



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report **Provided to Al Khabeer Capital**

Elegance Tower – Riyadh, Al-Murooj District

QR Code: 1095231 | Report Date: 30/06/2024 | Report Number: R240107

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



More than 147,785
Consultants and real
estate experts



In 85 countries



More than 14,250
offices around the
world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and Property Valuation of the commercial property (Elegance Tower) located in Al-Murooj District, Riyadh.

Our valuation is based on the information provided by the client and we assume no onerous conditions or restrictions exists. We have assumed that the documents provided are correct and have placed reliance on them in arriving at our opinion of the fair value of the subject property.

The property being valued comprises a Administrative Tower with a total land area of 5, 695 sqm and built up area of 58,278.72 sqm according to documents provided by client.

We estimate the fair value of the property in its current state as at the date of the valuation, 30th June 2024 and taking into account the location and current state of the building, at an amount of only **SR 487,866,000 (Four Hundred and Eighty-Seven Million, Eight Hundred and sixty-six Thousand, Eight Hundred Saudi riyals only)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'الوليّد بن حماد', is written over a blue circular stamp.

Table of Contents

Executive Summary	6
Scope of work	7
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	14
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	26
Attachments	27
QR Code	44

Scope of work Components	Details
Client	Alkhabeer Capital
Report User	Alkhabeer Capital only
Other Users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Elegance Tower
Property Location	Riyadh – Al Murooj district
Valuation Puropose	Accounting purposes
Valuaton Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	25-26-27-28
Plan Number	2593
Block Number	-
Title Deed Number	393318001500
Deed Date	02/03/1442 AH
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Banking and Investment Company
City	Riyadh
Property Type	Commercial
Inspection Date	N/A
Valuation Date	6/30/2024
Report Date	6/30/2024
Property Value	SR 487,866,000 (Four Hundred and Eighty-Seven Million, Eight Hundred and sixty-six Thousand, Eight Hundred Saudi riyals)

W
O
S



Scope of Work

The Scope of work clauses meet the general requirements of Scope of Work Standard No. 1 of the International Valuation Standards as stated in the version of the International Assessment Standards 2022 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Details			
Valuer's	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Zaid Muhammad bin Hantoush	Ada Hussain Jamoos
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	Membership number: 1210003182	Membership number: 1220003006
Commercial registration number	1010608364			
Record date	08/13/1448 AH			
Client	Alkhabeer Capital			
Report user	Alkhabeer Capital only			
Other users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority			
Subject property	The estimated property is a administrative tower with a total land area 5,695 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 58,278.72 square meters, according to the building permit.			
Valuation currency	The valuation and all calculations were made in Saudi Riyals			
Purpose of valuation	Accounting purposes			
Value Method	Fair value: It is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants on the measurement date, (Source: International Valuation Standards 2022)			
Research scope	Field survey of the real estate location under valuation and similar properties. In depth research to collect data and analyze it to produce results that serve the desired purpose for this report			
Nature and source of information	In preparing this report, we relied on the information provided to us by the client. We assume that the information is correct. Reliance was placed on this information in order to arrive at the value. We also relied on the information and data from Century 21 and from the previous valuation work, ongoing field survey and the company's research department.			

Scope of work Components	Details
Report Type	The report contains an integrated explanation of all valuation works including steps and data, information, and accounts, and otherwise.
Intended User	This report is prepared for the exclusive use of the client only. The report is prepared for the purpose of the client and it may not be used except for the mentioned purpose and should not be distributed or published or part thereof only after getting an approval from Century21.
Standards Followed	International Valuation standards (IVS - 2022) were followed
Important Assumptions	Property is rented from a government entity and therefore we could not inspect the property
Conflict of interest	We acknowledge that we (Century21 Saudi) do not have any interest in the real estate, and there is no conflict of interest with the parties and the participating real estate, whether at the present time or possible in the future.
Limitations	We acknowledge that there is no conflict of interest with the parties to the valuation process and the property subject to valuation. The valuation process was carried out completely independently and without any prejudice. Our company does not bear any responsibility for any information received from the customer, which is supposed to be safe and reliable. Our company does not acknowledge the accuracy or completeness of the available data, does not express its opinion, and does not offer any kind of guarantee for the accuracy or completeness of the data except as indicated. It is clearly stated in this report.

Scope of work Components	Details
Important assumptions	•The documents sent by the client were used in the valuation process and the documents were assumed to be authentic. •The valuation was carried out assuming that the property is free of any encroachments or interference. •Our report is prepared assuming that there are no hazardous materials or contamination at the site that would significantly affect the value. We suggest hiring qualified professionals to conduct investigations to confirm the matter.
Special assumptions	•The property is income-generating commercial office tower and therefore income method was used. •A market research was conducted and reviewed in the area to calculate the annual income of the property.
Valuation method	•Depending on the purpose of the valuation and the type of property, the income method was relied upon - the cash flow method, assuming a time of 10 years according to the market.

01

Scope of work

Meeting the client and determine the scope of work which involves the purpose of valuation and the basis of value, the parties concerned, valuation date, any special or important assumptions, includes clarity of mandate and its expected outputs.

02

Site Inspection & Analysis

Property inspection and identify its characteristics & specifications, matching documents, and analysis of the property and the surrounding real estate site uses specifying the geographical scope of the research projects and activities appropriate thereof.

03

Data collection and Analysis

Collecting field and market data and analyze market trends and current market indicators that will be relied upon when applying valuation methods.

04

Application of Valuation Methods

Based on the scope of work and analysis of the market the appropriate valuation method is determined. The assumptions and inputs are used to determine the market value.

