

V210083

موجز تقرير تقييم (مسودة)

## صندوق الإنماء مكة العقاري - S1 & S2 من مشروع جبل عمر

العميل / شركة الإنماء للاستثمار

30 يونيو 2021



أبعاد  
للتقييم العقاري

الإلماء للاستثمار  
alinma investment



## الملاحق

23

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

## التقييم

18

- منهجية التقييم
- مدخلات التقييم
- ملخص التقييم
- القيمة النهائية

## دراسات الموقع

13

- نظرة عامة للمشاريع الريادية على مستوى مكة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- العقار على مستوى الموقع
- تحليل نقاط القوة، الضعف، الفرص و التهديدات

## مواصفات العقار

8

- موجز العقارات تحت التقييم
- وصف فندق هيلتون سويت
- وصف فندق حياة رجنسي
- وصف فندق الكونراد

## معلومات الملكية

5

- ملكية العقار
- ملخص العقد

## الملخص التنفيذي

3

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



### ملخص التقييم :

المعلومات	العناصر
لأغراض مالية	الغرض من التقييم
30 مايو 2021	تاريخ التعميد
9 يونيو 2021	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2021	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	اسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
6,687,000,000 ريال	القيمة السوقية حسب الدخل
6,724,300,000 ريال	القيمة السوقية حسب العقد

## الملخص التنفيذي

### ملخص التقرير

#### ملخص العقار :

- يتكون العقار قيد التقييم من مركزين تجاريين و6 أبراج فندقية ضمن مشروع جبل عمر الواقع بحي الشبيكة بمدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
- يقع العقار في الشريحة الأولى من مشروع جبل عمر، ويتكون من 4 منصات (بوديوم) وأسواق تجارية، وعدد 10 أبراج فندقية، و 86 فيلا وشقة سكنية مسطحاتها البنائية حوالي 473 ألف متر مربع ومطلّة على شارع إبراهيم الخليل، ويتم تنفيذها حالياً.
- العقار قيد التقييم يتكون من :

العناصر	S1	S2
العقار	مركز تجاري، هيلتون، حياة ريجنسي	مركز تجاري، كونراد
المساحة الإجمالية (م <sup>2</sup> )	210,076	96,548
مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	214,666	100,634
عدد الغرف الفندقية	1,303	536

- يمكن الوصول إلى العقار عبر طريق إبراهيم الخليل حيث يبعد العقار بمسافة قدرها 300 متر غرب الحرم حيث يفصل بينها وبين ساحة الحرم شارع إبراهيم الخليل.
- شركة جبل عمر للتطوير إحدى أكبر شركات التطوير العقاري، ومن إحدى الشركات المدرجة في سوق الأسهم السعودي.
- مكة المكرمة من أظهر البقاع على وجه الأرض، ويقصدها المسلمون في شهر ذي الحجة من كل عام من أجل أداء الحج.



- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات المقدمة من العميل و التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية، و يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- القيمة التي تم التوصل لها تعكس قيمة العقار وقت التقييم وفقاً للأغراض المحددة، و تعتبر خاضعة للتغيير بناء على تغيرات السوق سواء بالسلب أو بالإيجاب.
- أساس القيمة المقدمة في التقرير هي "القيمة السوقية" و يتم تعريفها على النحو التالي:  
"المبلغ المقدر الذي يجب أن تتبادل فيه العقارات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب و بائع راغب، في صفقة تجارية محايدة، تتم بعد تسويق مناسب، و تصرف مبني على رغبة و علم و دراية كاملة بالعقار من قبل الطرفين، و بحكمة ودون إكراه."

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من العميل لتقدير قيمة العقار الموصوف للغرض المحدد به.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعبداً ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير والأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .

## معلومات الملكية

- ملكية العقار
- ملخص العقد



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات الملكية

#### ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل	
اسم المالك	شركة الإنماء للاستثمار	
اسم العقار المراد تقييمه	صندوق الإنماء مكة العقاري - S1 & S2 من مشروع جبل عمر	
مساحة الأرض م2 ج S1	11.039	
مساحة المباني م2 ج S1	210,076	
مساحة الأرض م2 ج S2	4.923	
مساحة المباني م2 ج S2	96,548	
الحي	حي الشبيكة	
اسم الشارع	شارع إبراهيم الخليل	
معلومات الملكية	بافتراض ملكية حرة	
معلومات مك الملكية	رقم المك:	-
	تاريخ الاصدار:	-

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن المك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

### بيانات عقد الإيجار

#### ملخص بيانات عقد الإيجار :

التفاصيل	المعلومات
الطرف الأول	شركة الانماء للاستثمار
الطرف الثاني	شركة جبل عمر للتطوير
بداية العقد	2017/03/21
نهاية العقد	2027/03/21
مدة العقد	10 سنوات
الليجار السنوي	540,000 ريال سعودي

• مصادر المعلومات (شروط واحكام صندوق الإنماء مكة العقاري)

• وبناءً على ما سبق فإن قيمة التخارج 6 مليارات ريال محدد بشروط تعاقدية بين الصندوق و شركة جبل عمر للتطوير، وإن خيار الشراء يبدأ من بداية السنة السادسة إلى قبل نهاية السنة العاشرة.

• عند تقييم العقارات تحت الدراسة تم النظر لعقود التأجير المبرمة بين الطرفين (صندوق الإنماء مكة العقاري) وجبل عمر. والتي تنص على استحواذ ستة أبراج فندقية و مجمعين تجاريين. وتقع هذه الأصول من ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بمدينة مكة المكرمة.

• وبموجب اتفاقية الشراء المبرمة بين الطرفين وما تتضمنها من شروط نجد أن البائع (شركة جبل عمر للتطوير)، لها أن تشتري حقوق الملكية للعقارات المستهدفة من قبل الصندوق، مقابل مبلغ مالي قدرة ستة مليار ريال سعودي (6,000,000,000) ريال سعودي. كما تضمنت تعهد المشتري (صندوق الإنماء مكة العقاري) بأن له حق البيع للعقارات المستهدفة من قبل الصندوق،

• اعتباراً من بداية السنة السادسة لتاريخ الاستحواذ و حتى نهاية السنة العاشرة. يمنح الاتفاق للبائع حق إعادة شراء الأصول العقارية للصندوق بنفس مبلغ الشراء الأولي (6.000.000.000 ريال) مقابل التزام شركة جبل عمر بما عليها من التزامات مبرمه بينهما.

• كما أن الأصول العقارية محل الاستحواذ مؤجرة بعقود إجرارية طويلة الأجل (تبلغ عشر سنوات) لشركة جبل عمر للتطوير، بعائد ثابت و قدره 9٪. و تتضمن اتفاقية الشراء بالزام المستأجر (شركة جبل عمر) بجميع الالتزامات المتعلقة بالتأمين والإصلاحات و الصيانة، تكاليف التشغيل، وجميع الضرائب التي قد تنطبق على العقارات المستهدفة من قبل الصندوق.

• كما نصت اتفاقية الشراء، أن القيمة الإيجارية السنوية تعادل 540 مليون ريال سعودي، و تدفع على دفعتين متساويتين كل ستة شهر، تبدأ من تشغيل الصندوق. و سيتم تحويل الإيرادات الإيجارية مقدماً لكل فترة، مباشرة من الفنادق وإلى حساب ضمان لدى مصرف الإنماء.

## مواصفات العقار

- موجز العقارات تحت التقييم
- وصف فندق هيلتون سويت
- وصف فندق حياة رجنسي
- وصف فندق الكونراد





أبعاد  
للتقييم العقاري

## مواصفات العقار

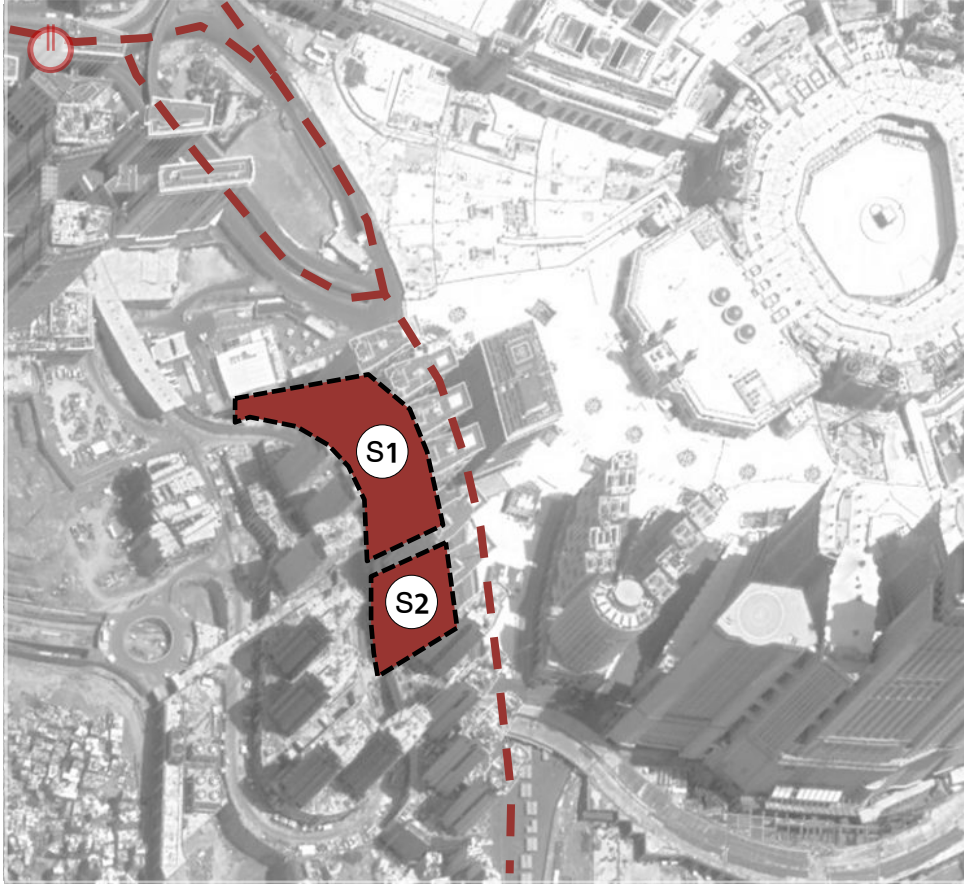
### موجز العقارات تحت التقييم

#### تفاصيل العقارات التجارية :

النطاق	S1	S2
نوع العقار	مجمع تجاري	مجمع تجاري
إجمالي المساحة التجارية (متر مربع)	14,782	4,775
متوسط مساحة الوحدة التجارية (متر مربع)	150	71

