CENTURY 21
Saudi Arabia

Real Estate Valuation Report

For

Al Khabeer Capital

العالـــم فـــي خدمتـــك

THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY21.sa

Vision College – Jeddah, Ar Rayyan District

Deposit Code: 1095567 | Report Date: 30/06/2024 | Report Number: R240109

CENTURY 21
Saudi Arabia

شركـة القـرن الواحـد والعشريـن وشريكـه

للتقييـــم العقـــاري

تقييم
TAQEEM
الهيئـة السعـودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

مرخصة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين

رقــم الترخيص: 323 / 18 /752

تاريخ الترخيص: 01/03/1437هـ

رقم السجل التجاري: 1010608364

CENTURY 21
Saudi Arabia

More than 147,785

Consultant and real estate

experts

In 85 countries

More than 14,250

offices around the

world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

CENTURY 21
Saudi Arabia

Introduction

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and fair Valuation of the Vision college located in Al Rayyan District, Jeddah.

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 commercial complex with a total land area of 3,020.18 sqm and built up area of 15,375 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, at an amount of only **SR 96,669,600 (Ninety Six Million Six Hundred Sixty Nine Thousand & Six Hundred Saudi riyals only)**

General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

CENTURY 21
Saudi Arabia

Table of Content

CENTURY 21
Saudi Arabia

Executive Summary

Scope of Work - Components	Details
Client	Al khabeer Capital
Report User	Al khabeer Capital only
Other Users	Al khabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Vision College
Property Location	Jeddah – Al Rayyan district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuaton Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	259
Plan Number	416 / ج/ س
Block Number	-
Title Deed Number	993788002766
Deed Date	1442/04/23
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Investment Banking Company
City	Jeddah
Property Type	Commercial
Inspection Date	4/29/2024
Valuation Date	6/30/2024
Report Date	6/30/2024
Property Value	**(96,669,600) Saudi Riyals** **| Ninety Six Million Six Hundred and Sixty Nine Thousand Six Hundred Saudi riyals |**

Scope of Work

CENTURY 21
Saudi Arabia

Scope of Work

The Scope of work clauses meet the general requirements of Scope of Work Standard No. 101 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	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1210000038	Hamza Al-Din Riad Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1220001578	Mohamed bin Rashid Al Khatlan Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1210002327	Murad Al Masri Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1220001641
Commercial registration number	1010608364			
Record date	08/13/1448 AH			
Client	Al khabeer Capital			
Report user	Al khabeer Capital only			
Other users	Al khabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority			
Subject property	The estimated property is a commercial complex with a total land area 3,020.18 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 15,375 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

Scope of work	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	There are no restrictions on inspection, inquiry, and analysis in the valuation
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.

CENTURY 21
Saudi Arabia

Scope of Work

Scope of work items	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 a land & buildings, and the location is stipulated. The property is fully leased with a lease for a period of 25 years starting from 06/28/2021. Accordingly, the income method was relied upon according to the contract, and the income method was used, the cash flow method every six months, according to the contract.
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 25 years according to the contract.

Scope of Work

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

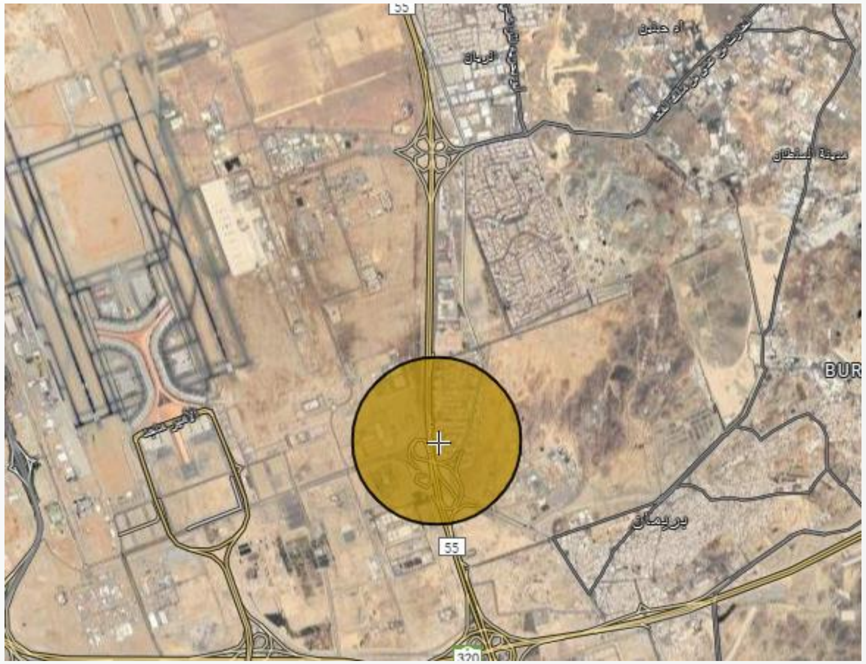
Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