05

Estimated Value

The valuation methods used to reach at the final market value of the property are reconciled to arrive at our final estimate of value

06

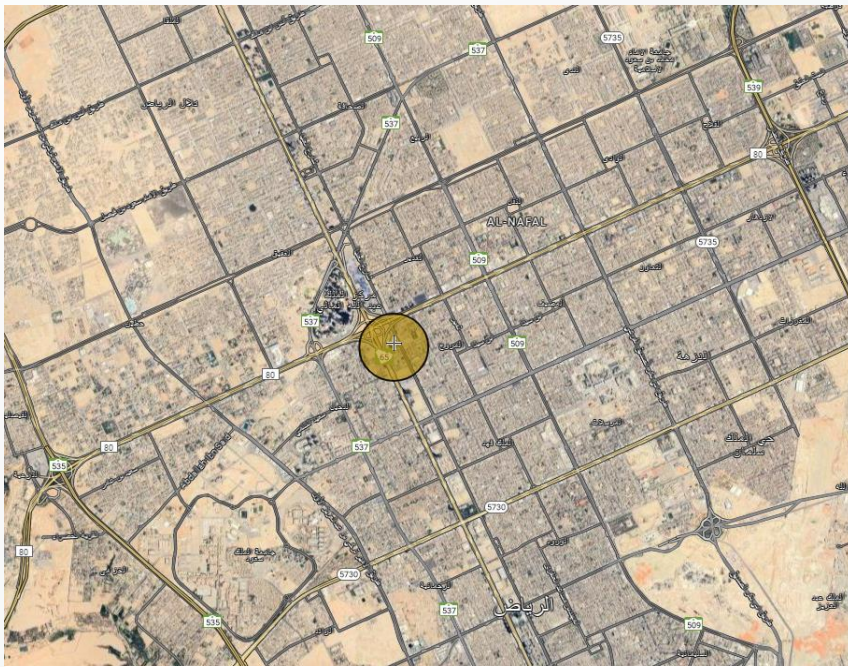
Report Preparation

Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

Valuation

Property Location: The property is located in Riyadh – Al - Murooj district

Property Located at Regional level



Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a office tower with a total land area of 5,695 sqm and built up area of 58,278.72 sqm , detailed as follows.

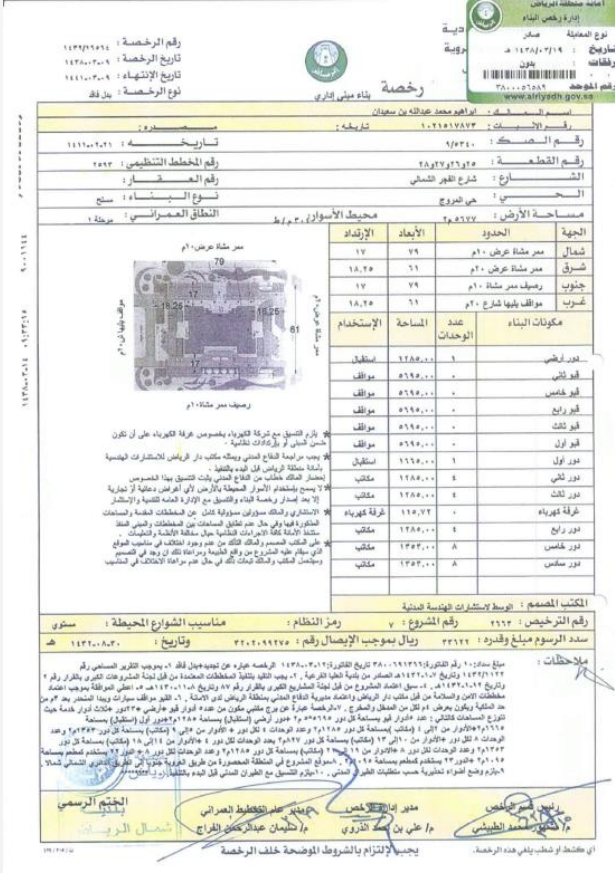
Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	85 m	walkway width 10 m
South	85 m	sidewalk
East	67 m	Parking and Street width 20 m
West	67 m	Parking and Street width 20 m
Area - sqm	5,695	

Legal Description:

Construction Components as per license:

Building Details below:

Building Description			
Floor	Use	No. of units	Area (sqm)
Ground floor	Reception	1	1,285
5 basements	Parking	0	28,475
Floor 1	Reception	1	1,665
Floor 2 - 4	Offices	16	3,855
Floor 5 - 9	Offices	40	6,765
Floor 10 - 13	Offices	16	3,308
Floor 14 - 18	Offices	40	6,765
Round 19 - 21	Offices	24	3,855
Floor 22	Restaurant	1	1,095
Floor 23	Restaurant	1	1,095
Total BUA (sqm)		58,278.72	
Construction age		4 years	
License number		1432/16564	
License history		03/09/1438 AH	
Expiry date		03/09/1441 AH	
Type of license		Administartive building	



Legal Description:

Construction Components as per license:

Rental Area Details below:

Rental spaces					
Floor	Use	No. of floors	Rental Area/floor	BUA/floor	Rental space
Basement	Warehouse + parking	5	161.8	5,695.00	809.01
Ground	Entrance (lounge + club)	1	108.1	1,301.27	108.10
The upper floor	Coffee shop + reception	1	207.47	1,301.27	207.47
Mezzanine	Mezzanine	3	470.06	763.1	1,410.18
Service floor	Mechanical	1	478.2	1,406.80	478.20
TF 6 - 10	Offices	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
Service floor	Club	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
Service floor	Swimming pool	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
TF 13 - 15	Offices	3	538.12	842.15	1,614.36
TF 16 - 21	Offices	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
TF 22 - 23	Offices	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	Offices	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	Restaurant	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	Restaurant	1	417.1	577.45	417.10
Total		32			24,322.39