#### تفاصيل العقارات الفندقية :

المرحلة الأولى			مسمى البرج
H10 & H11	H8/H9	H6/H7	اسم الفندق
كونراد	حياة ريجنسي	هيلتون سويت	عدد الغرف
438	657	484	تقديم المأكولات
صالة الكوثر / صالة الهلال / المعراج / برايم ستيك هاوس / استراحة رجال الأعمال	صالة الشاي / مطعم الواحة / مطعم الفورنو / صالة نادي ريجنسي / التكية	صالة الكوكب / مقهى الفلك / مقهى الخليل	الخدمات الأخرى
صالة رياضة / مركز أعمال / غرفتا اجتماعات	صالة رياضة / غرفة اجتماعات	غرفتا اجتماعات / مركز أعمال / صالة رياضية	العلامة التجارية
كونراد مكة CONRAD MAKKAH	HYATT REGENCY	مكة هيلتون للاجنحة Hilton SUITES MAKKAH	





أبعاد  
للتقييم العقاري

## مواصفات العقار

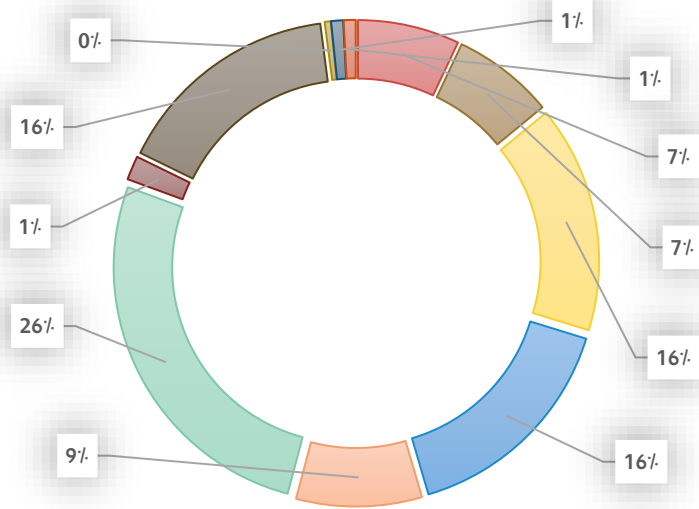
### وصف فندق هيلتون سويت

الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الكراسي	مرافق الاجتماعات والحفلات
الميزانين	110	60	غرفة اجتماعات 1 (العقيق)
الميزانين	110	60	غرفة اجتماعات 2 (الياقوت)
الميزانين	50	8	مركز رجال الأعمال
الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )		المرافق الترفيهية
صالة اللوبي الرئيسية	150		نادي رياضي

أنواع الغرف	دور 1-16	دور 17-18	دور 19	الإجمالي
غرف فئة A	28	4	2	34
غرف فئة I	28	4	2	34
غرف فئة B & H	64	8	4	76
غرف فئة C	64	8	4	76
غرف فئة D	32	8	2	42
غرف فئة E & F	128			128
غرف فئة E1 & F1		8		8
غرف فئة G	64	8	4	76
غرف فئة X			2	2
غرف فئة J	4			4
غرف فئة K	4			4
إجمالي عدد الغرف	416	48	20	484

### نسبة أنواع الغرف في الفندق :

- غرف فئة A
- غرف فئة I
- غرف فئة B & H
- غرف فئة C
- غرف فئة D
- غرف فئة E & F
- غرف فئة E1 & F1
- غرف فئة G
- غرف فئة X
- غرف فئة J
- غرف فئة K



أنوع المطاعم	عدد الكراسي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الموقع
صالة اللوبي (للونج الكوكب)	71	320	اللوبي
مقهى (الفلك)	132	480	اللوبي
مقهى (الحرم)	52	200	دور الحرم
مطعم (القنديل)	310	1150	الميزانين
مطعم (اسيا)	256	920	الميزانين
صالة رجال الأعمال			
صالة اللوبي الرئيسية	54		



أبعاد  
للتقييم العقاري

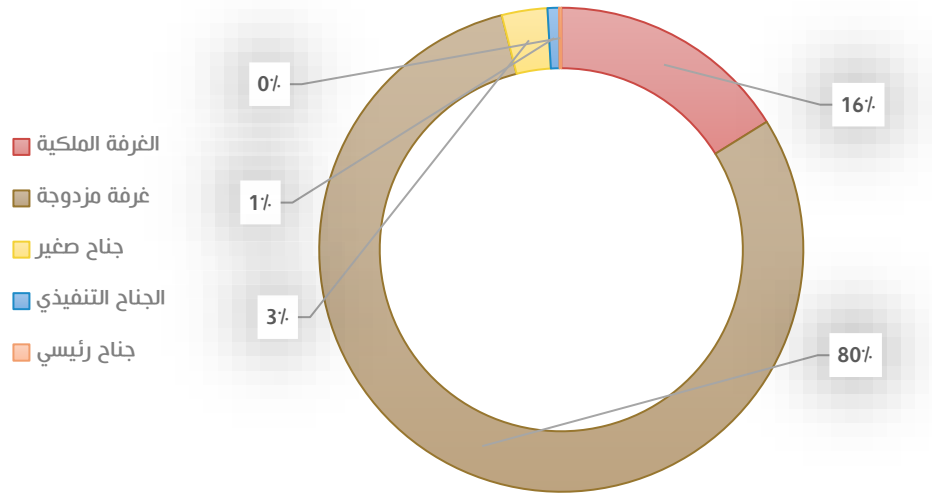
## مواصفات العقار

### وصف فندق حياة رجنسي

الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الكراسي	مرافق الاجتماعات والحفلات
الدور الأول	98	24	غرفة اجتماعات
الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الكراسي	المرافق الترفيهية
الدور السفلي	90	25	نادي رياضي

متوسط الحجم للغرفة (م <sup>2</sup> )	عدد الغرف	أنواع الغرف
43	106	الغرفة الملكية
41	525	غرفة مزدوجة
94	20	جناح صغير
104	5	الجناح التنفيذي
186	1	جناح رئيسي
	657	الاجمالي

### نسبة أنواع الغرف في الفندق :



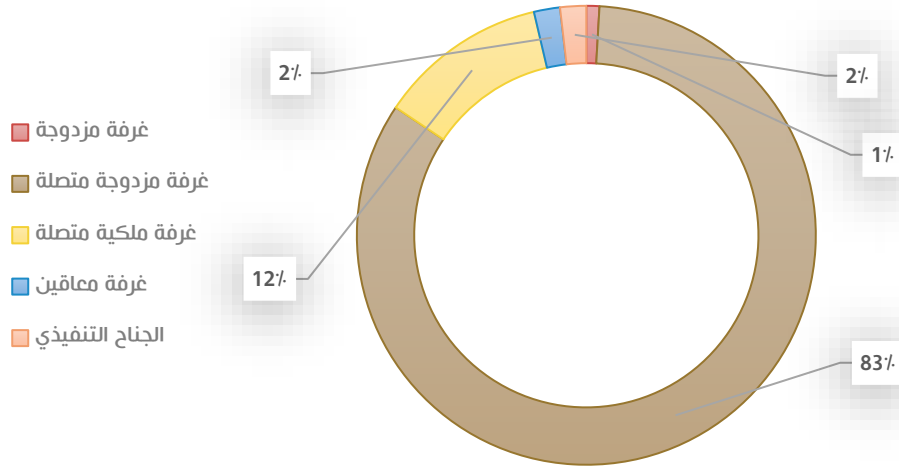
الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الكراسي	أنواع المطاعم
صالة اللوبي الرئيسية	748	220	مقهى (ردهة الشاي)
دور الميزانين	1243	398	مطعم (الواحة)
دور الميزانين	280	114	مطعم (الفورنو)
الدور الأول	803	208	مطعم (رجنسي كلوب لونج)
الدور التجاري 1	47	0	بوفية (التكية)



أبعاد  
للتقييم العقاري

الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الكراسي	مرافق الاجتماعات والحفلات
دور الميزانين	83	16	غرفة اجتماعات (التوباز)
دور الميزانين	73	16	غرفة اجتماعات (امريل)
دور الميزانين	40	6	مركز رجال الأعمال
الموقع	المساحة (م <sup>2</sup> )		المرافق الترفيهية
دور الحرم	80		نادي رياضي

نسبة أنواع الغرف في الفندق :



## مواصفات العقار

### وصف فندق الكونراد

أنواع الغرف	عدد الغرف	متوسط الحجم للغرفة (م <sup>2</sup> )
غرفة مزدوجة	4	56
غرفة مزدوجة متصلة	364	56
غرفة ملكية متصلة	52	52
غرفة معاقين	8	52
الجنحة التنفيذي	8	102
الجنحة الرئيسي	2	247