Valuation

Subject Site

Property Location: The property is located in Jeddah – Al Rayyan district

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates	
N 21.658558	E 39.204630
Link	

Property located at Neighborhood level

Legal Description:

The estimated property comprises of a commercial complex with a total land area of 3,020.18 sqm and built up area of 15,375 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	**Lengths**	**Border**
North	60 m	Plot 262
South	60 m	Plot 256
East	55.02 m	Plot 257 & 258
West	50.62 m	25 m street
Area - sqm	3,020.18	

Site Inspection & Analysis

Legal Description:

Building Components as per license:

Building Details below:

Construction components		
Construction components	**Area (sqm)**	**Use**
Basement	800	Parking
Services Floor	10	Parking
Ground floor	920	Residential/commercial
Ground floor	1,590	Parking
Mezzanine	780	Residential/commercial
First floor	1,025	Residential
Second Floor	1,025	Residential
Third Floor	1,025	Residential
Floor	8,200	Residential
Total BUA	15,375	
Construction Age	12	
License number	3748	
License history	1430/05/01	
Expiry date	1430/05/01	
Type of license	Residential – Commercial Property	

Site Inspection & Analysis

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
✓	✓	✓	✓

Site Inspection & Analysis

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a commercial complex (i.e. Vision College)

Picture: Interior and Exterior






Property Valuation

Valuation Methods

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 + Building)**

Source: International Valuation Standards 2022

Valuation Methods

Valuation methods used			
Valuation methods	**Market Approach**	**Income Approach**	**Cost Approach**
Description	It is not compatible with 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	It is not compatible with 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	--

Cash flow Assumptions

Capitalization rate:

This method relies on the income generated property as a basis for valuation. The table below calculates the capitalization rate using the comparable method

Fund Name	Type	Capitalization Rate
SEDCO REIT	Office	8%
Al AHLI REIT	Office	8.5%
MULKIA REIT	Office	7.5%
capitalization rate	8%	

Discount rate:

The below table uses the cumulative model to calculate the discount rate

Discount rate	
The rate of return on government bonds	4.64%
Inflation rate	1.60%
Market risk	1.8%
Real estate risks	1.3%
Discount rate	9.3%

Assumptions	
Operating expenses	0.00%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	20
Discount rate	9.3%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	8.0%

DCF Method

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 4

Cash flows												
Year	2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028		2028-2029		2029-2030	
Date	6/28/2024	12/28/2025	6/28/2025	12/28/2026	6/28/2026	12/28/2027	6/28/2027	12/28/2028	6/28/2028	12/28/2029	6/28/2029	12/28/2030
Number of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5
Growth rate	0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500
Discount factor	1	0.95633591	0.9145784	0.87464415	0.8364536	0.799930629	0.7650024	0.731599258	0.6996546	0.669104864	0.639889	0.611948842
Discounted Cash flows	**3,750,000**	**3,586,260**	**3,429,669**	**3,279,916**	**3,293,536**	**3,149,727**	**3,012,197**	**2,880,672**	**2,754,890**	**2,634,600**	**2,519,563**	**2,409,549**
Annual Discounted Cash flows	SR 7,336,260		SR 6,709,584		SR 6,443,263		SR 5,892,869		SR 5,389,491		SR 4,929,112	

CENTURY 21
Saudi Arabia

DCF Method

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 2 of 4

Cash flows												
Year	2031-2030		2032-2031		2033-2032		2034-2023		2035-2034		2036-2035	
Date	6/28/2030	12/28/2031	6/28/2031	12/28/2032	6/28/2032	12/28/2033	6/28/2033	12/28/2034	6/28/2034	12/28/2035	6/28/2035	12/28/2036
Number of years	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,937,500	3,937,500	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375
Discount factor	0.5852287	0.55967518	0.5352375	0.511866819	0.4895166	0.468142326	0.4477013	0.42815285	0.4094579	0.39157934	0.3744814	0.35813
Discounted Cash flows	**2,304,338**	**2,203,721**	**2,212,872**	**2,116,249**	**2,023,845**	**1,935,476**	**1,850,965**	**1,770,144**	**1,692,853**	**1,618,936**	**1,548,246**	**1,480,644**
Annual Discounted Cash flows	SR 4,508,059		SR 4,329,122		SR 3,959,321		SR 3,621,110		SR 3,311,789		SR 3,028,890	

رقم التقرير R240109
تاريخ التقرير 2024/06/30
رقم الترخيص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليد حمد ناصر بن زومان

DCF Method

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 3 of 4

Cash flows												
Year	2037-2036		2038-2037		2039-2038		2040-2039		2041-2040		2042-2041	
Date	6/28/2036	12/28/2037	6/28/2037	12/28/2038	6/28/2038	12/28/2039	6/28/2039	12/28/2040	6/28/2040	12/28/2041	6/28/2041	12/28/2042
Number of years	12	12.5	13	13.5	14	14.5	15	15.5	16	16.5	17	17.5
Growth rate	5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%	
Net Income	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,558,148	4,558,148
Discount factor	0.3424926	0.327537953	0.3132363	0.29955913	0.2864792	0.273970304	0.2620076	0.250567317	0.2396265	0.22916345	0.2191572	0.209587937
Discounted Cash flows	**1,486,792**	**1,421,873**	**1,359,788**	**1,300,414**	**1,243,633**	**1,189,331**	**1,137,400**	**1,087,736**	**1,040,241**	**994,820**	**998,951**	**955,333**
Annual Discounted Cash flows	SR 2,908,665		SR 2,660,202		SR 2,432,964		SR 2,225,136		SR 2,035,061		SR 1,954,284	

DCF Method

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 4 of 4

Cash flows									
Year	2043-2042		2044-2043		2045-2044		2046-2045		Property value at the end of the cash flow period
Date	6/28/2042	12/28/2043	6/28/2043	12/28/2044	6/28/2044	12/28/2045	6/28/2044	12/28/2045	
Number of years	18	18.5	19	19.5	20	20.5	21	21.5	
Growth rate	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	113,953,711
Discount factor	0.2004365	0.191684596	0.1833149	0.175310587	0.1676558	0.160335272	0.1533344	0.146639174	0.147
Discounted Cash flows	**913,619**	**873,727**	**835,576**	**799,092**	**764,200**	**730,832**	**698,921**	**668,403**	**16,710,078**
Annual Discounted Cash flows	SR 1,787,346		SR 1,634,668		SR 1,495,032		SR 1,367,324		SR 16,710,078

Net present value of the property	**96,669,629**
Property value after rounding	**96,669,600**

CENTURY 21
Saudi Arabia

Final Value

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

SAR 96,669,600

Final value in words

Ninety Six Million Six Hundred and Sixty Nine Thousand & Six Hundred Saudi riyals

Property inspector	Assistant Valuer	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Murad Al Masri	**Mohamed bin Rashid Al Khatlan**	**Hamza Al-Din Riyad**	**Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman**
Membership No:**1220001641**	Membership No:**1210002327**	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
			

رقم التقرير R240109
تاريخ التقرير 2024/06/30
رقم الترخيص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليد حمد ناصر بن زومان

Attachments

CENTURY 21
Saudi Arabia

Attachments

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٢ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

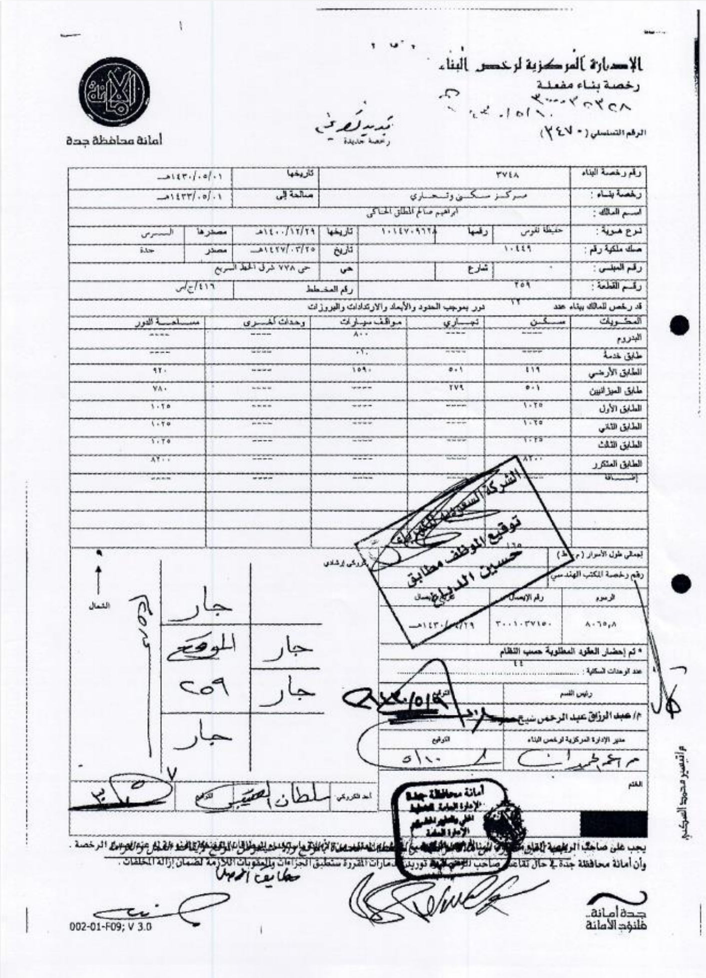
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج/ س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالا: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوبا: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقا: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتمتر غربا: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثةالآف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية وقيمة كل قسط 42000000 اثنان واربعون مليون ريال اعتبارا من تاريخ 30-6-2019م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات".واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 23 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

Deed

Attachments



أمانة محافظة جدة

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

الرقم التسلسلي (٠٢٤٧)

تجديد رخصة / رخصة جديدة

رقم رخصة البناء	٣٧٤٨	تاريخها	١٤٣٠/٠٥/٠١هـ
رخصة بناء :	مركز سكني وتجاري	صالحة إلى	١٤٣٣/٠٥/٠١هـ
اسم المالك :	ابراهيم صالح المطلق الحاكي		
نوع هوية :	حفيظة نفوس	رقمها ١٠١٤٧٠٩٦٢٨	تاريخها ١٤٠٠/١٢/٢٩هـ – مصدرها السري
صك ملكية رقم :	١٠٤٤٩	تاريخ ١٤٢٧/٠٣/٢٥هـ	مصدر جدة
رقم المبنى :	شارع	حي	حي ٧٧٨ شرق الخط السريع
رقم القطعة :	٢٥٩	رقم المخطط	٤١٦/ج/س

قد رخص للمالك ببناء عدد ١٢ دور بموجب الحدود والأبعاد والارتدادات والبروزات

المكونات	سكن	تجاري	مواقف سيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
البدروم	----	----	٨٠٠	----	----
طابق خدمة	----	----	٦١٠	----	----
الطابق الأرضي	٤١٩	٥٠١	١٥٩٠	----	٩٢٠
طابق الميزانيين	٥٠١	٢٧٩	----	----	٧٨٠
الطابق الأول	١٠٢٥	----	----	----	١٠٢٥
الطابق الثاني	١٠٢٥	----	----	----	١٠٢٥
الطابق الثالث	١٠٢٥	----	----	----	١٠٢٥
الطابق المتكرر	٨٢٠٠	----	----	----	٨٢٠٠
إضافة	----	----	----	----	----

إجمالي طول الأسوار (م.ط) ١٦٥

رقم رخصة المكتب الهندسي

الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال
٨٠٦٥,٨	٣٠٠١٠٣٧١٥٠	١٤٣٠/٠٤/٢٩هـ

الشركة السعودية ... توقيع الموظف مطابق حسين الدباغ

الشمال

جار
الموقع ٢٥٩ جار
جار
جار

* تم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام
عدد الوحدات السكنية : ٤٤

رئيس القسم
م/ عبد الرزاق عبد الرحمن شيخ
مدير الإدارة المركزية لرخص البناء — التوقيع
الختم

أحد الكروكي سلطان الصيبي التوقيع

أمانة محافظة جدة الإدارة العامة ...

[redacted]

يجب على صاحب الرخصة ... الرخصة .
وأن أمانة محافظة جدة في حال تقاعس صاحب ... ستطبق الجزاءات والعقوبات اللازمة لضمان إزالة المخلفات .

002-01-F09; V 3.0

جدة أمانة.. فلنؤد الأمانة

Construction License

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٨ / ١١ /١٤٤٢ هـ الموافق ٢٨/ ٦ /٢٠٢١م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ١٩/١٠/١٤٣٨ مصدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويُمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الرؤية للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ مصدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي اشبيلية طريق بحر العرب – رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٠٥٦٧٦٧٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (CEO@alfarabi.edu.sa) ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) قد عُين حافظاً للعقار المسمى بـ "مبنى كلية الرؤية للتعليم"(المعروفة سابقاً بكلية الفارابي) والكائن بمدينة جدة حي الربان لصالح صندوق "الخبير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والمدار بمعرفة شركة الخبير المالية كمدير للصندوق ، والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإدارة الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبتها في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول ، بناءً عليه فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعدّ التمهيد أعلاه جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

Lease

Attachments

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط ٨٦٠/س/ت الكائن في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣١٩,٧٥)م² أربعة آلاف وثلاثمائة وتسعة عشر متراً وخمسة وسبعون سنتمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالا: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠م، بطول ٤٧م ثم شطفة جنوب غرب ٤,٢٤م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول ٤٧م، ثم شطفة شمال غرب ٤,٢٤م.
- شرقاً: قطعة رقم ١ بطول ٨٦,٨م.
- غرباً: شارع عرض ١٥م بطول ٨٠,٣٥.

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية، ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ"العين المؤجرة أو العقار أو العين"

٣-٣ يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المؤجرة المعاينة المعتادة في مثلها، وانتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

٤-١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للنشاطات التجارية بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤-٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (٤-١)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى اخطار أو تنبيه أو اجراء قضائي لإثبات ذلك ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٤-٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزمًا أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و٤-٢)، وكذلك ملتزمًا بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة| مدة العقد:

٥-١ مدة هذا العقد: خمس عشرة سنة هجرية، تبدأ من تاريخ إفراغ العقار للطرف الأول أو لأي جهة أخرى يعينها الطرف الأول سواء كانت تابعة له أو جهة تمويلية، ويعد العقد منتهيًا بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعارًا خطيًا بنيته في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

٥-٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة-إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار

٢

NADD Al Arabia Real Estate Marketing Co.
س.ت: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
شركة اول الملتقا العقارية
Awal Almalga Real Estate Company

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بنيته في التجديد قبل سنة -على الأقل- من تاريخ انتهاء المدة الأصلية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد، وفي حالة عدم الرد فيعد ذلك بمثابة رفض لطلب التجديد.

٣-٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إبداء موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

المادة السادسة| الأجرة:

١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد للفترة من تاريخ: ٢٠/ ٦ / ٢٠٢١م وتنتهي في: ٢٠/ ٦ / ٢٠٤٦م مبلغاً وقدره ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير) ، وتزداد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.

٢-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك اعتباراً من تاريخ: ٢٠/ ٦ /٢٠٢١ م ("تاريخ استحقاق الأجرة")، فيما عدا القيمة الإيجارية السنوية للستة أشهر الأولى من السنة الإيجارية الأول فتستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.

٣-٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغًا صافيًا سالمًا من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب او ضريبة القيمة المضافة، أو أية فواتير تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

٤-٦ يضاف إلى مبلغ كل قسط مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقًا للأنظمة واللوائح السارية.

٥-٦ تسدد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

٦-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد تسعة وأربعون سند لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضمانًا لسداد الدفعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة الدفعة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر والبالغ قدرها مبلغ وقدره (٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاثة ملايين و سبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد ، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة ، ويشترط في السندات لأمر أن

٢

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).

٧-٦ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي دفعة مستحقة من الدفعات الإيجارية المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقها؛ فيحق للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بتلك الدفعة دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية المستحقة، وبحيث يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.

٨-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول السندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار محل التعاقد والمشار إليها في الفقرة (٦-٦) للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع او تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.

المادة السابعة| التزامات المؤجر:

١-٧ يتعهد الطرف الأول بتمكين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

٢-٧ يلتزم الطرف الأول طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين على العقار من شركة تأمين مرخصة.

٣-٧ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

٤-٧ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، فضلاً عن إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.

المادة الثامنة| التزامات المستأجر:

١-٨ يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعيدها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد وبدون أدنى تأخير.

٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار المؤجر، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهاكها. كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول، مع الحرص على ابقائها سارية المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك. وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة ولازمة عن تلك المدة. إضافة إلى التزام الطرف الثاني بالحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة للتشغيل والانتفاع بالعقار بما في ذلك رخص وزارة التعليم وإبقائها سارية طول فترة العقد.

٤

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٣-٨ يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم الخاصة بالخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف الثابت والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب بما فيها ضريبة القيمة المضافة والمتعلقة بالأجرة من الجهات المختصة ذات العلاقة طيلة مدة العقد. ولا يتحمل الطرف الأول المسؤولية نتيجة أي انقطاع أو تقليص لأي من الخدمات المرتبطة بالعقار محل هذا العقد. ولا يؤثر أي انقطاع أو تقليص للخدمات المتعلقة بالعقار محل هذا العقد على التزامات المستأجر المنصوص عليها في العقد، بما في ذلك التزامه بدفع الأجرة في المواعيد المحددة لها.

٤-٨ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فيما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الحراسة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمّل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك. وفي كل الأحوال فإن الطرف الثاني يلتزم بعمل الإصلاحات اللازمة طوال مدة سريان هذا العقد، ولا يحق له مطالبة الطرف الأول بأية تعويضات عن ذلك، فضلاً عن التزامه بتعويض الطرف المتضرر عن كافة الأضرار التي قد تترتب عن مخالفة ذلك.

٥-٨ يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وصيانتها العناية التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.

٦-٨ يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني، وذلك خلال ١٠ أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة.

٧-٨ يلتزم الطرف الثاني في حال انتهاء العقد أو انهائه و/أو لأي سبب من الأسباب ان يسلم الطرف الأول العقار بالحالة التي استلمه بها وفي حال لم يوف بذلك فللطرف الأول كامل الحق بالعودة على الطرف الثاني بالمطالبة بكل الأضرار المترتبة عن عدم تسليم العقار بالحالة المستلم بها.

٨-٨ يقر الطرف الثاني بأن العقار المؤجر صالح لاستخراج التراخيص النظامية ومطابقة لمتطلبات الجهات ذات العلاقة، ولا يحق للطرف الثاني الاحتجاج بأي حال بعدم القدرة على استخراج التراخيص أو عدم الموافقة من الجهات المختصة لعدم مطابقة المواصفات. ويعتبر هذا العقد ملزماً للطرف الثاني طوال مدته.

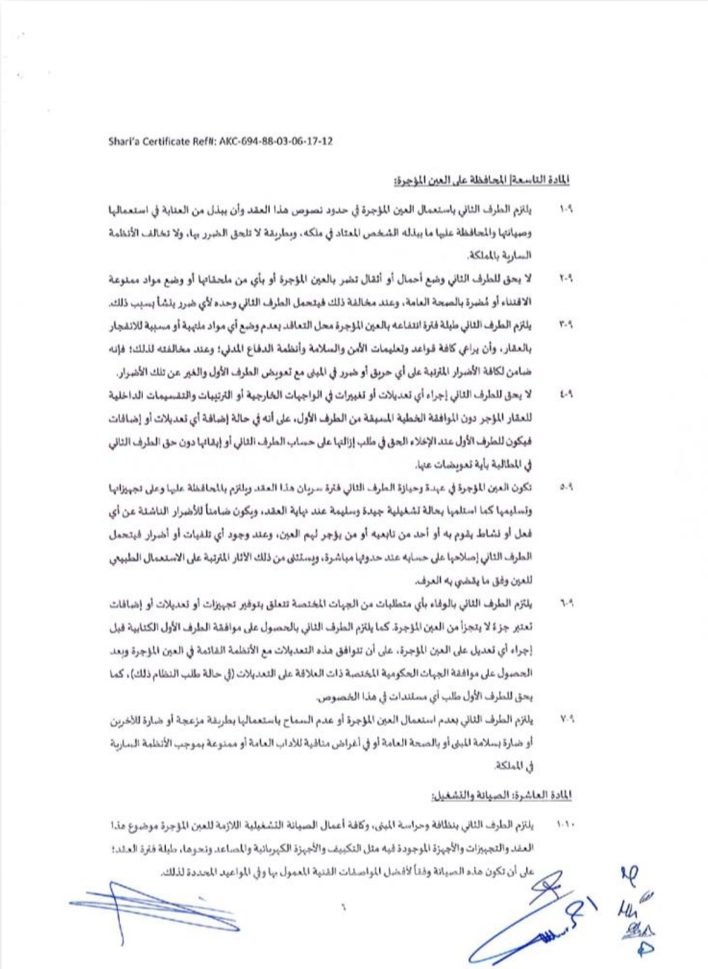
٩-٨ يقر الطرف الثاني بأن مسؤولية الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لإقامة وتشغيل نشاط الطرف الثاني تنحصر بالطرف الثاني، ويقر بأن عدم منحه لهذه التراخيص لأي سبب كان – والتي قد يكون أحدها التغيير بالأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة بهذا الخصوص - من قبل الجهات الحكومية لا يعتبر سببا أو ذريعة لفسخ العقد من قبله.

١٠-٨ يقر الطرف الثاني بأن جميع المباني والمنشآت المحدثة في العقار تصبح ملكاً خالصاً للطرف الأول بعد انتهاء مدة هذا العقد مباشرة أو فسخه لأي سبب كان، ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بطلب التعويض أو المطالبة بأي مبالغ تكبدها في الإنشاء أو التشغيل.

Lease

CENTURY 21
Saudi Arabia

Attachments



Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

المادة التاسعة| المحافظة على العين المؤجرة:

١-٩ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص هذا العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأنظمة السارية بالمملكة.

٢-٩ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال أو أثقال تضر بالعين المؤجرة أو بأي من ملحقاتها أو وضع مواد ممنوعة الاقتناء أو مُضرة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني وحده لأي ضرر ينشأ بسبب ذلك.

٣-٩ يلتزم الطرف الثاني طيلة فترة انتفاعه بالعين المؤجرة محل التعاقد بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة على أي حريق أو ضرر في المبنى مع تعويض الطرف الأول والغير عن تلك الأضرار.

٤-٩ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون الموافقة الخطية المسبقة 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 إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.

٥-٩ تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً 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 يقضي به العرف.

٦-٩ يلتزم الطرف الثاني بالوفاء بأي متطلبات من الجهات المختصة تتعلق بتوفير تجهيزات أو تعديلات أو إضافات تعتبر جزءً لا يتجزأ من العين المؤجرة. كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية قبل إجراء أي تعديل على العين المؤجرة، على أن تتوافق هذه التعديلات مع الأنظمة القائمة في العين المؤجرة وبعد الحصول على موافقة الجهات الحكومية المختصة ذات العلاقة على التعديلات (في حالة طلب النظام ذلك)، كما يحق للطرف الأول طلب أي مستندات في هذا الخصوص.

٧-٩ يلتزم الطرف الثاني بعدم استعمال العين المؤجرة أو عدم السماح باستعمالها بطريقة مزعجة أو ضارة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أو ممنوعة بموجب الأنظمة السارية في المملكة.

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

١-١٠ يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعين المؤجرة موضوع هذا العقد والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية والمصاعد ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها وفي المواعيد المحددة لذلك.

٦

Lease

رقم التقرير R240109
تاريخ التقرير 2024/06/30

رقـــــــــم الترخيـــــــــــص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليـــــــد حمـــــد ناصـــــــر بـــــن زومـــــــان

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢٠١٠ تتضمن أعمال الصيانة مثالاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.

٣٠١٠ تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزح مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة للعين المؤجرة.

٤٠١٠ وتتضمن أعمال الحراسة مثالاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (٧/٢٤)، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.

٥٠١٠ يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجداول الصيانة والتشغيل، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.

٦٠١٠ يلتزم الطرف الثاني على نفقته الخاصة بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلتزم الطرف الأول بأي شيء منها.

٧٠١٠ ينفذ الطرف الثاني الالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة مباشرةً أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول

المادة الحادية عشرة| انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:

١٠١١ في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب من الأسباب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق بافطات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء مدة هذا العقد.

٢٠١١ في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب قبل انتهاء مدة هذا العقد، فيجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً عند انتهاء مدة هذا العقد وتسليم العين المؤجرة خالية من متعلقات الطرف الثاني وبحالة جيدة وسليمة وصالحة للاستعمال.

٣٠١١ إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم وفقا للقيمة الإيجارية لأخر مدة للعقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.

٤٠١١ يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر 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.

٥٠١١ يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.

٧

Lease

Attachments

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢-١٣ لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، وفي حالة موافقة الطرف الأول على التنازل عن العقد كله أو بعضه يبقى الطرف الثاني ضامنا لحسن تنفيذ المتنازل إليه لالتزاماته بالتضامن معه في ذلك الأمر.

٣-١٣ لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب هذا العقد ضمانًا لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطّية مسبقة من الطرف الأول.

المادة الرابعة عشرة| فسخ العقد:

١-١٤ مدة هذا العقد هي خمس وعشرين سنة ميلادية ملزمة للطرفين، وفقاً لما هو مبين بالمادة الخامسة من هذا العقد ولا يحق للمستأجر فسخ هذا العقد خلال تلك المدة المنصوص عليها بهذا العقد.

٢-١٤ يحق للطرف الأول الفسخ والتحلل من هذا العقد عند إخلال 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 بما يزيد عن ٤ فترات مستحقة، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول التنفيذ بموجب السند لأمر أمام القضاء وتحصيل قيمة الأجرة المستحقة، وبدون أن يؤثر ذلك على حق الطرف الأول في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.

٣-١٤ إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب الفقرة (١٤-٢)؛ 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.

٤-١٤ في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المالية المتعلقة بهذا العقد.

٥-١٤ لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأية مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد على أن تكون هذه المستحقات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.

المادة الخامسة عشرة| فض النزاعات:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف – لا سمح الله – بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله وديًا وذلك خلال (٣٠) يومًا من تاريخ نشوئه، فإن تعذّر الحل الودي؛ فيحال النزاع فورا لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون مقر التحكيم في مدينة جدة. على أن يعين كل طرف من طرفي هذا العقد محكماً عنه، ويختار المحكمان المعينان محكماً مرجحاً فيما بينهما لرأس هيئة التحكيم وذلك للفصل في النزاع، بحيث يصدر قرار هيئة التحكيم ويكون نهائي وبات وغير قابل للطعن عليه بأي مطعن ويزيل بالصيغة التنفيذية من الجهة الاستئنافية للجهة المختصة أصلا بنظر النزاع لتنفيذه بالطرق الجبرية شأنه في ذلك شأن الأحكام القضائية النهائية، على أن يتحمل المحكوم ضده كافة أتعاب ومصاريف التحكيم والمحكمين.

٩

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

المادة السادسة عشرة| النظام الواجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشريعة الإسلامية وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة السارية في المملكة العربية السعودية، وللمبادئ القضائية المستقرة.

المادة السابعة عشرة| العناوين والمراسلات

١-١٧ جميع الإشعارات والمراسلات والمكاتبات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.

٢-١٧ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر العقد منتجة لآثارها الشرعية والقانونية والنظامية، ويُعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرسل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسميًا بأي تغيير في بريده الإلكتروني و/أو في عنوانه المذكور خلال أسبوع من تاريخ التغيير وإلا صارت جميع المراسلات والمكاتبات التي تمت على تلك العناوين القديمة نافذة وسارية في حقه نظاماً.

٣-١٧ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد عبر عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.

٤-١٧ لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي يوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتبارًا من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لآثارها النظامية.

المادة الثامنة عشرة| سرية المعلومات:

١-١٨ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُفصَح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.

٢-١٨ في حال إفشاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئًا من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلبًا للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضًا بقوة الأنظمة السارية في المملكة.

٣-١٨ للطرف الأول الحق في الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقًا لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقًا لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخبير ريت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.

المادة التاسعة عشرة| أحكام عامة

١-١٩ يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.

٢-١٩ هذا العقد يشكل الاتفاق الكامل والنهائي بين الطرفين فيما يتعلق بتنظيم العلاقة فيما بينهما ولا يمكن تغييره أو تعديله إلا كتابياً وبموافقة الطرفين، كما أنه يلغي أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفهية أو مفاهمات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين يكون نطاقها ومدلولها ونصوصها خارجة عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد طالما أنها لم تقر بصفة نهائية وعلى شكل ملحق تكميلي كتابي موقع من الطرفين.

١٠

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٣-١٩ أقر الطرفان المتعاقدان بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.

٤-١٩ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يبطل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة ونافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكميلي لهذا العقد لتصحيح أو تعديل ذلك البند محل البطلان.

٥-١٩ التقويم المعتمد في حساب المدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الميلادي.

٦-١٩ كل تأخير أو تساهل من أحد الطرفين لمدة من الزمن مهما طالت لا تشكل حقاً للطرف الأخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الأخر متى ما رغب في ذلك.

٧-١٩ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وبتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه الطرفين.

٨-١٩ يسري هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الخلف العام والخاص سواء كان من الورثة أو المصفيين أو الحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

<u>المادة العشرون وثائق العقد:</u>

١-٢٠ الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.

٢-٢٠ الملحق رقم (٢): خطاب عرض الاستحواذ المبدلي المقدم من قبل شركة الخبير المالية لمالك العقار موضوع هذا العقد.

٣-٢٠ الملحق رقم (٣): اتفاقية البيع للعقار موضوع هذا العقد.

<u>المادة الحادية والعشرون| نسخ العقد</u>

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين باللغة العربية وبعدد واحد وعشرون مادة، وقد تسلم كل شخص من الطرفين المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، وبحيث لا يُقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وبتوقيع طرفيه، وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق،،،

١١

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

عن الطرف الأول:

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول الملقا العقارية

التوقيع:

الختم:

عن الطرف الثاني:

الاسم: عثمان بن عبد العزيز الزومان

الصفة: رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة كليات الرؤية للتعليم

التوقيع:

الختم:

شركة اول الملقا العقارية
س.ت: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
Awal Almalga Real Estate Company

١٢

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

سند لأمر

اسم المدين: شركة كليات الرؤية للتعليم

تاريخ الاستحقاق: / / هـ

المبلغ: ( ) مليون ريال سعودي فقط لا غير

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقا العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره ( ) مليون ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق / / هـ مع حق الرجوع بدون مصاريف والإعفاء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).

مكان وتاريخ التحرير: في / / هـ

توقيع المدين:

الاسم: شركة كليات الرؤية للتعليم

السجل التجاري: ١٠١٠٥٨٧٥٧٩

المخول بالتوقيع: عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان

صفته:

هوية وطنية رقم: ١٠٠٢٢٧٨١١٥

التوقيع:

العنوان: ، المملكة العربية السعودية

١٢

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

الملحق رقم (٢): خطاب عرض الاستحواذ المبدئي المقدم من قبل شركة الخبير المالية

١٤

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

الملحق رقم (٣): اتفاقية البيع للعقار موضوع هذا العقد

١٥

Lease

Attachments

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1095567
منشأه التقييم:	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل:	الخبير كابيتال
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Tue 16 Jul, 2024

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:

QR code


THE WORLD AT YOUR SERVICE
العالم في خدمتك
CENTURY 21
Saudi Arabia