Services Available :

Services And Facilities Available in the Property			
Electricity	Water	Sewage network	Phone network
✓	✓	✓	✓
Mosque	Public markets	Water drainage network	Parks
✓	✓	✓	✓
Commercial Center	Health Services	Government Services	Hotel
✓	✓	✓	✓
Banks	Restaurants	Fuel Station	Civil Defense
✓	✓	✓	✓



PROPERTY VALUATION

Property Valuation

01

Comparable Method

The market method is an indicator of value by comparing the asset with identical or comparable (similar) assets for which price information is available, and the market method contains the following methods:

- Comparable Asking Prices
- Comparable Sales Prices

02

Income Method

The income approach provides an indication of value by converting future cash flows into a single present value. According to this method, the value of the asset is determined by referring to the value of the revenues and cash flows that the asset generates or the costs that it provides. The income method contains the following methods:
Cash flow method (DCF)

03

Cost Method

The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than it would cost to acquire an asset of similar utility by either purchasing or building unless time, inconvenience, risk or other factors are involved. The method provides an indication of value by calculating the current cost of replacing or reproducing the asset, then deducting physical wear and tear and all other forms of obsolescence. The cost method contains the following methods:

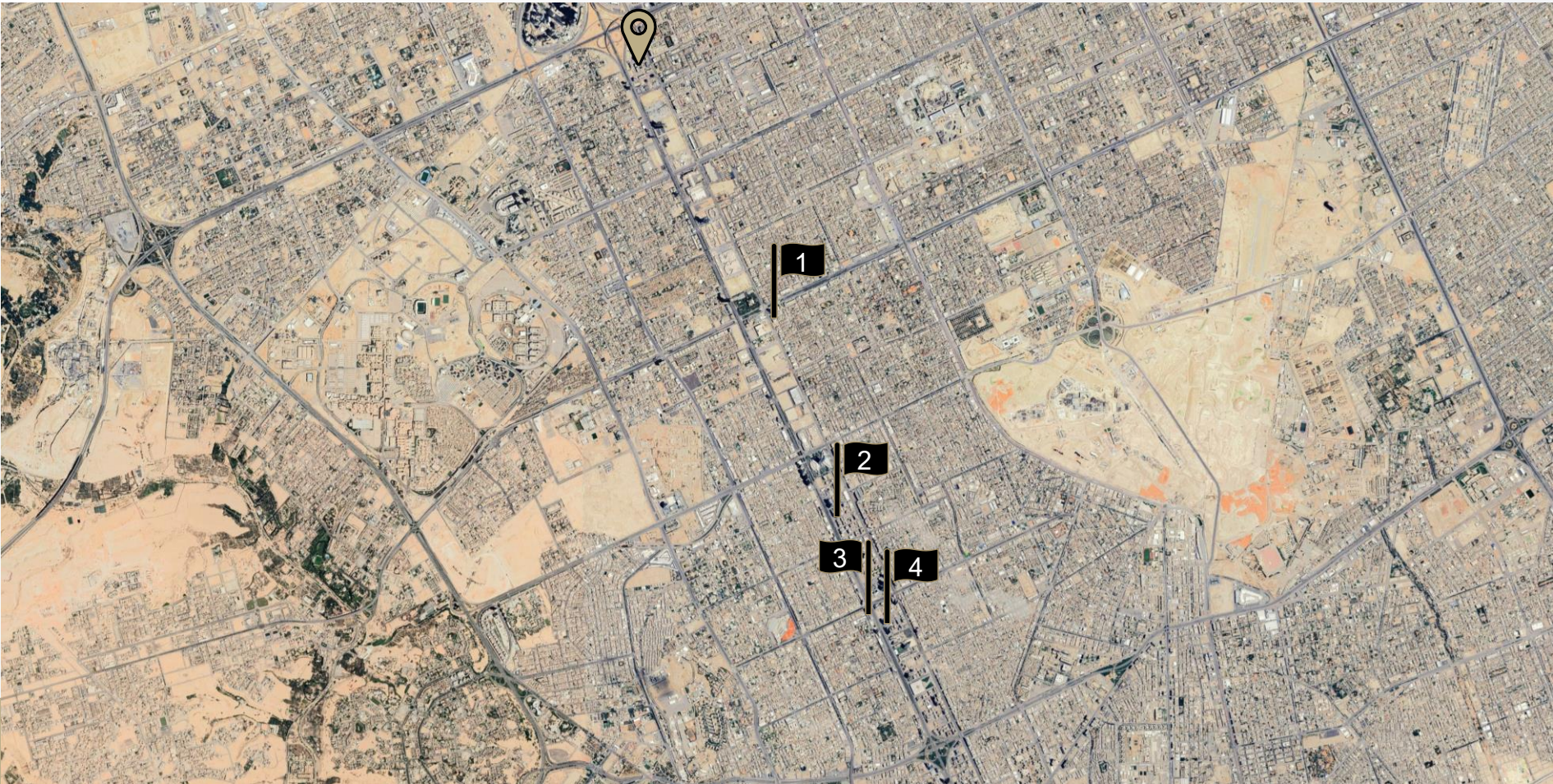
- Replacement cost approach
- Reproduction cost method
- Combination method (Land & Buildings)

Source: International Valuation Standards 2022

Valuation methods used			
Valuation methods	Market Approach	Income Approach	Cost Approach
Description	Does not suit the nature of the property	According to the nature of the property, the income method is the most appropriate to estimate the value of the property	Does not suit the nature of the property
Valuation method used	-	Discounted cash flow method	-
Reasons for use	-	According to the nature of the property and its uses	-