أنواع المطاعم	عدد الكراسي	المساحة (م <sup>2</sup> )	الموقع
مقهى (للونج الكوثر)	84	325	صالة اللوبي
مقهى (للونج الكوثر)	40	90	دور الحرم
مطعم (المعراج)	387	1,250	دور الميزانين
مطعم (برايم ستيك هاوس)	157	520	صالة اللوبي
صالة رجال الأعمال	124	425	دور الحرم

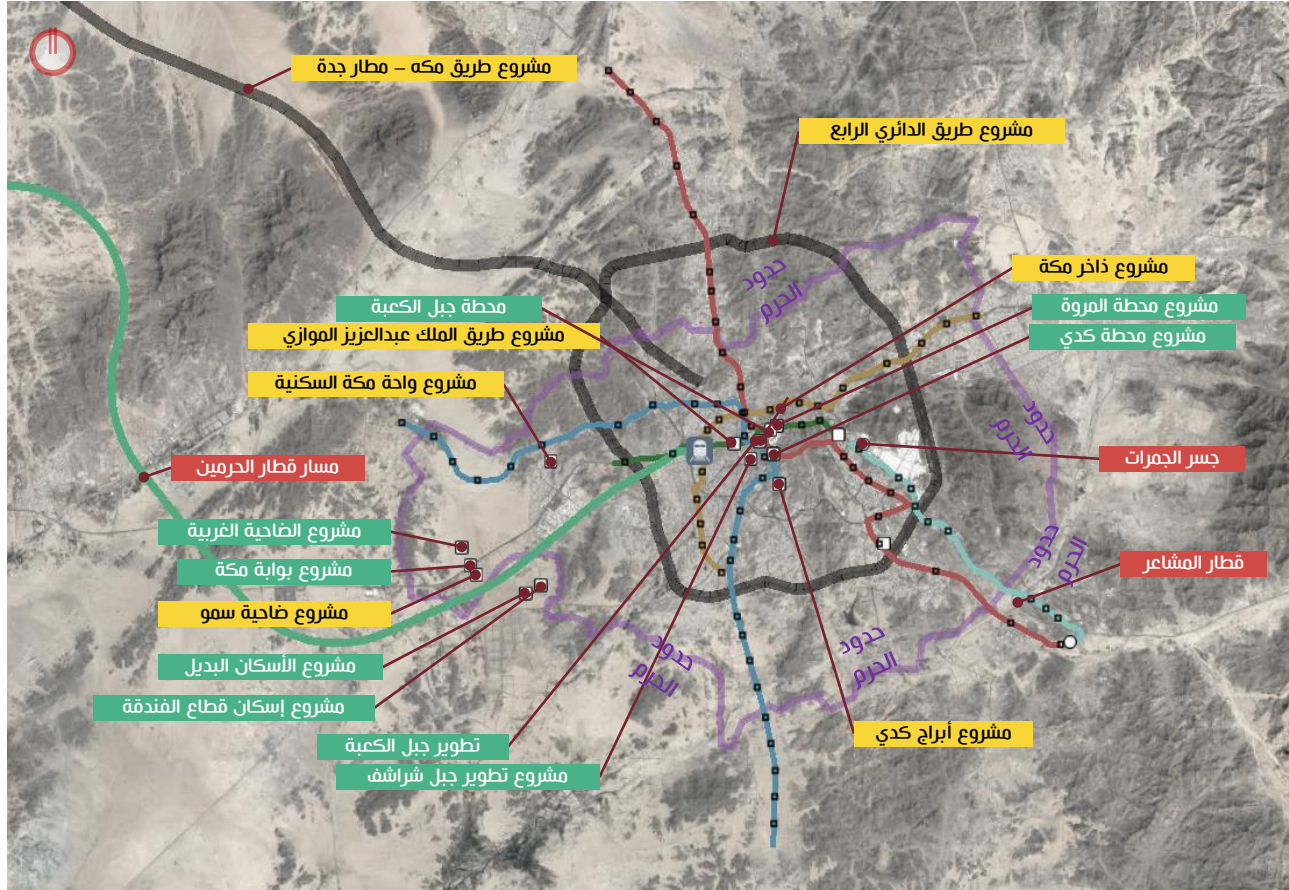
## دراسات الموقع

- نظرة عامة للمشاريع الريادية على مستوى مكة
- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- العقار على مستوى الموقع
- التحليل الرباعي



### نظرة عامة للمشاريع الريادية على مستوى مكة

#### نظرة عامة :



• من الملاحظ أن مدينة مكة المكرمة تشهد خلال السنوات الحالية نهضة عمرانية غير مسبوقه تمثلت في إنشاء وتنفيذ مجموعة كبيرة من المشاريع التنموية الضخمة التي تعمل عليها حكومة المملكة العربية السعودية، وتتركز استراتيجية هذه المشاريع من خلال :

- توسعة المسجد الحرام والساحات والمناطق المحيطة به.
- تطوير المناطق العشوائية وإعادة تأهيلها.
- تطوير الخطوط الدائرية الحالية وتنفيذ خطوط مستقبلية.
- تنفيذ مشاريع للنقل العام ( شبكة القطار، شبكة المترو)
- تطوير مشاريع إسكانية.
- تنفيذ مشاريع شبكات وخدمات للبنية التحتية.

• عليه فإن جميع هذه المشاريع أثرت بشكل مباشر وإيجابي على القطاع العقاري في مدينة مكة المكرمة بشكل عام حيث من الواضح حجم النهضة الكبيرة التي يمر بها هذا القطاع مما ساهم في زيادة الإقبال على الاستثمار العقاري في العاصمة المقدسة من قبل الشركات والمستثمرين من داخل وخارج المملكة.

• حيث أصبحت السوق العقارية في مكة المكرمة تستحوذ على نسبة كبيرة من الاستثمارات العقارية على مستوى المملكة بشكل عام.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الحي



يقع الفندق بجوار المسجد الحرام، وهو أكبر مسجد في العالم وأقدس موقع في الإسلام. فضلاً عن ضرورة قيام المسلمين بأداء فريضة الحج مرة واحدة على الأقل في حياته، فإن المدينة تشهد طلباً مستمراً على قطاع الضيافة.

يقع العقار قيد التقييم في حي الشبكة ويعتبر حي الشبكة من الأحياء القريبة من الحرم.

يعتبر العقار قيد التقييم سهل الوصول من طريق الدائري الأول من الغرب أو عبر طريق إبراهيم الخليل والاتجاه للغرب.

من أبرز الطرق التي تحيط منطقة العقار : إبراهيم الخليل، طريق الدائري الأول، طريق أم القرى.

تعتبر واجهات العقار مطلية مباشرة على الحرم، بسبب وقوعها في الشريحة الأولى من المشروع.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى الموقع

مشروع جبل عمر هو مشروع متعدد الاستخدامات يقع بإطالة مباشرة على ساحة الحرم الشريف.

المرحلة الأولى تعمل بالكامل، بها 10 أبراج فندقية وسكنية بالإضافة إلى 10 فلل علوية، ومراكز تجارية.

المرحلة الثانية تحتوي على 4 أبراج فندقية، بالإضافة إلى الشقق السكنية ومناطق البيع بالتجزئة.

المرحلة الثالثة تحتوي على 4 أبراج فندقية تتضمن البرجين التوأمين.

المرحلة الرابعة تحتوي على سبعة أبراج فندقية، بالإضافة لمنطقة مرافق وخدمات مخصصة للجهات الحكومية.

المرحلتين 5 و 6 تحت التطوير وستقع بها أغلب الشقق السكنية.

المرحلة السابعة ومن المتوقع ان تحتوي على فندق سبعة نجوم وعدد 2 من الوحدات السكنية، وهي تحت التطوير حالياً، وجاري العمل لجعل هذه المرحلة أحد المعالم الرئيسية لمكة والمملكة.

تفاصيل المراحل بمشروع جبل عمر :

المرحلة	مساحة المباني 2م	المراكز التجارية 2م	عدد الأبراج	مساحة الأرض 2م	عدد الغرف
1	520,718	21,571	10	27,508	2,769
2	198,451	8,072	4	11,375	1,033
3	398,864	23,736	4	20,505	2,016
4	320,480	20,433	7	25,285	1,789
5	480,574	56,885	6	13,739	0
6	224,987	-	4	11,451	500
7	480,000	31,224	2	27,311	1,862
الإجمالي	2,624,073	161,921	37	137,174	9,969







### الضعف

- يعتبر المشروع راقي ويستهدف الحجاج ذوي الدخل المرتفع، في حين أن غالبية زوار مكة من شريحة الدخل المنخفض.
- وجود فنادق لها نفس خصائص العقار قيد التقييم تقريبا ، مما يجعل المنافسه بينهم كبير على مستوى أسعار التأجير.
- صعوبة الوصول للعقار في موسم رمضان والحج بسبب الازدحام و تغيرات الخطه المرورية في المنطقة المركزية.

ض



### المهددات

- وجود مشاريع مستقبلية مماثلة بنفس منطقة العقار مما يؤدي الى ارتفاع العرض في عدد الغرف مما يؤدي إلى خفض الأسعار.
- متغيرات الأنظمة والقرارات الحكومية و الاقتصادية ربما تؤثر سلبا على القطاع العقاري بصفة عامة.

م



### القوة

- قرب العقار من الحرم المكي حيث يفصل العقار عن الحرم المكي شارع إبراهيم الخليل.
- إمكانية الوصول المباشر عبر طريق إبراهيم الخليل وطريق ام القرى، أيضا إمكانية الوصول المباشر للمشاه القادمين من الحرم.
- الفنادق قيد التقييم لها إطلاقات مختلفه على الحرم والكعبه والمدينة.

ق



### الفرص

- يقع المخطط الرئيسي بالقرب من سكة قطار الحرمين السريع، والذي يحسن إمكانية الوصول إلى مكة المكرمة من مدن أخرى داخل المنطقة الغربية من المملكة العربية السعودية وبالتالي زيادة الطلب على الفنادق.
- تزايد اعداد الحجاج سنوياً حسب رؤية المملكة العربية السعودية لعام 2030 تؤدي لزيادة الطلب على الفنادق.
- عند الإنتهاء من مشروع طريق الملك عبدالعزيز سيعزز من سهولة الوصول للمشروع.

ف



- منهجية التقييم
- مدخلات التقييم
- ملخص التقييم
- القيمة النهائية

## التقييم



### أساليب التقييم :

#### (أ) التقييم عن طريق تقييم عقد الإيجار :

- فيما يخص عملية تقييم العقارات تحت الدراسة، تمت عملية التقييم من خلال حساب الدفعات الإيجارية للمدة المتبقية من العقد المبرم بين شركة جبل عمر للتطوير و بنك الإنماء صندوق مكة العقاري.

#### (ب) التقييم بأسلوب التدفقات النقدية :

- لهذا الغرض قام فريق شركة ابعاد للتقييم العقاري، بدراسة خصائص العقارات تحت الدراسة و تقييم كلا من العقارات الواقعة ضمن نطاق المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر و خاصة في منطقة ( S2 و S1)، و ذلك لتقييم كل أصل عقاري على حدة بأسلوب الدخل.
- فيما يخص المباني الفندقية، تعتمد منهجيتنا في التقييم على توقع الأرباح المتوقعة من تأجير الوحدات الفندقية خلال الفترة التشغيلية المتوقعة للعقارات. و يعتمد حساب الأرباح المتوقعة على تحديد متوسط سعر تأجير الغرفة خلال السنة التشغيلية و نسب الإشغال، لكل من الأصول الفندقية الثلاثة الخاضعة لعملية التقييم.
- و حسب ما ورد لفريق أبعاد من العميل فإن جميع الأصول الفندقية الخاضعة للتقييم، مجهزة بجميع المرافق و الخدمات، و تخضع تحت إدارة و تشغيل علامات فندقية عالمية، و تشمل كلا من: الهيلون سويتس، حياة ريجينسي، و كونراد.

- فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية مثل الفنادق و مراكز التسوق ، فسيتم استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

- عند تقييم الفنادق، ينطوي الأسلوب على تحديد الأرباح التي يمكن تحقيقها قبل الفائدة والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) خلال فترة معينة. بالنظر إلى أن الفندق سوف يتم تشغيله ، قمنا بعمل تدفق نقدي على مدى 5 سنوات.

- وفيما يتعلق بالتوقعات للأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA)، يتم تحقيق ذلك أولاً من خلال تحليل الخصائص الرئيسية للعقار، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع، والعلامة التجارية للفندق، والشروط والمواصفات وهيكل التشغيل. ثانياً، يتم دراسة قطاع الضيافة المحلية من خلال تقييم الأداء الحالي للسوق بالإضافة إلى العروض المستقبلية، وكذلك تحليل الاقتصاد المحلي والوطني.

- ثم يتم تقديم توقعات بخصوص الإشغال ومعدل التأجير اليومي والإيرادات الإجمالية والمصروفات الإدارية ونفقات التشغيل ورسوم الإدارة والرسوم الثابتة واحتياطي الأثاث والتجهيزات والمعدات.

- فيما يتعلق بمعدل النمو المطبق في جميع أنحاء التدفق النقدي لدينا ، فقد أخذنا في الاعتبار معدل التضخم على المدى الطويل للمملكة العربية السعودية، وكذلك معدلات النمو المعتادة بين الفنادق العالمية ذات العلامات التجارية في مكة، ووصلت إلى معدل 2٪.

- بالإضافة إلى خبرة فريق أبعاد في سوق الفندقية في منطقة مكة المكرمة و خاصة المنطقة المركزية. قمنا بعمل بحث ميداني للوصول إلى معدلات الإيجار اليومي و نسب الإشغال المناسبة للعقارات تحت التقييم، بعد إجراء التسويات.



## مدخلات المجمعات التجارية تحت التقييم :

- فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية (الفنادق) فسيتم استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF)، المبنية على قيمة الإيرادات المتحققة من تأجير الوحدات الواقعة ضمن المراكز التجارية.
- بعد دراسة السوق العقاري في المنطقة المركزية لمدينة مكة المكرمة، و بالأخص العقارات تحت التقييم تم التوصل الى متوسط سعر تأجير الغرفة في الليلة الواحدة لكل من الأصول الفندقية تحت التقييم.
- و كذلك قام فريق أبعاد بدراسة أعداد الحجاج و زوار بيت الله الحرام في السنوات المقبلة، لبناء توقعات منطقية تخص نسب الإشغال لكل من العلامات الفندقية الثلاثة تحت التقييم.
- فيما يلي يبين الجدول متوسط سعر تأجير الغرفة السنوي و نسبة الإشغال المتوقعة لكل من الأصول الفندقية تحت الدراسة في عام 2021.

## أداء الفنادق المتوقع في عام 2021 :

متوسط نسبة الإشغال (%)	متوسط سعر تأجير المتر التجاري في السنة (ريال/متر)	اسم الفندق
92.0%	8,300	المجمع التجاري S1
90.0%	8,300	المجمع التجاري S2

- تم الأخذ في الاعتبار تأثير جائحة كورونا على الأسواق التجارية، و التي حدثت من الحركة التجارية و الإنفاق في المجمعات التجارية الواقعة في المنطقة المركزية من مدينة مكة. بسبب انخفاض أعداد حجاج بيت الله و زوار المسجد الحرام في عام 2020. لذلك في عملية التقييم تم توقع تحسن الأداء خلال في المستقبل تدريجيا من عام 2021 و حتى 2023.

## مدخلات الفنادق تحت التقييم :

- فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية (الفنادق) فسيتم استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF) المبنية على معطيات و خصائص العقارات تحت التقييم.
- بعد دراسة السوق العقاري في المنطقة المركزية لمدينة مكة المكرمة، و بالأخص العقارات تحت التقييم تم التوصل الى متوسط سعر تأجير الغرفة في الليلة الواحدة لكل من الأصول الفندقية تحت التقييم.
- و كذلك قام فريق أبعاد بدراسة أعداد الحجاج و زوار بيت الله الحرام في السنوات المقبلة، لبناء توقعات منطقية تخص نسب الإشغال لكل من العلامات الفندقية الثلاثة تحت التقييم.
- فيما يلي يبين الجدول متوسط سعر تأجير الغرفة السنوي و نسبة الإشغال المتوقعة لكل من الأصول الفندقية تحت الدراسة في عام 2021.

## أداء الفنادق المتوقع في عام 2021 :

متوسط نسبة الإشغال (%)	متوسط سعر تأجير الغرفة في السنة الأولى (ريال/ليلة)	اسم الفندق
40%	400	الهيلتون سويتس
40%	400	حياة ريجنسي
40%	500	كونراد

- تم الأخذ في الاعتبار تأثير جائحة كورونا على الوضع الحالي لأداء الفنادق لعام 2021، و التي حدثت من أعداد المعتمرين وحجاج بيت الله الحرام. ولذلك فإن عملية التقييم للفنادق مبنية على توقع تحسن الأداء للقطاع الفندقية في مكة المكرمة خلال السنوات المستقبلية تدريجيا من بعد 2021 و حتى عام 2023.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## التقييم

### ملخص القيمة

#### التقييم حسب العقد التأجيري :

العقد	القيمة (ريال)
قيمة العقار حسب العقد	6,724,300,000

#### التقييم حسب الدخل :

العقد	القيمة (ريال)
فندق أجنحة هيلتون	1,637,000,000
فندق حياة ريجنسي	1,301,000,000
المركز التجاري لـ S1	1,962,000,000
فندق كونراد	1,167,000,000
المركز التجاري لـ S2	620,000,000
الإجمالي	6,687,000,000

## القيمة النهائية

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية حسب العقد. طبقاً للشروط بتقرير التقييم. وحسب الافتراضات بتقرير التقييم. وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي

• القيمة السوقية للعقار حسب العقد قيد التقييم هي:  
6,724,300,000 ريال  
(فقط ستة مليارات وسبعمائة وأربعة وعشرون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي لا غير).

### التوقيع

م. عمار عبدالعزيز سندي  
رقم العضوية: 1210000219  
مقيم زميل

م. عمار محمد قطب  
رقم العضوية: 1210000392  
مقيم مؤقت

رائف هاشم جوهر  
رقم العضوية: 1210002158  
مقيم مؤقت

ختم الشركة  
رقم السجل التجاري: 4030297686  
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323



## ملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم



## المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

### الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاستخدام المقصود

- استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

### المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

### الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.





## المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

### ينبغي

- تشير كلمة (ينبغي) إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه (ينبغي) للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً. في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً.

### هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

### يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المُشارك

- تشير كلمة (المُشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر (المشاركين في السوق) (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

### الغرض

- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



## المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

### القيمة

- تشير كلمة (القيمة) إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 : أسس القيمة.

### المُقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

### الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%.

### الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

### الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

### التقييم

- يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

### غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

### مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.  
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة  
مبنى الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري  
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

الملخص التنفيذي لتقييم عقارات

صندوق الإنماء مكة العقاري

جبل عمر - مكة المكرمة

المملكة العربية السعودية

2021/06/30

مقدم إلى السادة

الإنماء للاستثمار  
alinma investment

نستنبط القيمة الدفء في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

## حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2021

*الملخص يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري*

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في الملخص تعكس قيمة الصندوق في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها، رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى الملخص يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتثمين العقاري



We derive the Accurate Value in a changing market

## تعميم COVID-19

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقميه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عد اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عد اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية



## الفهرس العام

4	..... الملخص التنفيذي	1
5	..... المقدمة العامة	2
6	..... تقييم عقارات الصندوق	3
6	..... فندق كونراد مكة	3.1
9	..... فندق حياة ريجنسي مكة	3.2
12	..... فندق هيلتون مكة	3.3
15	..... مركز تجاري S1	3.4
18	..... مركز تجاري S2	3.5
21	..... القيمة السوقية	4
23	..... حركة المرور في محيط العقار	5
24	..... أبرز معالم الجذب	6
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	7
27	..... الصور الفتوغرافية	8
29	..... فريق العمل	9

## 1- الملخص التنفيذي Executive summary

وصف عقارات الصندوق									
-1 <b>عقار فندق كونراد مكة</b> وهو عبارة عن عدد اثنان أبراج متلاصقة (H10-H11) وتستخدم كمباني فندقية متصلة بارتفاع 20 دور مكونة من 438 غرفة فندقية مؤنثة بالكامل بتصنيف 5 نجوم حيث تحتوي على أنماط مختلفة من الغرف الفندقية.									
-2 <b>عقار فندق حياة ريجنسي مكة</b> وهو عبارة عن عدد اثنان أبراج متلاصقة (H8-H9) وتستخدم كمباني فندقية متصلة بارتفاع 20 دور مكونة من 656 غرفة فندقية مؤنثة بالكامل بتصنيف 5 نجوم حيث تحتوي على أنماط مختلفة من الغرف الفندقية.									
-3 <b>عقار فندق هيلتون للأجنحة الفندقية مكة</b> وهو عبارة عن عدد اثنان أبراج متلاصقة (H6-H7) وتستخدم كمباني فندقية متصلة ناحية الأديوار السفلية وتمتاز بارتفاع 20 دور مكونة من 484 جناح فندقية مؤنث بالكامل بتصنيف 5 نجوم حيث تحتوي على أنماط مختلفة من الأجنحة الفندقية.									
-4 <b>عقار تجاري S1 مركز تجاري ضمن فنادق (حياة ريجنسي – وهيلتون للأجنحة الفندقية)</b> ضمن الأبراج التالية H6-H7-H8-H9 حيث يحتوي المركز التجاري على 100 محل تجاري ويقع في آخر أربعة أدوار سفلية حيث يضم مصرف الراجحي والعديد من العلامات التجارية الفاخرة VIP (رولكس – ستاربكس- وغيرهم) والمطاعم العالمية والمحلية حيث أن معدل الإشغال العام في زمن التقييم 90%.									
-5 <b>عقار تجاري S2</b> (مركز تجاري ضمن فندق كونراد مكة) ضمن الأبراج التالية H10-H11 حيث يحتوي المركز التجاري على 50 محل تجاري ويقع في آخر أربعة أدوار سفلية حيث يضم العديد من العلامات التجارية الفاخرة VIP حيث أن معدل الإشغال العام في زمن التقييم 84% نظرا لأن تاريخ تشغيل المركز في مايو 2017.									
جبل عمر – مكة المكرمة									
شارع إبراهيم الخليل									
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	فنادق	مجمع تجاري	مواصلات
مستوية									
تجاري									
20 دور									
تقييم دوري لصالح صندوق الإنماء مكة العقاري									
الهدف من التقييم									
عدد الأدوار المسموح بها حسب رخصة البناء									
تصنيف الأرض									
طبغرافية الأرض									
الخدمات العامة									
أقرب طريق / شارع / معلم									
الموقع – المدينة									



## 2- المقدمة العامة

الموضوع: الملخص التنفيذي لتقييم عقارات صندوق الإنماء مكة العقاري - قبل عرض مكة المكرمة

المحترمين

مقدم إلى السادة / الإنماء للاستثمار

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم على أساس الدخل طريقة خصم التدفقات

النقدية المستقبلية الحرة Discounted future free Cash flow

العقار	القيمة السوقية Market Value ريال سعودي
القيمة السوقية لعقارات الصندوق (صندوق الإنماء مكة العقاري)	6,983,936,000
ست مليارات – وتسعمائة وثلاثة وثمانون مليون وتسعمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي	

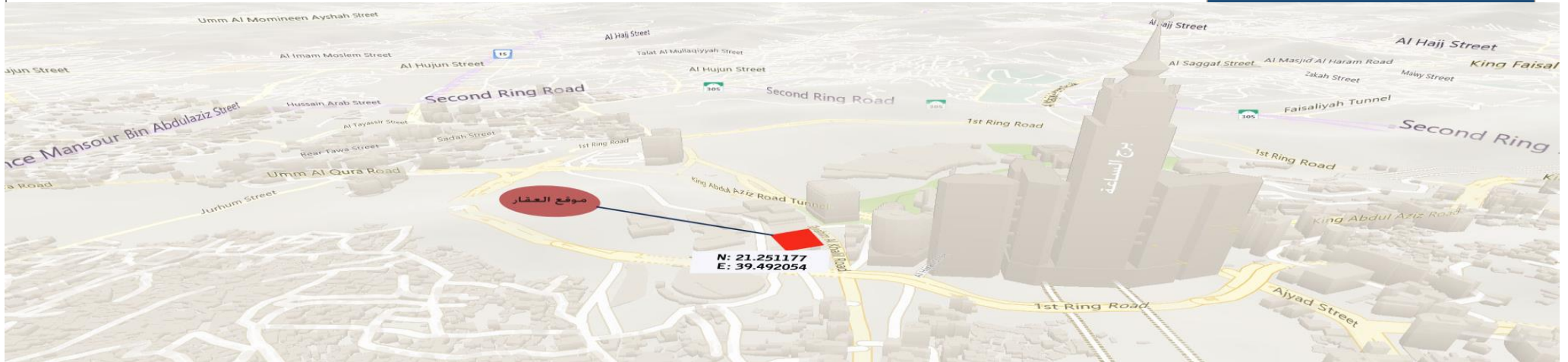


We derive the Accurate Value in a changing market

### 3- تقييم عقارات الصندوق - التقييم على أساس خصم التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discounted free future cash flow

#### 3.1 - عقار فندق كونراد مكة

مساحة الأرض - 2م حسب الصك	4,973 م2 حسب رخصة البناء لمشروع جبل عمر بسبب أن الصك غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير	
رقم الصك	غير متوفر	
تاريخ الصك	غير متوفر	
مساحات البناء - 2م حسب إفصاح الإنماء للاستثمار	47,619	
رقم رخصة البناء	رخصة البناء الخاصة بالعقار غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير حيث أن المتوفر فقط رخصة بناء لمشروع جبل عمر بالكامل	
تاريخ الرخصة	غير متوفر	
مكونات العقار	438 غرفة فندقية	
حدود العقار	شمال	حسب الطبيعة
	جنوب	حسب الطبيعة
	شرق	حسب الطبيعة
	غرب	حسب الطبيعة
عمر العقار	4 سنة حسب تاريخ التشغيل في يونيو 2016	



Valuation date	30-Jun-21								
Market Value (MV) - SAR	1,585,111,673								
Yield	3.25%								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Year</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>May-29</b>
<b>Revenues</b>									
<b>Rev - 1 - Rooms</b>									
Number of Rooms	438	438	438	438	438	438	438	438	438
ADR (SAR) - Growth 10% every 2 Years	900	900	945	945	992	992	1,042	1,042	1,094
Days/Year	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %	9.5%	30%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
<b>Revenue 1 - Rooms (SAR)</b>	<b>13,614,931</b>	<b>43,046,640</b>	<b>94,917,841</b>	<b>94,917,841</b>	<b>99,663,733</b>	<b>99,663,733</b>	<b>104,646,920</b>	<b>104,646,920</b>	<b>49,445,670</b>
2021 Rev As per Received Client Statement based to JABL OMAR Company Critical effect because of covid'19 and it is not the norm of this investment (ADR drop 20%, Occupancy drop from 65% to 9.5%)		Covid 19 impact Could last till June of 2022							
<b>Rev - 2 - MOI (F&amp;B + Minor Operating Income)</b>									
Food and Beverage	2,262,318	13	18,983,568	18,983,568	19,932,747	19,932,747	20,929,384	20,929,384	9,889,134
Other Operated Departments	32,192	172,187	379,671	379,671	398,655	398,655	418,588	418,588	197,783
Miscellaneous Income	60,516	129,140	284,754	284,754	298,991	298,991	313,941	313,941	148,337
<b>Revenue 2 - MOI (SAR)</b>	<b>2,355,026</b>	<b>172,200</b>	<b>19,363,240</b>	<b>19,363,240</b>	<b>20,331,402</b>	<b>20,331,402</b>	<b>21,347,972</b>	<b>21,347,972</b>	<b>10,086,917</b>
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>15,969,957</b>	<b>43,218,840</b>	<b>114,281,081</b>	<b>114,281,081</b>	<b>119,995,135</b>	<b>119,995,135</b>	<b>125,994,892</b>	<b>125,994,892</b>	<b>59,532,586</b>

<b>Departmental Expenses</b>									
Rooms	3,177,902	19,377,038	42,726,369	42,726,369	44,862,688	44,862,688	47,105,822	47,105,822	22,257,501
Food and Beverage	1,966,854	14,407,858	6,353,865	6,353,865	6,671,559	6,671,559	7,005,136	7,005,136	3,309,927
Other Operated Departments	0	94,741	208,905	208,905	219,350	219,350	230,318	230,318	108,825
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>5,144,756</b>	<b>33,879,637</b>	<b>49,289,139</b>	<b>49,289,139</b>	<b>51,753,596</b>	<b>51,753,596</b>	<b>54,341,276</b>	<b>54,341,276</b>	<b>25,676,253</b>
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>10,825,201</b>	<b>9,339,202</b>	<b>64,991,941</b>	<b>64,991,941</b>	<b>68,241,538</b>	<b>68,241,538</b>	<b>71,653,615</b>	<b>71,653,615</b>	<b>33,856,333</b>
<b>Capital Expenditure</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>10,825,201</b>	<b>9,339,202</b>	<b>64,991,941</b>	<b>64,991,941</b>	<b>68,241,538</b>	<b>68,241,538</b>	<b>71,653,615</b>	<b>71,653,615</b>	<b>33,856,333</b>
Running Yield	0.68%	0.59%	4.10%	4.10%	4.31%	4.31%	4.52%	4.52%	2.14%
Exit cap rate	3.60%								
Discount rate	6.0%								
NOI	10,825,201	9,339,202	64,991,941	64,991,941	68,241,538	68,241,538	71,653,615	71,653,615	33,856,333
Terminal Value								1,990,378,204	
Free Net cash flow	10,825,201	9,339,202	64,991,941	64,991,941	68,241,538	68,241,538	71,653,615	2,062,031,820	33,856,333

**Market Value-DCF**

**1,585,111,000**

**One Billion, five hundred eighty-five million, one hundred eleven thousand Saudi Riyal**



We derive the Accurate Value in a changing market

### 3.2 - عقار فندق حياة ريجنسي مكة

مساحة الأرض - 2م حسب الصك	
رقم الصك	
تاريخ الصك	
مسطحات البناء - 2م حسب إفصاح الإنماء للاستثمار	
رقم رخصة البناء	
تاريخ الرخصة	
مكونات العقار	
شمال	حسب الطبيعة
جنوب	حسب الطبيعة
شرق	حسب الطبيعة
غرب	حسب الطبيعة
عمر العقار	
6 سنة حسب تاريخ التشغيل في يونيو 2015	
5,519.5م2 حسب رخصة البناء لمشروع جبل عمر بسبب أن الصك غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير	
غير متوفر	
غير متوفر	
49,778	
رخصة البناء الخاصة بالعقار غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير حيث أن المتوفر فقط رخصة بناء لمشروع جبل عمر بالكامل	
غير متوفر	
656 غرفة فندقية	



Valuation date	30-June-21								
Market Value (MV) - SAR	1,830,094,898								
Yield	3.11%								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	May-29
<b>Revenues</b>									
<b>Rev - 1 - Rooms</b>									
Number of Rooms	656	656	656	656	656	656	656	656	656
ADR (SAR) - Growth 15% every 2 Years	500	550	633	633	727	727	836	836	962
Days/Year	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %	16.9%	35%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
<b>Revenue 1 - Rooms (SAR)</b>	<b>20,139,198</b>	<b>45,965,920</b>	<b>98,170,072</b>	<b>98,170,072</b>	<b>112,895,583</b>	<b>112,895,583</b>	<b>129,829,920</b>	<b>129,829,920</b>	<b>67,186,984</b>
2021 Rev As per Received Client Statement based to JABL OMAR Company Critical effect because of covid'19 and it is not the norm of this investment (ADR drop 20% Occupancy drop from 65% to 16.9%		Covid 19 impact Could last till June of 2022							
<b>Rev - 2 - MOI (F&amp;B + Minor Operating Income)</b>									
Food and Beverage	5,212,884	11,491,480	36,322,927	36,322,927	41,771,366	41,771,366	48,037,070	48,037,070	24,859,184
Other Operated Departments	53,745	459,659	1,963,401	1,963,401	2,257,912	2,257,912	2,596,598	2,596,598	1,343,740
Miscellaneous Income	187,066	919,318	3,435,953	3,435,953	3,951,345	3,951,345	4,544,047	4,544,047	2,351,544
<b>Revenue 2 - MOI (SAR)</b>	<b>5,453,695</b>	<b>11,951,139</b>	<b>38,286,328</b>	<b>38,286,328</b>	<b>44,029,277</b>	<b>44,029,277</b>	<b>50,633,669</b>	<b>50,633,669</b>	<b>26,202,924</b>
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>25,592,893</b>	<b>57,917,059</b>	<b>136,456,400</b>	<b>136,456,400</b>	<b>156,924,860</b>	<b>156,924,860</b>	<b>180,463,589</b>	<b>180,463,589</b>	<b>93,389,907</b>



We derive the Accurate Value in a changing market

<b>Departmental Expenses</b>									
Rooms	5,878,386	27,164,006	58,014,556	58,014,556	66,716,739	66,716,739	76,724,250	76,724,250	39,704,799
Food and Beverage	3,116,207	17,760,888	14,034,907	14,034,907	16,140,144	16,140,144	18,561,165	18,561,165	9,605,403
Other Operated Departments	26,689	248,496	1,061,433	1,061,433	1,220,648	1,220,648	1,403,745	1,403,745	726,438
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>9,021,282</b>	<b>45,173,390</b>	<b>73,110,896</b>	<b>73,110,896</b>	<b>84,077,530</b>	<b>84,077,530</b>	<b>96,689,160</b>	<b>96,689,160</b>	<b>50,036,640</b>
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>16,571,610</b>	<b>12,743,669</b>	<b>63,345,504</b>	<b>63,345,504</b>	<b>72,847,330</b>	<b>72,847,330</b>	<b>83,774,429</b>	<b>83,774,429</b>	<b>43,353,267</b>
<b>Capital Expenditure</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>16,571,610</b>	<b>12,743,669</b>	<b>63,345,504</b>	<b>63,345,504</b>	<b>72,847,330</b>	<b>72,847,330</b>	<b>83,774,429</b>	<b>83,774,429</b>	<b>43,353,267</b>
Running Yield	0.91%	0.70%	3.46%	3.46%	3.98%	3.98%	4.58%	4.58%	2.37%
Exit cap rate	3.60%								
Discount rate	6.0%								
NOI	16,571,610	12,743,669	63,345,504	63,345,504	72,847,330	72,847,330	83,774,429	83,774,429	43,353,267
Terminal Value								2,327,067,476	
Free Net cash flow	16,571,610	12,743,669	63,345,504	63,345,504	72,847,330	72,847,330	83,774,429	2,410,841,905	43,353,267

**Market Value-DCF**

**1,830,094,000**

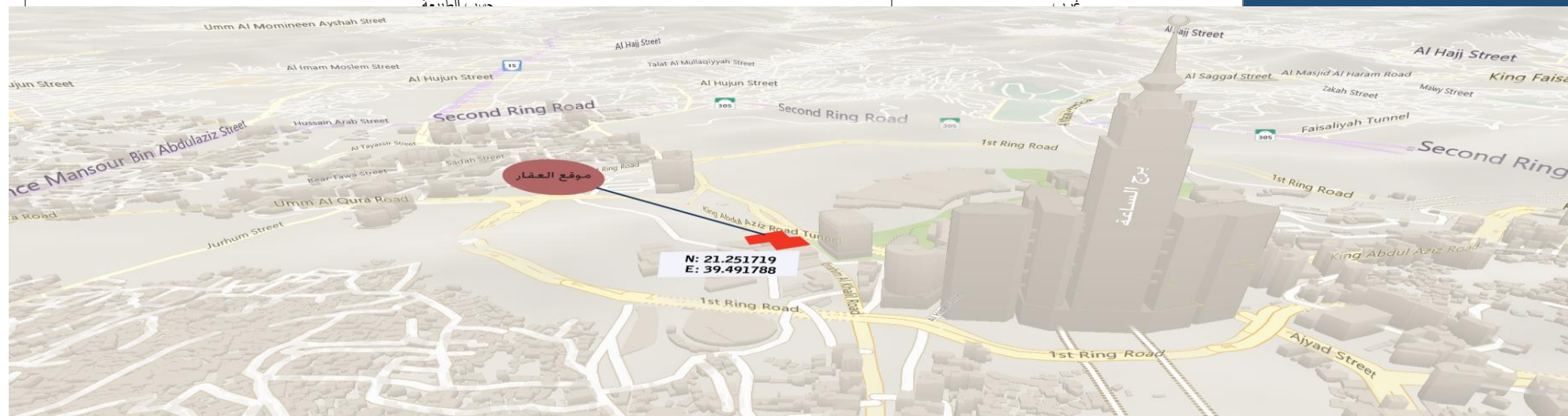
**One Billion, Eight Hundred thirty million, ninety-four thousand Riyal**



We derive the Accurate Value in a changing market

### 3.3 - هيلتون للأجنحة الفندقية

مساحة الأرض - م2 حسب الصك	5,519.5 م2 حسب رخصة البناء لمشروع جبل عمر بسبب أن الصك غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير	
رقم الصك	غير متوفر	
تاريخ الصك	غير متوفر	
مساحات البناء - م2 حسب إفصاح الإنماء للاستثمار	49,446	
رقم رخصة البناء	رخصة البناء الخاصة بالعقار غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير حيث أن المتوفر فقط رخصة بناء لمشروع جبل عمر بالكامل	
تاريخ الرخصة	غير متوفر	
مكونات العقار	484 غرفة فندقية	
حدود العقار	شمال	حسب الطبيعة
	جنوب	حسب الطبيعة
	شرق	حسب الطبيعة
	غرب	حسب الطبيعة





Valuation date			30-Jun-21						
Market Value (MV) - SAR			1,728,703,857						
Yield			3.19%						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	May-29
<b>Revenues</b>									
<b>Rev - 1 - Rooms</b>									
Number of Rooms	484	484	484	484	484	484	484	484	484
ADR (SAR) - Growth 15% every 2 Years	700	720	792	792	871	871	958	958	1,054
Days/Year	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %	15.2%	35%	65%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
<b>Revenue 1 - Rooms (SAR)</b>	<b>18,701,759</b>	<b>44,396,352</b>	<b>90,695,405</b>	<b>92,090,719</b>	<b>101,299,791</b>	<b>101,299,791</b>	<b>111,429,770</b>	<b>111,429,770</b>	<b>55,157,736</b>
2021 Rev As per Received Client Statement based to JABL OMAR Company Critical effect because of covid'19 and it is not the norm of this investment (ADR drop 20%, Occupancy drop from 65% to 17.4%)		Covid 19 impact Could last till June of 2022							
<b>Rev - 2 - MOI (F&amp;B + Minor Operating Income)</b>									
Food and Beverage	2,848,524	11,099,088	29,022,530	29,469,030	32,415,933	32,415,933	35,657,526	35,657,526	17,650,476
Other Operated Departments	57,743	443,964	1,813,908	1,841,814	2,025,996	2,025,996	2,228,595	2,228,595	1,103,155
Miscellaneous Income	89,178	887,927	3,174,339	3,223,175	3,545,493	3,545,493	3,900,042	3,900,042	1,930,521
<b>Revenue 2 - MOI (SAR)</b>	<b>2,995,445</b>	<b>11,543,052</b>	<b>30,836,438</b>	<b>31,310,844</b>	<b>34,441,929</b>	<b>34,441,929</b>	<b>37,886,122</b>	<b>37,886,122</b>	<b>18,753,630</b>

<b>Total Operating Revenue</b>	<b>21,697,204</b>	<b>55,939,404</b>	<b>121,531,842</b>	<b>123,401,563</b>	<b>135,741,719</b>	<b>135,741,719</b>	<b>149,315,891</b>	<b>149,315,891</b>	<b>73,911,366</b>
<b>Departmental Expenses</b>									
Rooms	4,321,694	21,152,462	43,211,458	43,876,250	48,263,875	48,263,875	53,090,262	53,090,262	26,279,680
Food and Beverage	3,090,564	20,539,700	13,427,095	13,427,095	14,997,033	14,997,033	16,496,736	16,496,736	8,165,884
Other Operated Departments	24,726	232,246	948,889	948,889	1,059,836	1,059,836	1,165,820	1,165,820	577,081
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>7,436,984</b>	<b>41,924,408</b>	<b>57,587,443</b>	<b>58,252,235</b>	<b>64,320,744</b>	<b>64,320,744</b>	<b>70,752,818</b>	<b>70,752,818</b>	<b>35,022,645</b>
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>14,260,220</b>	<b>14,014,996</b>	<b>63,944,400</b>	<b>65,149,329</b>	<b>71,420,975</b>	<b>71,420,975</b>	<b>78,563,073</b>	<b>78,563,073</b>	<b>38,888,721</b>
<b>Capital Expenditure</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>14,260,220</b>	<b>14,014,996</b>	<b>63,944,400</b>	<b>65,149,329</b>	<b>71,420,975</b>	<b>71,420,975</b>	<b>78,563,073</b>	<b>78,563,073</b>	<b>38,888,721</b>
Running Yield	0.82%	0.81%	3.70%	3.77%	4.13%	4.13%	4.54%	4.54%	2.25%
Exit cap rate	3.60%								
Discount rate	6.0%								
NOI	14,260,220	14,014,996	63,944,400	65,149,329	71,420,975	71,420,975	78,563,073	78,563,073	38,888,721
Terminal Value								2,182,307,585	
Free Net cash flow	14,260,220	14,014,996	63,944,400	65,149,329	71,420,975	71,420,975	78,563,073	2,260,870,658	38,888,721

**Market Value-DCF**

**1,728,703,000**

**One Billion seven hundred twenty-five million, five hundred eighty-eight thousand Saudi Riyal**



We derive the Accurate Value in a changing market

### 3.4 - مركز تجاري - S1

مساحة الأرض - 2م - لكامل الأبراج H6-H7-H8-H9		رقم الصك
11,039 م <sup>2</sup> حسب رخصة البناء لمشروع جبل عمر بسبب أن الصك غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير		تاريخ الصك
غير متوفر		المساحة التجارية - 2م حسب إفصاح الإنماء للاستثمار
غير متوفر		رقم رخصة البناء
13,257 م <sup>2</sup>		تاريخ الرخصة
رخصة البناء الخاصة بالعقار غير متوفر من قبل مطور المشروع - شركة جبل عمر للتطوير حيث أن المتوفر فقط رخصة بناء لمشروع جبل عمر بالكامل		مكونات العقار
غير متوفر		حدود العقار
100 محال تجاري		عمر العقار
حساب الطبيعة	شمال	
حساب الطبيعة	جنوب	
حساب الطبيعة	شرق	
حساب الطبيعة	غرب	

8 سنة حسب تاريخ التشغيل في يونيو 2013



Cash flow as per valuation date			30-Jun-21						
Market Value (MV) - SAR			1,346,862,638						
Yield			3.31%						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Year</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>May-29</b>
<b>Revenues</b>									
<b>Rev - 1</b>	<b>Current Pandamic Covid-19 market Condition</b>		<b>Normal Market Condition</b>						
Leasable area - sq m	15,561	15,561	15,561	15,561	15,561	15,561	15,561	15,561	15,561
Annual Lease rate - sqm-(SAR)	1,254	1,400	5,726	5,726	6,012	6,012	6,313	6,313	6,629
Occupancy Rate %	86%	84%	85%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
<b>Revenue 1 (SAR)</b>	19,506,862	18,299,736	75,736,943	76,182,455	79,991,577	79,991,577	83,991,156	83,991,156	39,685,821
2021 Rev as Received from Client based to JABL OMAR Company Critical effect because of covid'19 and it is not the norm of this investment (Rents drop 8% for 2020, and 5% in 2021, Lessors demand free Grace Period) thru modifying contracts		Covid 19 impact Could last till June of 2021							
<b>Total Rev</b>	<b>19,506,862</b>	<b>18,299,736</b>	<b>75,736,943</b>	<b>76,182,455</b>	<b>79,991,577</b>	<b>79,991,577</b>	<b>83,991,156</b>	<b>83,991,156</b>	<b>39,685,821</b>

<b>Operating Expenses</b>									
Operating Expenses 28% from TR	5,461,921	5,123,926	21,206,344	21,331,087	22,397,642	22,397,642	23,517,524	23,517,524	11,112,030
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>14,044,941</b>	<b>13,175,810</b>	<b>54,530,599</b>	<b>54,851,367</b>	<b>57,593,936</b>	<b>57,593,936</b>	<b>60,473,632</b>	<b>60,473,632</b>	<b>28,573,791</b>
<b>Capital Expenditure</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>14,044,941</b>	<b>13,175,810</b>	<b>54,530,599</b>	<b>54,851,367</b>	<b>57,593,936</b>	<b>57,593,936</b>	<b>60,473,632</b>	<b>60,473,632</b>	<b>28,573,791</b>
Running Yield	1.04%	0.98%	4.05%	4.07%	4.28%	4.28%	4.49%	4.49%	2.12%
Exit cap rate	3.60%								
Discount rate	6.00%								
NOI	14,044,941	13,175,810	54,530,599	54,851,367	57,593,936	57,593,936	60,473,632	60,473,632	28,573,791
Terminal Value								1,679,823,122	
Free cash flow	14,044,941	13,175,810	54,530,599	54,851,367	57,593,936	57,593,936	60,473,632	1,740,296,755	28,573,791
<b>Market Value-DCF</b>	<b>1,346,862,000</b>								

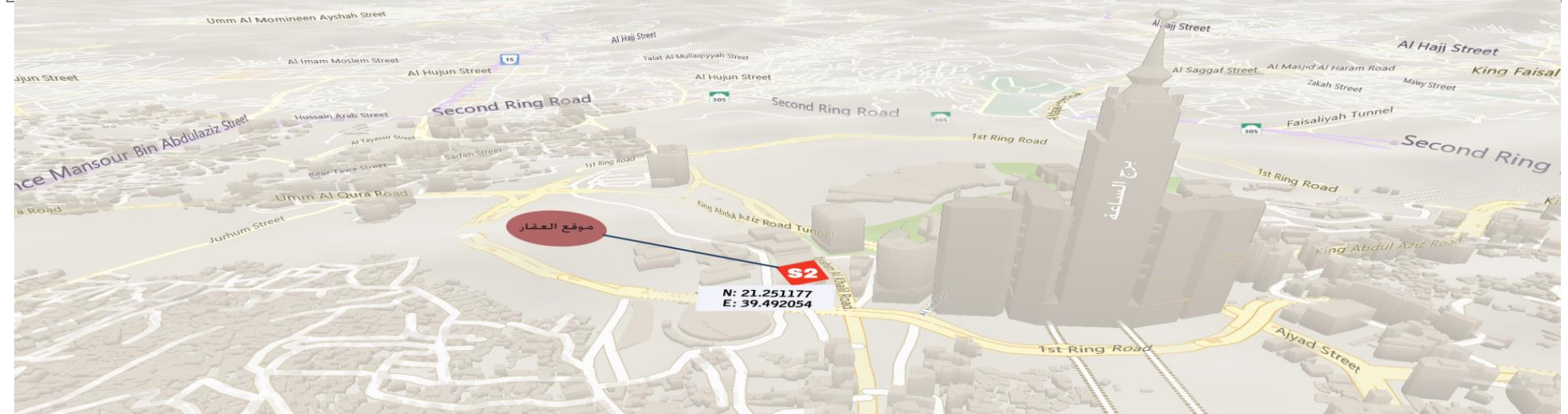
**Market Value-DCF**

**1,346,862,000**

One Billion, three Hundred forty-six million, eight hundred sixty-two thousand Saudi Riyal

### 3.5 - مركز تجاري - S2

مساحة الأرض - 2م - لكامل الأبراج H10-H11	
رقم الصك	
تاريخ الصك	
المساحة التجارية - 2م حسب إفصاح الإنماء للاستثمار	
رقم رخصة البناء	
تاريخ الرخصة	
مكونات العقار	
حساب الطبيعة	شمال
حساب الطبيعة	جنوب
حساب الطبيعة	شرق
حساب الطبيعة	غرب
3 سنوات	
عمر العقار	



