قيمة العقود المجددة للمؤجرين بما يتناسب مع أسعار السوق.بلغت نسبة الإشغال في المبنى 38% خلال الربع الثاني من عام 2014 مع توقعاتنا بزيادة الطلب على المنطقة ككل لقربها من معرض إكسبو 2020 العالمي والذي نالت إمارة دبي حق استضافته.	الوضع الحالي للمحفظة
38%	نسبة الإشغال
2.57 درهم إماراتي كما في 2014/3/31.	قيمة وحدة المحفظة

- تم التعاقد مع شركة الاتصالات الإماراتية بقيمة 400 ألف درهم إماراتي لمدة 10 سنوات وذلك لوضع برج بث على المبنى مما يعود بفوائد مادية وتسويقية للمجمع.
- تم العمل على ترخيص مكاتب DIP لدى بلدية دبي ومطابقة المخططات مع الواقع.
- تم تأجير جزء من المساحات التجارية والتي ساعدت على خلق حركة في المبنى.
- تم افتتاح مبنى الركاب في مطار اظا مكتوم الدولي لاستقبال المسافرين وتم البدء بتشغيله بعد أن تم تشغيله للشحن فقط مطلع العام الماضي، ويستقبل المطار حالياً العديد من شركات الطيران ومنها شركة طيران الجزيرة الكويتية.
- 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 45-55 درهم للقدم للمكاتب غير المجهزة.
- 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. ومن 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 بما 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.
- هناك عدد 7 عمارات قيد الإنشاء بجانب مبنى المحفظة ومتوقع استكمالها بنهاية سنة 2014، 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.
- بلغ متوسط نمو الإيراد 58% سنوياً منذ عام 2012 وهو ما يتناسب مع رؤية مدير المحفظة والجهود المبذولة لتحقيقها كما هو موضح بالجدول التالي :-

متوسط النمو (%)	2014	2013	2012	البند (درهم اماراتي)
58%	1,561,585	1,093,995	627,676	اجمالي الإيراد

أعيان

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

180 44 88

Ext. 413 - 415 - 419

P.O. Box 1426 Safat 13015 Kuwait

محفظة

مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار
"DIP"

سبتمبر - 2014



المبنى من الخلف



واجهة المبنى



المواقف الداخلية



ممرات المكاتب



المبنى من الداخل



مدرسة رياض الأطفال بالخلف