Determine a selected sample of comparables:

Offices

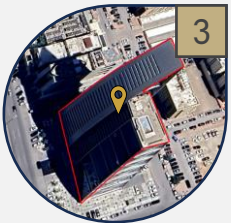
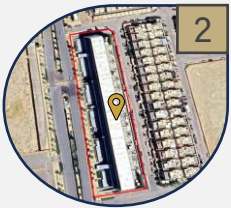
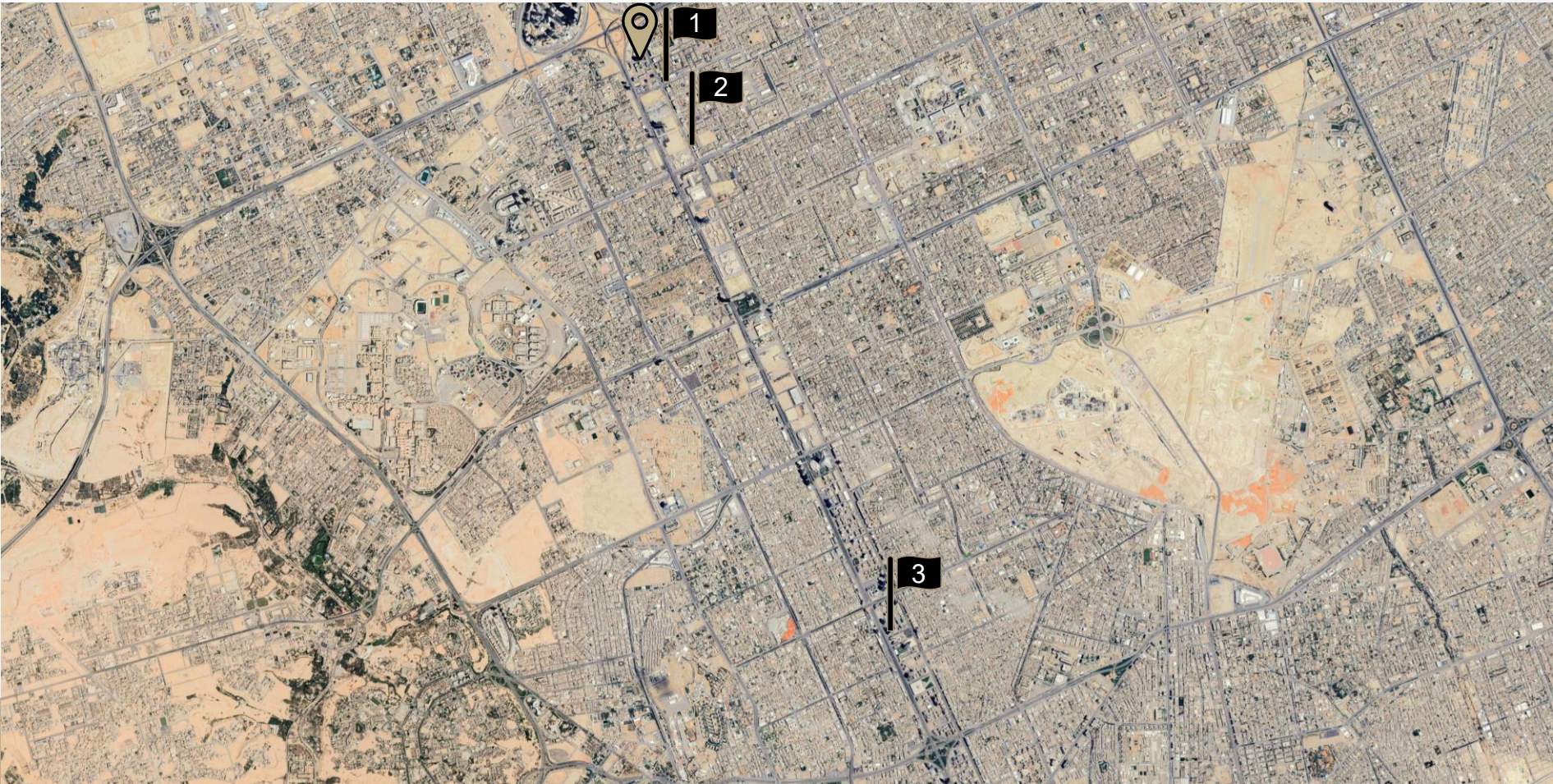


Calculation of Average rent: Offices

Offices					
No.	Site	Area (sqm)	Rental rate/sqm	Coordinates	Location link
1	Al-Wurud Districe	400	1,650 SAR	24.728235, 46.668299	Press here
2	Al Alia District	470	1,500 SAR	24.705283, 46.676471	Press here
3	Al Alia District	354	1,400 SAR	24.694076, 46.680806	Press here
4	Al Alia District	522	1,815 SAR	24.692241, 46.682956	Press here
Average rent /sqm					1,591 SAR
Market conditions adjustment rate				-2%	-32 SAR
Site adjustment rate				10%	159 SAR
Average rent /sqm after adjustments					1,719 SAR
Average rent/sqm after rounding					1,720 SAR

Determine a selected sample of comparables:

Showrooms



Calculation of Average rent: Showrooms

Showrooms					
No.	Site	Area (sqm)	Rental rate/sqm	Coordinates	Location link
1	Murooj District	322	1,512 SAR	24.750858, 46.656872	Press here
2	Murooj District	142	1,690 SAR	24.748422, 46.658216	Press here
3	Al Alia District	586	1,813 SAR	24.692241, 46.682956	Press here
Average rent per meter					1,672 SAR
Market conditions adjustment rate				5%	84 SAR
Site adjustment rate				-5%	-84 SAR
Area adjustment rate				-20%	-334 SAR
Average rent /sqm after adjustments					1,337 SAR
Average rent /sqm for restaurants after rounding					1,340 SAR

Income Summary:

This method relies on the income generated by the property as a basis for valuation. Refer to the below table

Summary of Rental Area			
Type	No. of floors	Leasable area/floor	Leasable area
Warehouses	5	161.8	809.01
Club + entrance	2	1,127.05	2,254.10
Coffee shop + restaurant + entrance	3	671.57	2,014.72
Offices	20	962.23	19,244.56
Total	32		24,322.39

Estimated Income according to the market			
Type	Leasable area (sqm)	Rental price/sqm	Total rental value
Club	2,254.10	850 SAR	1,915,985 SAR
Restaurant	2,014.72	1,340 SAR	2,699,725 SAR
Warehouses	809.01	300 SAR	242,703 SAR
Offices	19,244.56	1,720 SAR	33,100,643 SAR
Total income		37,959,056 SAR	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation

Assumptions	
Operating expenses	5.0%
Vacancy rate	5%
Cash flow period	0
Discount rate	9.1%
Growth rate (annual)	2%
Capitalization rate	7.50%

Discount rate	
Return on government bonds	4.60%
Inflation rate	1.60%
Market risk	1.85%
Real estate risks	1.0%
Discount rate	9.1%

REIT	Type	Rate of Return
Bonyan REIT Fund	Office	8%
Al-Ma'athar REIT Fund	Office	7.5%
Riyad REIT Fund	Office	8.5%
Capitalization rate		8.00%

Years											
Income according to market											
Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
No. of years		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Growth rate		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Growth value		759,181	759,181	759,181	774,365	789,852	805,649	821,762	838,197	854,961	872,060

Calculate the property's operating income											
Total rent	30,000,000	37,959,056	37,959,056	38,718,237	39,492,602	40,282,454	41,088,103	41,909,865	42,748,062	43,603,024	44,475,084
Vacancy rate	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Value of vacancies	0	1,897,953	1,897,953	1,935,912	1,974,630	2,014,123	2,054,405	2,095,493	2,137,403	2,180,151	2,223,754
Actual total income	30,000,000	36,061,103	36,061,103	36,782,325	37,517,972	38,268,331	39,033,698	39,814,372	40,610,659	41,422,872	42,251,330
Operating expense rate	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Net operating income (NOI)	30,000,000	34,258,048	34,258,048	34,943,209	35,642,073	36,354,915	37,082,013	37,823,653	38,580,126	39,351,729	40,138,763

Cash flows												Terminal Value
Net cash flows	30,000,000	34,258,048	34,258,048	34,943,209	35,642,073	36,354,915	37,082,013	37,823,653	38,580,126	39,351,729	40,138,763	535,183,511
Discount factor	1	0.9170105	0.841	0.771	0.707	0.648	0.595	0.545	0.500	0.459	0.420	0.420
Present value of cash flows	30,000,000	31,414,991	28,807,878	26,945,471	25,203,466	23,574,081	22,050,035	20,624,517	19,291,157	18,043,999	16,877,468	225,032,904
Net present value of the property												487,865,969
Property value after rounding												487,866,000

Based on applying the income method, the fair value of the property in its current condition is:

SAR 487,866,000

Final value in words

Four Hundred and Eighty-Seven Million, Eight Hundred and sixty-six Thousand, Eight Hundred Saudi riyals only

Property inspector	Assistant Valuer	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Ada Hussain Jamoos	Zaid bin Muhammad bin Hantoush	Hamza Al-Din Riyadh	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1220003006	Membership No:1210003182	Membership No:1220001578	Membership No:1210000038
Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
Membership category/Associate Member	Membership category/Associate Member	Membership category/Fellow member	Membership category/Fellow member



ATTACHMENTS



Attachments

رقم الضلع: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل
ممثل سعود هادي الدوسري
الرياض
ترخيص رقم 39/1968

صك رهبن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بحي المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها:

شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و لعمون متر

جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و لعمون متر

شرقاً: مواقف يابها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

غرباً: مواقف يابها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ستمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً

رقم 1010893802 بموجب السكك الصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 393194000103 في 27 / 01 / 1442 قد تم رعاها وما أقيم أو سيقام عليها من نظام اصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للتوافق ب 4200000000 فقط أراضية و عشرون مليون ريال سعودي لا غير، تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الزين : أداء 18020000 ضمان وفي حالة عدم السداد للمدركين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرضيات، واستيفاء مالي ذمة الراهن من دباغ، وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 03 / 1442 لا عتاده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

رقم الضلع: 459

Deed

R240107 رقم التقرير
2024/06/30 تاريخ التقرير

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم ١٢ من شهر ربيع الثاني سنة ١٤٤١ هـ الموافق ١٦/٠٦/٢٠٢٠ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

أولاً: السادة / شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العريفة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها العاقلة لأصول صندوق "الخبر ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة آل سعادان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٢١٦٧٨ وتاريخ ١٣٩٩/٥/١٧ هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض - حي النخيل طريق الملك فهد - رقم المبنى ١٢٠٠، ص.ب. ٤٠٥٠، الرمز البريدي ١١٤٩١، هاتف رقم: ٠١١٤٩٤٤٤٤٤ البريد الإلكتروني: investment@alsaedon.com ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن سعادان - بصفته: رئيس مجلس الإدارة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان بكامل أهلهما المعتدرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