Cash flow as per valuation date			30-Jun-21						
Market Value (MV) - SAR			493,166,830						
Yield			3.27%						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Year</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>May-29</b>
<b>Revenues</b>									
<b>Rev - 1</b>	<b>Current Pandamic Covid-19 market Condition</b>		<b>Normal Market Condition</b>						
Leasable area - sq m	5,543	5,543	5,543	5,543	5,543	5,543	5,543	5,543	5,543
Annual Lease rate - sqm-(SAR)	466	2,050	5,781	5,781	6,070	6,070	6,374	6,374	6,692
Occupancy Rate %	10%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
<b>Revenue 1 (SAR)</b>	<b>258,304</b>	<b>9,545,046</b>	<b>26,917,030</b>	<b>26,917,030</b>	<b>28,262,881</b>	<b>28,262,881</b>	<b>29,676,025</b>	<b>29,676,025</b>	<b>14,021,922</b>
2021 Rev As per Received Client Statement based to JABL OMMAR Company Critical effect because of covid'19 and it is not the norm of this investment (Rental drop 8% for 2020, and 5% in 2021, Lessors demand Free Grace Period)		Covid 19 impact Could last till June of 2021							
<b>Total Rev</b>	<b>258,304</b>	<b>9,545,046</b>	<b>26,917,030</b>	<b>26,917,030</b>	<b>28,262,881</b>	<b>28,262,881</b>	<b>29,676,025</b>	<b>29,676,025</b>	<b>14,021,922</b>
<b>General and Administrative Expenses</b>									



We derive the Accurate Value in a changing market

General and Administrative Expenses 20% from TR	64,576	2,386,262	6,729,257	6,729,257	7,065,720	7,065,720	7,419,006	7,419,006	3,505,480
<b>Net Operating income NOI</b>	<b>193,728</b>	<b>7,158,785</b>	<b>20,187,772</b>	<b>20,187,772</b>	<b>21,197,161</b>	<b>21,197,161</b>	<b>22,257,019</b>	<b>22,257,019</b>	<b>10,516,441</b>
<b>Capital Expenditure</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Operating income Before DCF</b>	<b>193,728</b>	<b>7,158,785</b>	<b>20,187,772</b>	<b>20,187,772</b>	<b>21,197,161</b>	<b>21,197,161</b>	<b>22,257,019</b>	<b>22,257,019</b>	<b>10,516,441</b>
Running Yield	0.04%	1.45%	4.09%	4.09%	4.30%	4.30%	4.51%	4.51%	2.13%
Exit cap rate	3.60%								
Discount rate	6.00%								
NOI	193,728	7,158,785	20,187,772	20,187,772	21,197,161	21,197,161	22,257,019	22,257,019	10,516,441
Terminal Value								618,250,526	
Free cash flow	193,728	7,158,785	20,187,772	20,187,772	21,197,161	21,197,161	22,257,019	640,507,545	10,516,441

**Market Value-DCF**

**493,166,000**

**four hundred ninety-three million, one hundred sixty six thousand Saudi riyal**



شركة أوبت وشركته للتقييم العقاري  
O.P.M. & Partner for Real Estate Valuation Company

We derive the Accurate Value in a changing market



#### 4- القيمة السوقية لعقارات الصندوق (صندوق الإنماء مكة العقاري)

العقار	القيمة السوقية Market Value ريال سعودي
القيمة السوقية لعقارات الصندوق (صندوق الإنماء مكة العقاري)	6,983,936,000
ست مليارات – وتسعمائة وثلاثة وثمانون مليون وتسعمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي	

4.1- القيمة السوقية لعقارات الصندوق حسب العقد المبرم مع شركة جبل عمر 6,983,936,000 ريال سعودي مقارنة بالقيمة السوقية حسب الدخل الطبيعي (Organic income) 6,930,000,000 ريال سعودي بفارق 53,936,000 ريال.

##### الملاحظات العامة

- القيمة السوقية لعقارات للصندوق - هي 6,983,936,000 ريال سعودي.
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%).
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس خصم التدفقات النقدية DCF
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور وقرب الموقع من الحرم المكي.
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقارات - الصندوق
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم.
- لم يتم السماح لنا بمعاينة العقار من الداخل لأسباب صحية COVID-19



تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

+5%	القيمة السوقية MV	-5%
7,333,000,000	6,983,936,000	6,635,000,000

4.2- الدخل حسب العقود

Year	1	2	3	4	5	6	7	7.5
Net Operating Income as per contract	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	270,000,000
Running Yield	7.77%	7.77%	7.77%	7.77%	7.77%	7.77%	7.77%	3.89%
Exit cap rate	3.60%							
Discount rate	6.00%							
NOI	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	270,000,000
Terminal Value								6,000,000,000
Free cash flow	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	540,000,000	6,270,000,000

## 5- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

### حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على المواسم

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
بإستثناء موسم الحج وشهر رمضان المبارك		على مدار الساعة		شارع إبراهيم الخليل
بإستثناء موسم الحج وشهر رمضان المبارك		على مدار الساعة		طريق الدائري الأول
بإستثناء موسم الحج وشهر رمضان المبارك		على مدار الساعة		شارع أجياد

### حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	شارع إبراهيم الخليل
	مؤمن	مؤمن	طريق الدائري الأول
	مؤمن	مؤمن	شارع أجياد

## 6- أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار

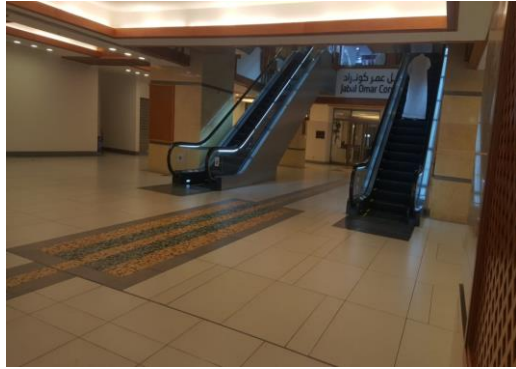
المسافة - كلم	المكان
0.3	المسجد الحرام (باب الملك عبد الله التوسعة الجديدة)
0.3	أبراج البيت مول
0.4	المسجد الحرام (باب الملك فهد)
0.5	المسجد الحرام (باب الملك عبد العزيز)
0.5	برج الساعة
0.5	المسجد الحرام
0.5	أبراج الصفوة
0.5	زمزم
0.5	المسجد الحرام (باب المروة)
0.5	المسجد الحرام (باب أجياد)
3.3	متحف مكة المكرمة
5.5	غار حراء
5.5	جبل غار ثور
7	منى
18	عرفات
75	مطار الملك عبد العزيز الدولي (جدة)

## 7- تحليل السوق العقاري الفندقية والتجاري في مكة المكرمة للنصف الثاني من عام 2019 قبل ظهور كوفيد 19- حيث لا توجد أي معلومات أو بيانات دقيقة بسبب الوضع التشغيلي وانخفاض رحلات الحج والعمرة من بداية شهر مارس 2020 حيث يشهد السوق تحسن تدريجي.

- قطاع الفنادق في محيط موقع العقار نشط على صعيد سرعة تشييد وتشطيب الفنادق تصنيف 5 نجوم حيث أن هناك مجموعة من الفنادق قيد الإنشاء والتشطيب وأغلبها لإسكان الحجاج والمعتمرين.
- نظام البناء في محيط العقار يتراوح من 19-28 و بناء على معامل البناء FAR لمشروع جبل عمر.
- يتم تطوير مخطط ربع ذاخر المنطقة الحيوية الأبرز على صعيد التخطيط وتجهيز الموقع للبدء بالأعمال الإنشائية حيث تم تعديل أنظمة البناء إلى ارتفاعات 26 دور حسب القرب والبعد عن شارع الحرم المكي.
- بلغ معدل الإشغال العام للقطاع الفندقية في الربع الثالث من عام 2019 في مكة المكرمة 62% بانخفاض قدره 4% عن نفس الفترة من عام 2018 ويتوقع أن يتجاوز ال 69% في الفترة الممتدة من 2021 وحتى 2023 حسب توقعات كبار المشغلين ونتيجة قرب الانتهاء من التوسعة للحرم المكي.
- إن الانتهاء من تطوير وتوسعة الحرم المكي من شأنه أن يساهم في رفع أعداد الحجاج إلى 8 مليون حاج وبالتالي انعكاس ذلك على الفنادق.
- القطاع التجاري (أسواق) من القطاعات الأنشط في مكة على صعيد المعارض والمحال التجارية وخصوصا في المنطقة المركزية ضمن حدود الدائري الأول والثاني.
- متوسط سعر المبيت للغرفة الواحدة المفردة ضمن فنادق ال 5 نجوم من 600 - 1,000 ريال / ليلة ضمن الفنادق القريبة من الحرم المكي وتختلف باختلاف المشغل.
- متوسط إيجار المتر المربع الواحد للمحال التجارية ضمن مشروع جبل عمر والمحيط من 7,500 – 13,000 / ريال للمتر وتختلف حسب المساحة والإطلالة والموقع والقرب من الحرم.
- متوسط سعر متر الأراضي ضمن مشروع جبل عمر تتراوح ما بين 375,000 – 425,000 ريال / م<sup>2</sup> لأراضي الصف الأول ضمن مشروع جبل عمر.

## 8- الصور الفتوغرافية





## 9- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	عبد الغني الزهراني	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1210000800	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير







المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل  
THE FUTURE

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري  
OPM  
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com  
opm@olaat.com  
OPM\_Valuation

+966 50 9999 509  
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)  
+966 11 293 39 77  
Kingdom of Saudi Arabia  
P.O. Box 62244 Riyadh 11585