



Cityplex
Real Estate

Property Management
إدارة العقارات

www.cityplex.jo



Doing the right things and not doing things right

- ✓ Brokerage & Agency ✓ خدمة الوساطة للايجار والبيع
- ✓ Property management ✓ إدارة العقارات التجاريه
- ✓ Evaluation and appraisal ✓ التقييم والتخمين
- ✓ Surveying and subdivision ✓ المساحة والافراز
- ✓ Research and feasibility studies ✓ بحوث ودراسات جدوى
- ✓ Franchising opportunity ✓ فرصة الامتياز

أهم عملاء شركة

✓ شركة تطوير العقبة

✓ الجمعية العلمية الملكية

✓ مؤسسة الضمان الاجتماعي

✓ شركة العقبة للمشاريع الوطنية العقارية (ANREPCO)

✓ شركة مطارات الأردن (JAC)

✓ مجموعة نقل

✓ شركة الخليج لتجارة الزيوت المعدنية

✓ الشركة المتكاملة لتأجير التمويلي

✓ شركة المخازن العمومية (Agility)

✓ شركة الأعلاف الأردنية

✓ شركة المستقبل للاستثمار

✓ شركة الحنظل للاستثمار

✓ شركة التسهيلات التجارية الأردنية

What is Property Management ?

خدمة من قبل طرف ثالث لإدارة العقار بالنيابة عن المالك بهدف توفير الخدمات اليومية للمستأجرين وزيادة العوائد من خلال زيادة نسبة الاشغال، وتقليل المصاريف، وتسويق العقارات لييجاد مستأجرين، وتقديم المشورة الفنية والقانونية للمالكين والمستأجرين، قضايا السلامة، المخاطر، الصيانة، الحماية ... الخ.



What is Facility management?

“إدارة المرافق” هو جزء من “إدارة العقارات” من حيث تقديم خدمات الصيانة للمباني المؤجرة، المناطق المشتركة، مواقف السيارات، المساحات الخضراء، محطات التبريد، جميع مرافق البنية التحتية، جميع المرافق المجتمعية المتنوعة.

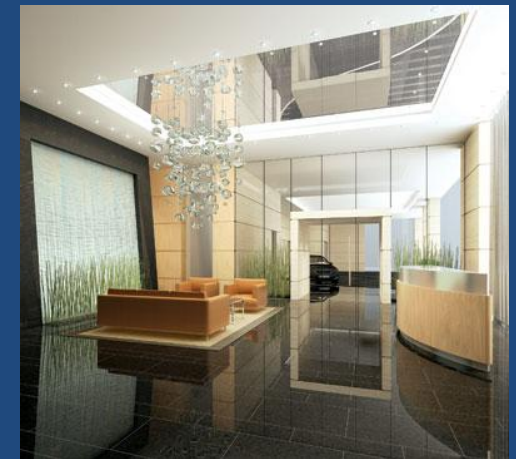
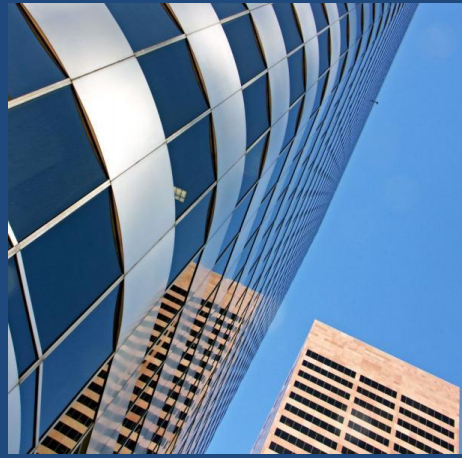
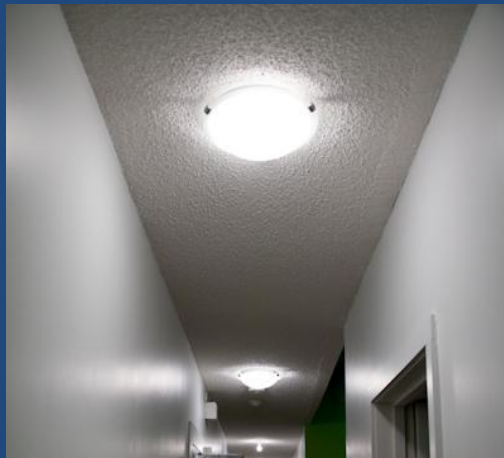


2 objectives for Property Management Company:

- 1. Keep building fully occupied**
- 2. Keep expenses low**



الخدمات المشتركة



Q: Which of these two buildings is well managed?



Hijaz Tower Makkah St



Emmar Tower 6th Circle

A: Both Are!

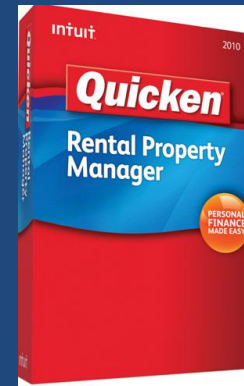


PM Objectives

هدفنا من الإدارة هو تحسين وتطوير الدخل السنوي لأصحاب العقار وتحسين مستوى الدخل السنوي للعقار فنحن بدورنا نجتهد ونتعاون بالأساليب الحديثة التي يتم من خلالها إعداد حملات إعلانية وتسويقية تتلاءم مع نوعية العقار ونوعية العميل معاً إضافة إلى قاعدة العلاقات العامة التي تتميز بها إدارة الشركة من خلال التواصل والتنسيق بين المالكين والعملاء.

Accounting System | نظام المحاسبة

- Professional Accounting Systems
- Monthly, quarterly & annual reports
- Profit and loss statements
- Balance sheet statements
- Cash flow forecasting
- Capital Budgeting
- Tenant Summary
- Rent Roll
- Disposition analysis



Yardi Software is browser based application, allows integration between your staff and ours

Sample Reports

Categories	TOTAL	2008
Income	\$445,318.60	\$445,318.60
Rent Received	\$445,318.60	
Owner Deposit	\$5,000.00	\$5,000.00
Owner Deposit ()	\$5,000.00	\$5,000.00
Other Rent Received	\$435,318.60	\$435,318.60
Expenses	\$583,279.76	\$583,279.76
Advertising	\$197.82	
Donation	\$150.00	\$150.00
Other Advertising	\$47.82	\$47.82
Auto and Travel	\$1,503.26	\$1,503.26
Capital Improvement	\$7,901.73	\$7,901.73
Cleaning	\$1,891.00	\$1,891.00
Commissions	\$2,148.75	\$2,148.75
Insurance	\$47,974.78	
Life	\$12,000.00	\$12,000.00
Medical	\$12,812.00	\$12,812.00
Other Insurance	\$23,162.78	\$23,162.78
Interest (Nonmortgage)	\$11,062.63	\$11,062.63
Legal & Professional Fees	\$15,273.56	\$15,273.56
Maintenance	\$11,705.85	\$11,705.85
Management Fees	\$12,000.00	\$12,000.00
Mortgage Payment	\$326,749.68	
Mortgage Interest	\$284,808.90	\$284,808.90
Mortgage Principal	\$41,940.78	\$41,940.78
Other	\$546.85	
Donation	\$100.00	\$100.00
Inspection Fees	\$426.85	\$426.85
Other Items	\$20.00	\$20.00
Repairs	\$38,072.91	
Other Repairs	\$20,311.15	\$20,311.15
Other Repairs	\$17,761.76	\$17,761.76
Taxes	\$81,008.08	\$81,008.08
Utilities	\$25,242.86	\$25,242.86
TOTAL INCOME OR (LOSS)	(\$137,961.16)	(\$137,961.16)

Rent Roll – Sample

Description	Units	Size m2	Rent/yr	Monthly income	Yearly income
طابق القبو (الخدمات +موقف السيارات)	1	1,165	JD -	JD -	JD -
طابق القبو (الخدمات +موقف السيارات)	1	1,165	JD -	JD -	JD -
طابق التسوية (معارض ملحقة بالطابق الأرضي)	1	820	JD 100	JD 6,833	JD 82,000
الطابق الأرضي معارض تجارية	1	695	JD 550	JD 31,854	JD 382,250
طابق السدد ملحق بالمعارض التجارية بالأرضي	1	542	JD -	JD -	JD -
الطابق الأول مكاتب	1	1,000	JD 120	JD 10,000	JD 120,000
الطابق الثاني مكاتب	1	1,000	JD 120	JD 10,000	JD 120,000
الطابق الثالث مكاتب	1	1,000	JD 120	JD 10,000	JD 120,000
<u>السطح</u>	<u>1</u>	<u>94</u>	<u>JD 120</u>	<u>JD 940</u>	<u>JD 11,280</u>
Total Rentable space		7,481			
Hallways & Services area (SQM)	1	1,310			
Gross Potential Income				JD 69,628	JD 835,530
Less Vacancy	0%	_____	-	JD _____	JD _____
Total Space/income		8,791		JD 69,628	JD 835,530

Income Statement

Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Income										
Gross Rents Possible	975,000	1,004,250	1,034,378	1,065,409	1,097,371	1,130,292	1,164,201	1,199,127	1,235,101	1,272,154
Other Income	37,000	38,110	39,253	40,431	41,644	42,893	44,180	45,505	46,870	48,277
Potential Gross Income	1,012,000	1,042,360	1,073,631	1,105,840	1,139,015	1,173,185	1,208,381	1,244,632	1,281,971	1,320,430
- Vacancy Amount	48,750	50,213	51,719	53,270	54,869	56,515	58,210	59,956	61,755	63,608
Effective Gross Income	963,250	992,148	1,021,912	1,052,569	1,084,146	1,116,671	1,150,171	1,184,676	1,220,216	1,256,823
- Operating Expenses	273,536	279,007	284,587	290,279	296,084	302,006	308,046	314,207	320,491	326,901
Net Operating Income	689,714	713,141	737,325	762,291	788,062	814,665	842,125	870,469	899,725	929,922
- Interest Expense	469,923	462,448	454,432	445,836	436,619	426,735	416,137	404,773	392,587	379,521
- Depreciation Building	190,438	198,718	198,718	198,718	198,718	198,718	198,718	198,718	198,718	198,718
- Dep. Improvements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Dep. Personal Property	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Amortized Points	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352	1,352
- Misc. Closing Costs	7,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Income or Loss	20,501	50,623	82,824	116,385	151,374	187,860	225,918	265,626	307,068	350,331
Loss Carryover	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxable Income	20,501	50,623	82,824	116,385	151,374	187,860	225,918	265,626	307,068	350,331
<hr/>										
Operating Expense Ratio	28.40	28.12	27.85	27.58	27.31	27.05	26.78	26.52	26.27	26.01
Net Income Ratio	71.60	71.88	72.15	72.42	72.69	72.95	73.22	73.48	73.73	73.99

Balance Sheet		
As of Dec. 31, 2004 (000's)		
<i>Assets</i>	<i>2004</i>	<i>2003</i>
Cash and Equivalents	52,000	57,600
Accounts Receivable	402,000	351,200
Inventory	836,000	715,200
<i>Total Current Assets</i>	<i>1,290,000</i>	<i>1,124,000</i>
Plant & Equipment	527,000	491,000
Accumulated Depreciation	166,200	146,200
<i>Net Fixed Assets</i>	<i>360,800</i>	<i>344,800</i>
<i>Total Assets</i>	<i>1,650,800</i>	<i>1,468,800</i>
<i>Liabilities and Owner's Equity</i>		
Accounts Payable	175,200	145,600
Short-term Notes Payable	225,000	200,000
Other Current Liabilities	140,000	136,000
<i>Total Current Liabilities</i>	<i>540,200</i>	<i>481,600</i>
Long-term Debt	424,612	323,432
<i>Total Liabilities</i>	<i>964,812</i>	<i>805,032</i>
Common Stock	460,000	460,000
Retained Earnings	225,988	203,768
<i>Total Shareholder's Equity</i>	<i>685,988</i>	<i>663,768</i>
<i>Total Liabilities and Owner's Equity</i>	<i>1,650,800</i>	<i>1,468,800</i>

Cityplex fees for PM

- ✓ 7-10% of the gross income for management fees
- ✓ Minimum charge 5% of the projected income (even if empty)
- ✓ 10 % Commission of first year rental income of a new lease
- ✓ 5% on renewals of leases
- ✓ Other fees as agreed upon mutually