التصديق:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) هو العاقلة لأصول العقار المسعى "إيجانسان تاور" لصالح صندوق "الخبر ريت"، والكان بمدينة الرياض، حي المروج، كونه أخذ العقارات المملوكة لصندوق "الخبر ريت" والذي يشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تطوير وشراء العقارات، إضافة إلى الاستحجار، وإدارة وصيانة وتأجير العقارات، وأثبت رغبته في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بواجب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

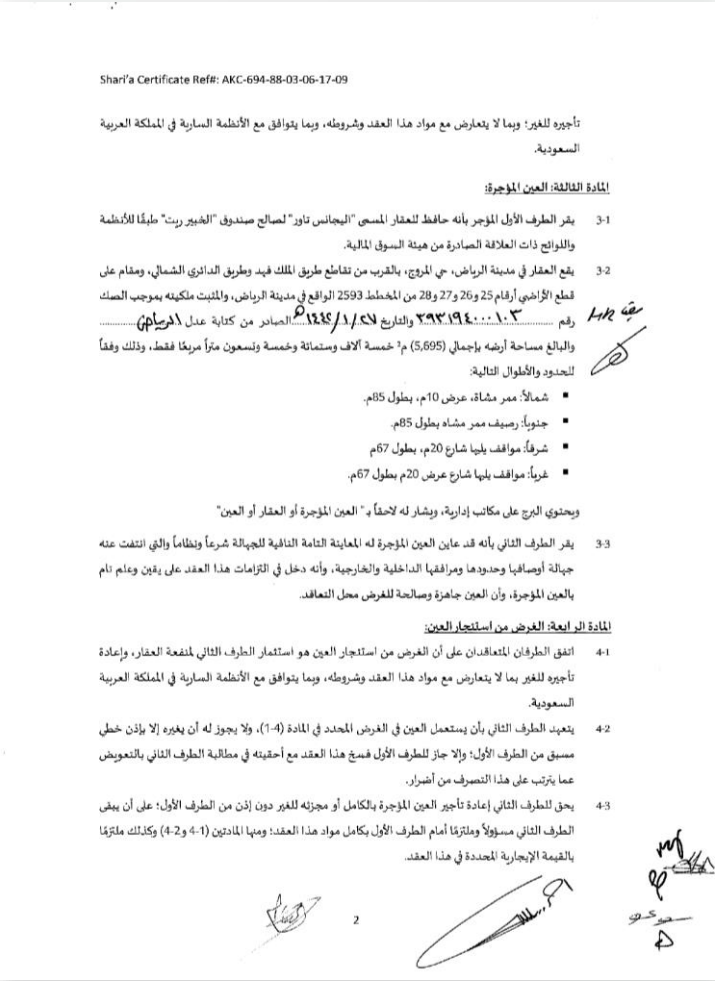
المادة الأولى: صفة التصديق

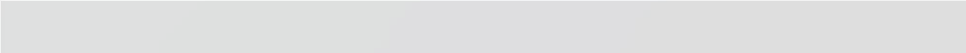
يُعدّ التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر "للتأجير الثاني (المستأجر) القابل لذلك العقار المسعى "إيجانسان تاور" والكان بمدينة الرياض، حي المروج، والموصوف بالمادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة-

Lease





Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المستلمة من المستأجر من الباطن والدفعات المستحقة على المستأجر الرئيسي وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمستأجر من الباطن (ومنها شهرين كما هو موضح بهاتيه في هذه الفقرة).

6-6 في حال تملك الطرف الثاني لوحدة في صندوق "الخبر ريت"، فإن من حق "الطرف الأول استخدام الأرباح الناتجة عن تلك الوحدات (إن وجدت) دون قيد أو شرط كضمان لمصادر الدفعات الإيجارية المستحقة والتي تأخر الطرف الثاني في سدادها وفقاً للمعدد المتصوص عنها في الفقرة (5-6) من هذه المادة، وفي حال أرق الطرف الثاني بالتزاماته فيجب على الطرف الأول رد هذه المبالغ له دون تأخير.

6-7 يقر الطرف الثاني بالتزامه الكامل بمصادر كامل الأجرة المستحقة حتى إذا تخلف مستأجري الباطن عن دفعها أو إذا كانت قيمة الإيجارات من الباطن غير كافية لتغطية القيمة الإيجارية المذكورة في الفقرة 1-6، ولا يجوز أن يُفهم من هذا العقد بأن الأجرة لا تستحق إلا عند سدادها من المستأجر من الباطن.

6-8 يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول خمسة سندات لأمر لصالح الطرف الأول مملوكة على الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات ضماناً لمصادر أقساط الأجرة فقط؛ بحيث يمثل كل سند قسماً سنوياً، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط ويشترط في تلك السندات لأمر المسالف بهاها، أن تكون مستوفية لأن السند لأمر وشروطه النظامية المتصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (1).

6-9 في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق من أقساط الأجرة المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقه؛ فيجوز للطرف الأول وذلك بعد انقضاء مدة لا تقل عن 30 يوم من إخطار الطرف الثاني بتنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار -تقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو المستقبل.

6-10 يلتزم الطرف الأول حال وفاء الطرف الثاني بالقسط المستحق، بأن يقوم فوراً دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصل السند لأمر الخاص بذلك القسط للطرف الثاني، مقابل توقيع الطرف الثاني وختمه بالاسلام.

6-11 يجب أن تنص عقود التأجير بالباطن على أنها تظل مستمرة ونافذة في حال تغير مالك العقار (المؤجر) خلال فترة سريانها، وفي حال كان المستأجر من الباطن جهة حكومية فتتخذ أحكام نظام (استئجار الدولة للعقار وإخلاته) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1427/9/18 هـ وتلغته التنفيذية فيما يتعلق بهذا البند.

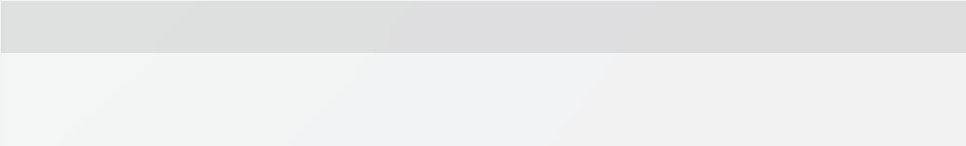
المادة السابعة: التزامات المؤجر:

7-1 يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

7-2 يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

7-3 يلتزم الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني كتابياً في حال بيع العين المؤجرة، كما يلتزم بإبلاغ المالك الجديد بهذا العقد، على أن يتم توقيع ملحق عقد بين الأطراف الثلاثة يتم بموجبه تعديل بيانات الطرف الأول لهذا العقد.

4



Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

وتسوية الأجرة، ويسري العقد بكامل حقوقه والتزاماته في مواجهة المالك القديم والمالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني، من تاريخ توقيع المتفق، كما يلتزم المالك السابق دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصول السندات لأمر الخاصة بمبالغ الأجرة التي لم تستحق أقساطها للطرف الثاني.

7-4 يلتزم الطرف الأول بإعطاء تفويض للطرف الثاني لهفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإنفاذه ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، وفي حالة عدم توفر مثل هذا التفويض فيتم توفير ممثل عنه ومفوض خلال مدة 24 ساعة من تاريخ إرسال خطاب من قبل الطرف الثاني يطلب فيه توفير المفوض والغرض من ذلك، وفي حال عدم قبول ذلك التفويض من قبل أي من الجهات الحكومية فيبقى الطرف الأول (للمالك) ملتزماً باستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص أو التصاريح.

المادة الثامنة: التزامات المستأجر:

8-1 يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعينها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد ويكون أدنى تأخير.

8-2 يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله واستفادته بالعقار، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهائها.

8-3 يلتزم الطرف الثاني بطلب تصحیح من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المبتأجر من الباطن وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وغور طلبه لها.

8-4 يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وبغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب متعلقة بالأجرة (كضريبة القيمة المضافة وغيرها) من الجهات المختصة بملئة مدة العقد.

8-5 يلتزم الطرف الثاني بالاحتفاظ عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك أمام الطرف الأول والغير.

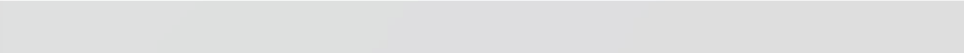
8-6 يلتزم الطرف الثاني بأن يبدل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وسيلاتها العناية التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها -أثناء استفادته بها- من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.

8-7 يلتزم الطرف الثاني بالتنسيق مع المبتأجر من الباطن وذلك لإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له وتأتي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك خلال 10 أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة، وذلك بعد التنسيق وأخذ موافقة المبتأجر من الباطن.

المادة التاسعة: المحافظة على العين المؤجرة:

9-1 يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبدل من العناية في استعمالها وسيلاتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تتخالف الأنظمة.

9-2 لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو تخريبه بالمسحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.



Lease



Sharh'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

9-3	يلتزم الطرف الثاني، طيلة فترة انتفاعه بالعقار، بعدم وضع أي مواد متفجرة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لتكاليف الأضرار المترتبة عن أي حريق أو ضرر في المبنى لكل من الطرف الأول والغير.
9-4	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية، ولكن يحق له إجراء التزيينات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون الموافقة الخطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلاء الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إزالتها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
9-5	تكون العين المؤجرة في عهدة وحيلارة الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتأمينها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة للانتفاع بها عند نهاية العقد، ويكون ضامداً للأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من يؤجر لهم العين، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الآثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقتضي به العرف.
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
10-1	يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبلاغها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة بسبب ذلك، فلا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن هذا التعطل ويستحق أي أجرة خلال مدة تعطل المشقة، مالم يكن تعطل انتفاع الطرف الثاني بسبب راجع للطرف الأول يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اليومية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها ووفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
10-2	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملاً، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهربائية ميكانيكية كالصيانة والكيفيات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
10-3	تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والسلطج والمرافق المشتركة في العقار.
10-4	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (24/7)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.

6

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
وملاحقها وكافة بيانات العقود والمستأجرين للطرف الأول وذلك قبل انتهاء مدة هذا العقد بسنة أشهر ميلادية، وتعتبر العين المؤجرة مُسلمة للطرف الأول بمجرد انتهاء مدة هذا العقد.	
11-4	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة هذا العقد؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة 150% من أجرة اليوم أثناء مدة العقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.
11-5	يُسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما يثبت فيه حالة العقار عند الاستلام؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر بسبب يعود للطرف الثاني فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته إلا في حال حضور الطرف الأول وامتناعه عن توقيع محضر الاستلام أو في حال عدم حضور الطرف الأول لاستلام العقار في الموعد المحدد بموجب خطاب موجه من الطرف الثاني للطرف الأول يحدد فيه تاريخ ووقت الحضور لاستلام العقار وفي هذه الحالة يكون التاريخ المحدد هو بمثابة التاريخ الحكي لاستلام الطرف الأول للعقار ويكون العقار في عهدة الطرف الأول منذ ذلك التاريخ وليس على الطرف الثاني أي التزام يتعلق بالعقار منذ ذلك التاريخ. على أن يتم تحديد هذا التاريخ بموافقة الطرفين وذلك خلال مدة أقصاها 10 أيام عمل.
11-6	في حال اعتراض أي من الطرفين على ما يرد في محضر التسليم والاستلام فإن الطرفين ملزمان بالتوقيع على المحضر ولا يحق لهما بأي حال من الأحوال رفض التوقيع على المحضر وإنما يكتب الطرف المعارض تحفظه على النفاط الذي يعترض عليها ويوقع على المحضر وبذلك يكون التوقيع على ذلك المحضر بمثابة استلام الطرف الأول للعقار من الطرف الثاني، مع العلم بأن النقاط التي تم الاعتراض عليها من قبل أي منهما وتم إثباتها في المحضر تبقى لحالها فيما بينهما حسب شروط العقد ولا علاقة لها باستلام العقار المثلث في المحضر.
11-7	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الصالة التشغيلية.
11-8	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعه بالعين المؤجرة من فواتير الخدمات (كهرباء-مياه-هاتف ثابت، الإنترنت، صرف صحي وخلافه) وكافة الرسوم والضرائب المتعلقة بالأجرة (بما فيها ضريبة القيمة المضافة) والمتعلقة باستخدامه لمنفعة العقار وفقاً للأنظمة السارية.
11-9	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء هذا العقد بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات المتوافرة لديه والعقود المتوافرة لديه والمتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والظافة وأئمن وغيرها من خدمات.
11-10	يلتزم الطرف الثاني بتفليغ مقدمي الخدمات -إذا وجدت- كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم -حسب رغبة الطرف الأول- وهو ما يتطلب قيام الطرف الثاني بتصفية الحسابات معهم.

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الثانية عشرة: نزاع الملكية:

12-1 في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للسفحة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.

12-2 يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.

12-3 تحسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة بنزع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة ما تبقى من الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية والتي ستبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإخلاء وحتى انتهاء السنة الإيجارية الغير مستخدمة.

المادة الثالثة عشرة | التنازل عن العقد:

13-1 مع مراعاة أحكام المادة السابعة من هذا العقد، يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك في ملكهم مع مراعاة هذا العقد والعقود الموقعة من الباطن: فله -على سبيل المثال- الحق في بيعه أو رهنه، كما أن له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر.

13-2 مع مراعاة ما نصت عليه المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.

المادة الرابعة عشرة: فسخ العقد:

14-1 يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إدخال الطرف الثاني بأحد التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في هذا العقد وخاصة في حالة تأخر الطرف الثاني في سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المتفق عليها بهذا العقد، ويؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.

14-2 إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (2-14)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بتحديد أجل معين لاستلام العين وعلى الطرف الثاني الالتزام بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعين سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.

14-3 في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الخدمات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد أو فسخ النزاع حسب المادة الخامسة عشرة.

14-4 لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، ويكون للطرف الأول الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.

9

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الخامسة عشرة: **فض النزاعات:**

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف – لا قدر الله – بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله ودفعاً وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع للحجة القضائية المختصة في ذلك.

المادة السادسة عشرة: **النظام الواجب التطبيق:**

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

المادة السابعة عشرة: **العناوين والمراسلات:**

17-1 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.

17-2 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات التي تجري بين طرفي هذا العقد تكون على العناوين الموضحة في صدر العقد ومنتهجة لآثارها الشرعية والنظامية.

17-3 تكون التبليغات القضائية عن طريق العناوين الرسمية الملتزمة لدى الدولة.

17-4 لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي يوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتهجة لآثارها النظامية.

المادة الثامنة عشرة: **سرية المعلومات:**

18-1 يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنوحة عنها في سبيل إبرام هذا العقد.

18-2 في حال إفشاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مبرهنياً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.

18-3 للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الغير ريت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.

المادة التاسعة عشرة: **أحكام عامة:**

19-1 يلتزم طرفاً هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.

19-2 لا يُعتبر ولا يُفهم من الضمان المشار إليه في المادة السادسة عشرة (6-6) من أنه متعلق بأصل تملك الطرف الثاني للوحدات المملوكة له في الصندوق ولا مانعاً من التصرف فيها تصرف المالك في ملكه ، حيث يملك الطرف الثاني من غير قيد أو شرط جميع الحقوق المتعلقة بملكيتها لتلك الوحدات والتصرف فيها بجميع التصرفات النافذة للملكية أو المحددة لها ومن غير الرجوع للطرف الأول في ذلك ، كما أنه في حال قام الطرف الثاني باستخدام تلك

10

10

10

10

10

10

10

10

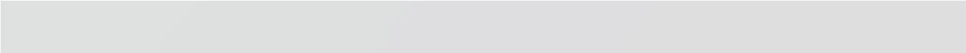
10

40 | CENTURY 21® Real Estate Valuation Report

رقم التقرير R240107
تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيص 12100000038
تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمد ناصر بن زومان



Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

حذر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين باللغة العربية وبعدد إحدى وعشرين مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب أو تحوّل ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفيه بما له الفهم التام التام للجهة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
الاسم: أحمد بن سعود غوث	الاسم: إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان
الصفة: مدير شركة أول الملقا	الصفة: رئيس مجلس إدارة شركة آل سعيدان
التوقيع: 	التوقيع: 
الختم: 	الختم: 

12

Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1095231

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العمل:
الخبر كابتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الاصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Tue 16 Jul, 2024

للحقق من صحة شهادة التسجيل:



QR code

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia