CENTURY 21
Saudi Arabia

العالـــــم فـــي خدمتـــــك

THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report

Provided to Al Khabeer Capital

Elegance Tower – Riyadh, Al - Murooj District

QR Code: 1283404 | Report Date: 31/012/2024 | Report Number: R240451

CENTURY 21
Saudi Arabia

شركـة القـرن الواحـد والعشريـن وشريكـه

للتقييـــــم العقـــــاري

تقييم
TAQEEM
الهيئـة السعـودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

مرخصة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين

رقـم الترخيص: 323 / 18 /752

تاريخ الترخيص: 01/03/1437هـ

رقم السجل التجاري: 1010608364

CENTURY 21
Saudi Arabia

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

Introduction

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 Seventy-Two 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, 31st December 2024 and taking into account the location and current state of the building, at an amount of only **SR 488,172,200 (Four Hundred and Eighty-eight Million One Hundred Seventy-Two Thousand Two Hundred Saudi riyals only)**

CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

CENTURY 21
Saudi Arabia

Table of Content

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

Executive Summary

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 Purpose	Accounting purposes
Valuation 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	12/31/2024
Report Date	12/31/2024
Property Value	**SR 488,172,200 (Four Hundred and Eighty-eight Million One Hundred Seventy-Two Thousand Two Hundred Saudi riyals only)**

Scope of Work

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's	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1210000038	Hamza Al-Din Riad Valuation/Real Estate Branch Membership number: 1220001578	Ada Hussain Jamoos Valuation/Real Estate Branch 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

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

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.

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

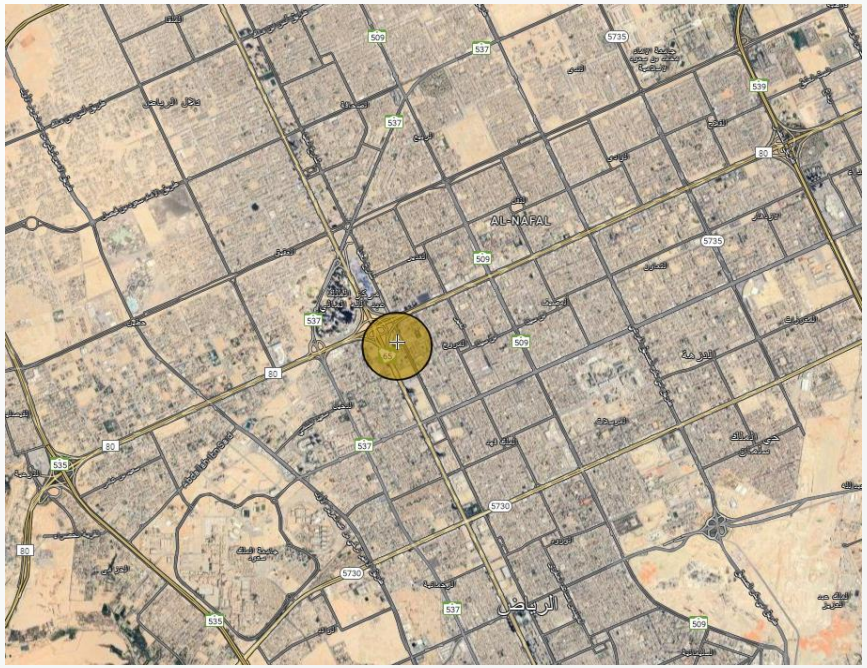
Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

Valuation

Subject Site

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

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates	
N 24.757968	E 46.651225
Link	

Property located at Neighborhood level

رقم التقرير R240451
تاريخ التقرير 2024/12/31
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

Legal Description:

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

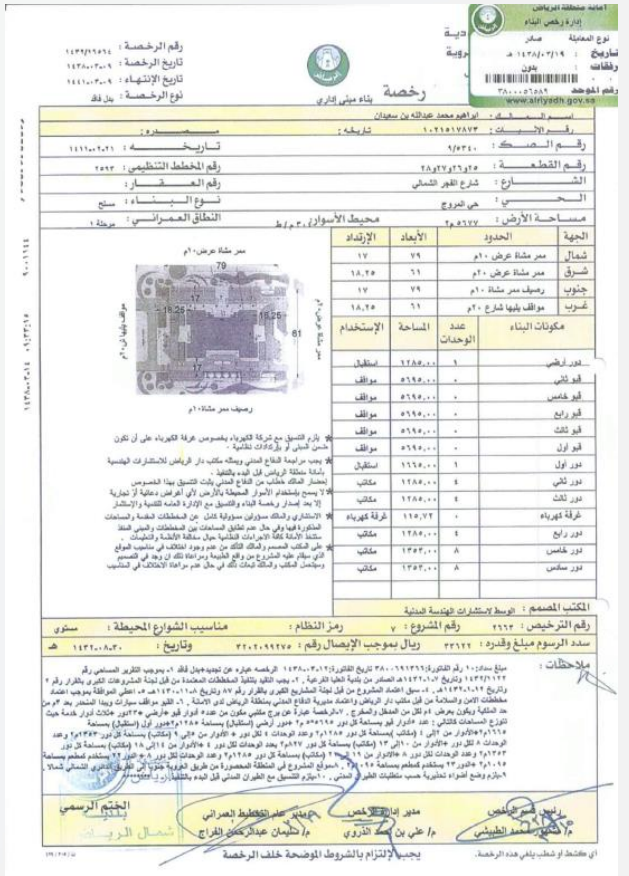
Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	85 m	walkway width 10 m
South	85 m	sidewalk
East	67 m	Parking and Street width 20 m
West	67 m	Parking and Street width 20 m
Area - sqm	5,695	

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	Administrative building		


رخصة
بناء مبنى إداري

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

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
✓	✓	✓	✓

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 & Buildings)**

Source: International Valuation Standards 2022

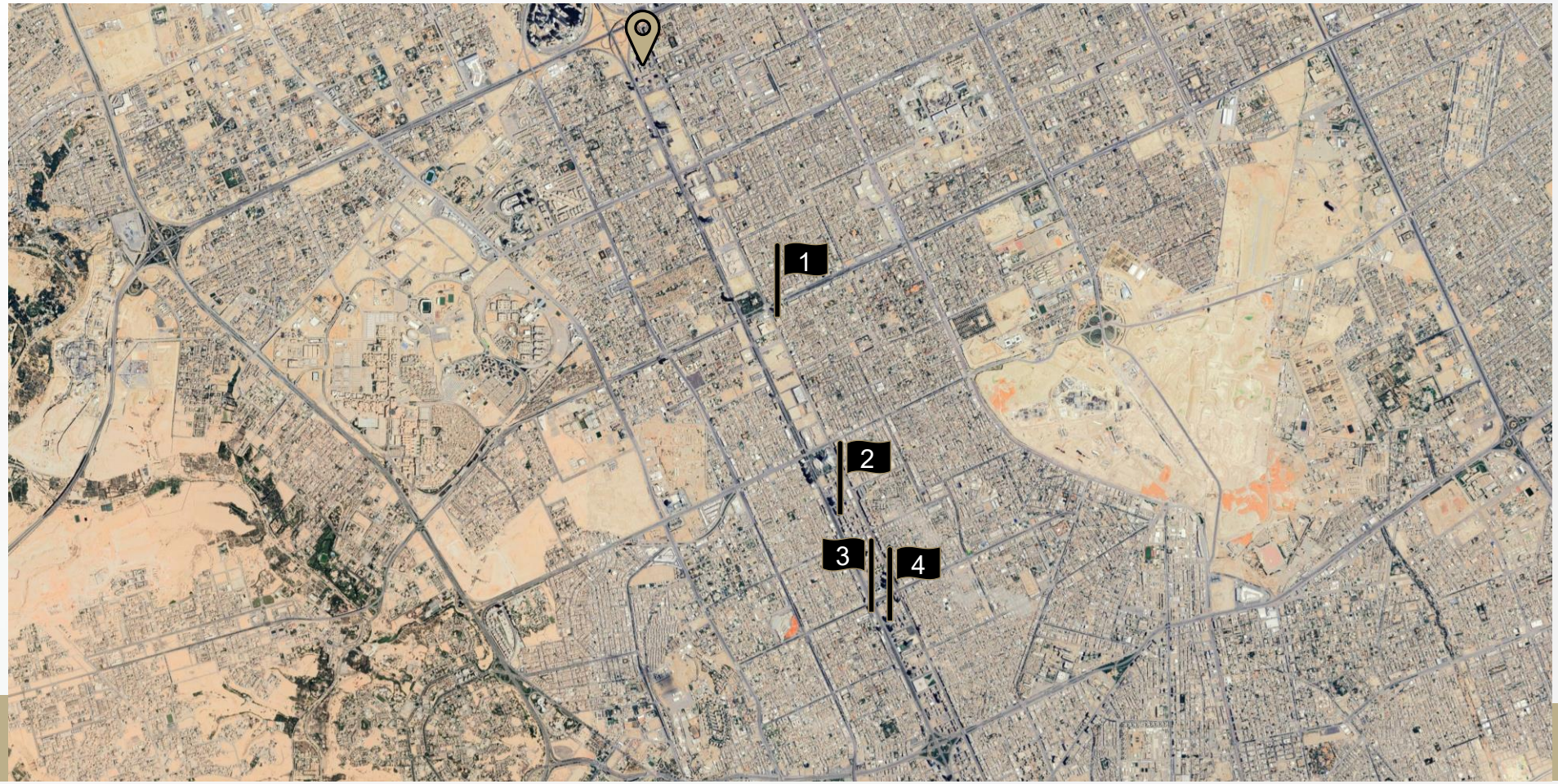
Valuation Methods

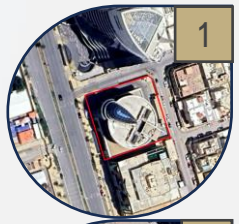
Valuation methods used			
Valuation methods	Market Approach	Income Approach	Cost Approach
Description	Does not suit the nature of the property	According to the nature of the property, the income method is the most appropriate to estimate the value of the property	Does not suit the nature of the property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

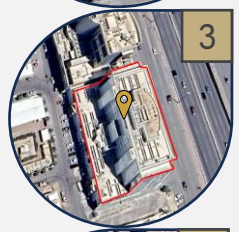
Data Collection & Analysis

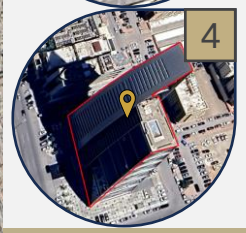
Determine a selected sample of comparable:

Offices







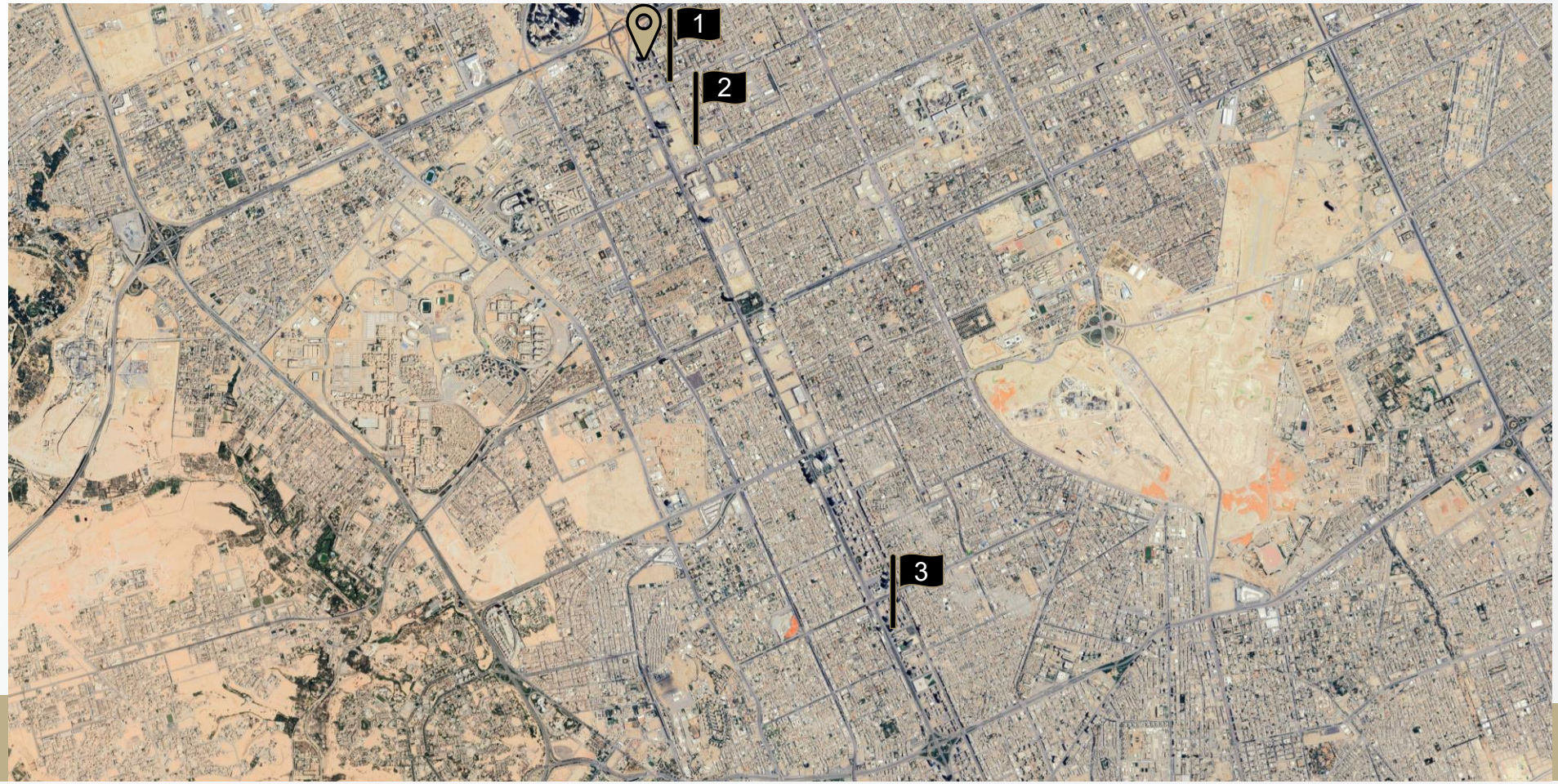


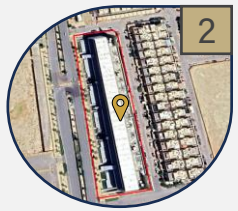
Calculation of Average rent: Offices

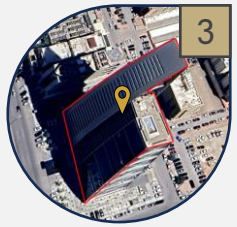
Offices					
No.	Site	Area (sqm)	Rental rate/sqm	Coordinates	Location link
1	Al - Wurud District	400	1,650 SAR	24.728235, 46.668299	Press here
2	Al Alia District	470	1,500 SAR	24.705283, 46.676471	Press here
3	Al Alia District	354	1,400 SAR	24.694076, 46.680806	Press here
4	Al Alia District	522	1,815 SAR	24.692241, 46.682956	Press here
Average rent /sqm					1,591 SAR
Market conditions adjustment rate				0%	0 SAR
Site adjustment rate				10%	159 SAR
Average rent /sqm after adjustments					1,750 SAR
Average rent/sqm after rounding					**1,750 SAR**

Determine a selected sample of comparable:

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				6%	95 SAR
Site adjustment rate				-5%	-84 SAR
Area adjustment rate				-20%	-334 SAR
Average rent /sqm after adjustments					1,349 SAR
Average rent /sqm for restaurants after rounding					1,350 SAR

Income Summary

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	1,350 SAR	2,719,872 SAR
Warehouses	809.01	300 SAR	242,703 SAR
Offices	19,244.56	1,750 SAR	33,677,980 SAR
Total income		**38,556,540 SAR**	

DCF Method

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	9.3%
Growth rate (annual)	2%
Capitalization rate	7.50%

Discount rate	
Return on government bonds	4.75%
Inflation rate	1.80%
Market risk	1.72%
Real estate risks	1.0%
Discount rate	9.3%

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%

Total income by market
38,556,540

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		771,131	771,131	771,131	786,553	802,284	818,330	834,697	851,391	868,419	885,787
Calculate the property's operating income											
Total rent	30,000,000	38,556,540	38,556,540	39,327,671	40,114,224	40,916,509	41,734,839	42,569,536	43,420,926	44,289,345	45,175,132
Vacancy rate	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Value of vacancies	0	1,927,827	1,927,827	1,966,384	2,005,711	2,045,825	2,086,742	2,128,477	2,171,046	2,214,467	2,258,757
Actual total income	30,000,000	36,628,713	36,628,713	37,361,287	38,108,513	38,870,683	39,648,097	40,441,059	41,249,880	42,074,878	42,916,375
Operating expense rate	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Net operating income (NOI)	30,000,000	34,797,277	34,797,277	35,493,223	36,203,087	36,927,149	37,665,692	38,419,006	39,187,386	39,971,134	40,770,556
Cash flows											**Terminal Value**
Net cash flows	30,000,000	34,797,277	34,797,277	35,493,223	36,203,087	36,927,149	37,665,692	38,419,006	39,187,386	39,971,134	40,770,556	543,607,419
Discount factor	1	0.915	0.838	0.766	0.701	0.642	0.587	0.538	0.492	0.450	0.412	0.412
Present value of cash flows	30,000,000	31,845,225	29,143,612	27,204,616	25,394,627	23,705,060	22,127,905	20,655,681	19,281,408	17,998,569	16,801,080	224,014,404
Net present value of the property												**488,172,189**
Property value after rounding												**488,172,200**

رقم التقرير R240451
تاريخ التقرير 2024/12/31
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

Final Value

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

SAR 488,172,200

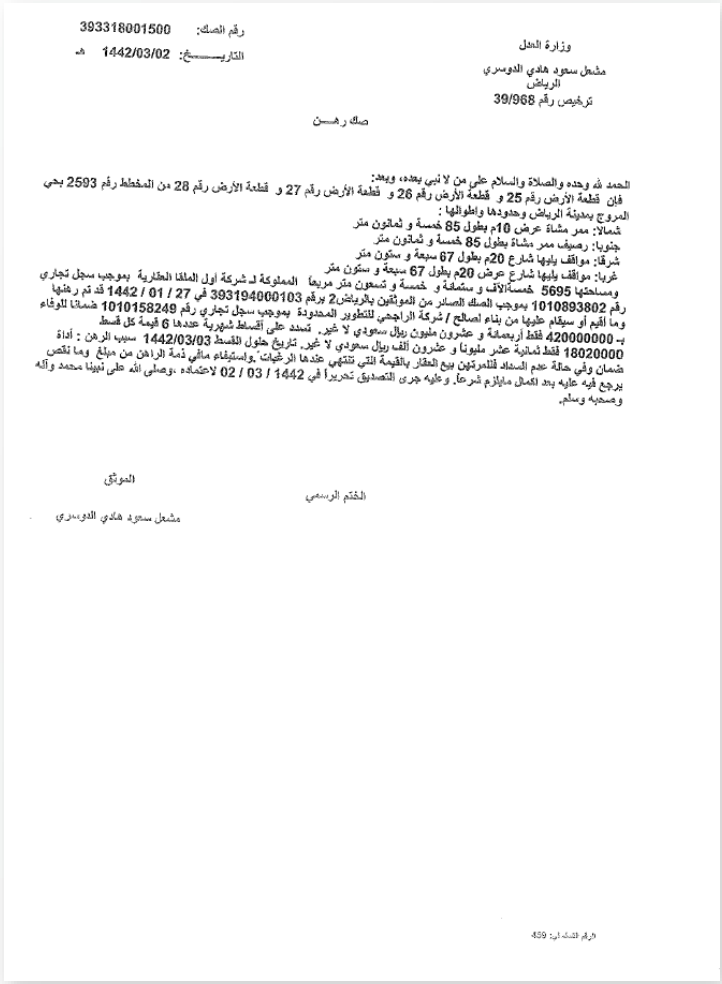
Final value in words

Four Hundred and Eighty-Eight Million, One Hundred and sixty-two Thousand, Two Hundred Saudi riyals only

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

Attachments

Attachments



رقم الصك: 393318001500
التاريـــــخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل
مشعل سعود هادي الدوسري
الرياض
ترخيص رقم 39/968

صك رهـــن

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 واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر
جنوبا: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر
شرقا: مواقف يليها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر
غربا: مواقف يليها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر المملوكة لـ شركة اول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض2 برقم 393194000103 في 1442 / 01 / 27 قد تم رهنها ومساحتها 5695 خمسةالاف و ستمائة و خمسة و تسعون متر مربعا
و ما اقيم او 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. تسدد على أقساط شهرية عددها 6 قيمة كل قسط 18020000 فقط ثمانية عشر مليونا و عشرون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الرهن : أداة ضمان وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيفاء مالغي ذمة الراهن من مبالغ وما نقص يرجع فيه عايه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 03 / 02 لاحتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

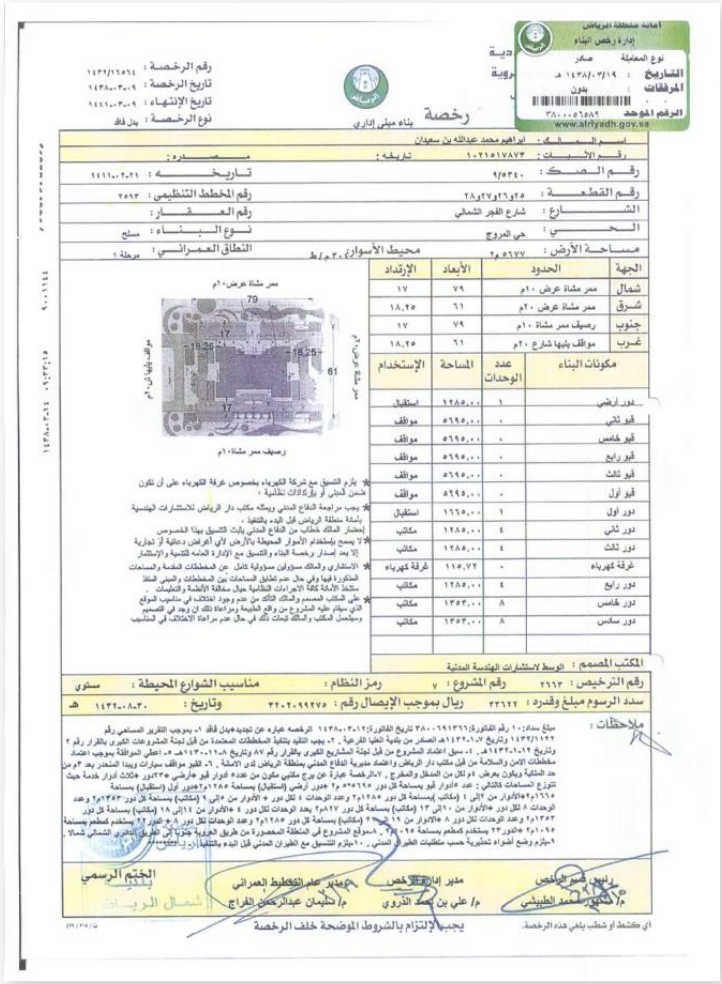
الختم الرسمي

مشعل سعود هادي الدوسري

رقم الصك الب: 459

Deed

Attachments



رخصة بناء مبنى إداري

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٢٥٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٨/٠٣/٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤١/٠٣/٠٩
نوع الرخصة : بناء فقط

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صكر
المشاريح : ١٤٣٨/٠٣/١٩ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٨٠٠٠٥٦٥٨٩
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : ابراهيم محمد عبدالله بن سعيدان
رقم الهوية : ١٠٢١٥١٧٨٧٣ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٩/٥٣٤٠ تاريخه : ١٤١١/٠٢/٠٢١
رقم القطعة : ٢٥و٢٦و٢٧و٢٨ رقم المخطط التنظيمي : ٧٥٩٣
الشارع : شارع الفجر الشمالي رقم العقار :
الحي : حي العروج نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٥٩٦٧ م٢ محيط الأسوار : ٣٠٤ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠م	٧٩	١٧
شرق	ممر مشاة عرض ٢٠م	٦١	١٨,٢٥
جنوب	رصيف ممر مشاة ١٠م	٧٩	١٧
غرب	مواقف يليها شارع ٢٠م	٦١	١٨,٢٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	١٢٨٥,٠٠	استقبال
قبو ثاني	٠	٥٦٩٥,٠٠	مواقف
قبو خامس	٠	٥٦٩٥,٠٠	مواقف
قبو رابع	٠	٥٦٩٥,٠٠	مواقف
قبو ثالث	٠	٥٦٩٥,٠٠	مواقف
قبو أول	٠	٥٦٩٥,٠٠	مواقف
دور أول	١	١١٦٥,٠٠	استقبال
دور ثاني	٤	١٢٨٥,٠٠	مكاتب
دور ثالث	٤	١٢٨٥,٠٠	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	١١٥,٧٢	غرفة كهرباء
دور رابع	٤	١٢٨٥,٠٠	مكاتب
دور خامس	٨	١٣٥٣,٠٠	مكاتب
دور سادس	٨	١٣٥٣,٠٠	مكاتب

ممر مشاة عرض١٠م
رصيف ممر مشاة١٠م

- يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو بأي حالات نظامية .
- يجب مراجعة الدفاع المدني وبيلدكم مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية .
- أعمال منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
- إختيار المالك لمكتب من الدفاع المدني يأتي التنسيق بهذا المخصوص
- لا يسمح بإستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة للتنمية والإستثمار
- الاستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كامل عن المخططات النقدية والمساحات المذكورة فيها وفي حال عدم تطابق المساحات بين المخططات والمبنى المنفذ سيتحمل الأدانة كافة الأجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات .
- على المكتب المصمم والمالك التأكد من عدم وجود اختلاف في مناسيب الموقع الذي سيقام عليه المشروع من واقع الطبيعة ومراعاة ذلك ان وجد في التصميم وسيتحمل المكتب والمالك كامل تبعات ذلك في حال عدم مراعاة الاختلاف في المناسيب

المكتب المصمم : الوسط لاستشارات الهندسة المدنية

رقم الترخيص : ٢٦٦٣ رقم المشروع : ٧ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٦٢٢ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠٢٠٩٩٢٧٥ وتاريخ : ١٤٣٢/٠٨/٣٠ هـ

ملاحظات :

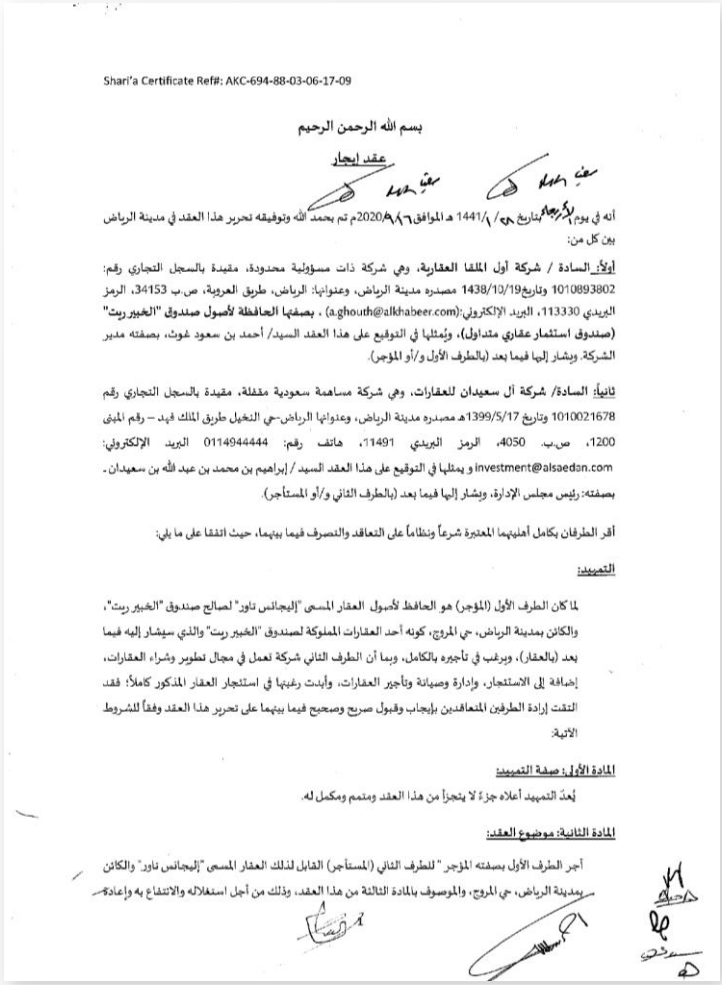
مبلغ سداد:١٠ رقم الفاتورة:٣٨٠٠٦٩١٣٩٦ تاريخ الفاتورة:١٤٣٨/٠٣/١٢ الرخصه عباره عن تجديد/بدل فاقد ١. بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٢/١١٢٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٠/٧هـ الصادر من بلدية الغاط الفرعية . ٢. يجب التقيد بتلبية المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشروعات الكبرى بالقرار رقم ٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٩هـ . ١. سبق اعتماد المشروع من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٨٧ وتاريخ ١٤٣٠/١٠/٨هـ ٥. اعطى الموافقة بموجب اعتماد مخططات الامن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مذيرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة . ٦. القبو مواقف سيارات وبيدا المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٦م لكل من المدخل والمخرج . ٧.الرخصة عبارة عن برج مكتبي مكون من عدده ثنوار قبو بارضي ٣٥٠دور ٥ثلاث ادوار خدمة حيث تتوزع المساحات كالتالي : عدد ٥ادوار قبو بمساحة كل دور ٥٦٩٥م٢ دور ارضي (استقبال) بمساحة ١١٦٥م٢دور اول (استقبال) بمساحة ١٢٨٥م٢و٥٠٥٥م٢ادوار من ٢الى ٤ (مكاتب)بمساحة كل دور ٤ ١٢٨٥م٢ وعدد الوحدات ٤ لكل دور ٥ ١٦الوار من ٥الى ٩ (مكاتب) بمساحة كل دور ٥٣٥٣م٢ وعدد الوحدات ٨ لكل دور ٥الأوار من ١٠الى ١٣ (مكاتب) بمساحة كل دور ٥٣٥٣م٢ بعدد الوحدات لكل دور ٤ ٥الادوار من ١٤الى ١٨ (مكاتب) بمساحة كل دور ٥١٣٥٣م٢ وعدد الوحدات لكل دور ٨ ٥الادوار من ١٩الى ٢٢ (مكاتب) بمساحة كل دور ١٢٨٥م٢ وعدد الوحدات لكل دور ٤ ٥دور ٢٣ يستخدم كمظم بمساحة ٢٠١٥م٢ ٥دور ٢٤ يستخدم كمظم بمساحة ٢٠١٥م٢ . ٥موقع المشروع في المنطقة المحصورة من طريق الهرية جنوبا إلى طريق الدائري الشمالي شمالا . ١٠يلزم رفع الغراء تخليرية حسب متطلبات الفرع الصحي . ١٠يلزم التنسيق مع الفرين المبني قبل البدء بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص م/ أشرف راشد الطويشي
مدير إدارة الرخص م/ علي بن محمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي بلدية شمال الرياض

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة.
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

Building Permit

Attachments



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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم بتاريخ 1441/ هـ الموافق 2020م 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: 1010893802 وتاريخ 1438/10/19 مصدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب 34153، الرمز البريدي 113330، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com) ، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ويُمثلها 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 سعيدان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021678 وتاريخ 1399/5/17هـ مصدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد – رقم المبنى 1200، ص.ب. 4050، الرمز البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@alsaedan.com و يمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن سعيدان - بصفته: رئيس مجلس الإدارة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

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

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) هو الحافظ لأصول العقار المسمى "إيجانس تاور" لصالح صندوق "الخبير ريت"، والكائن بمدينة الرياض، حي المروج، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وبرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تطوير وشراء العقارات، إضافة إلى الاستئجار، وإدارة وصيانة وتأجير العقارات، وأبدت رغبتها في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التمهيد:

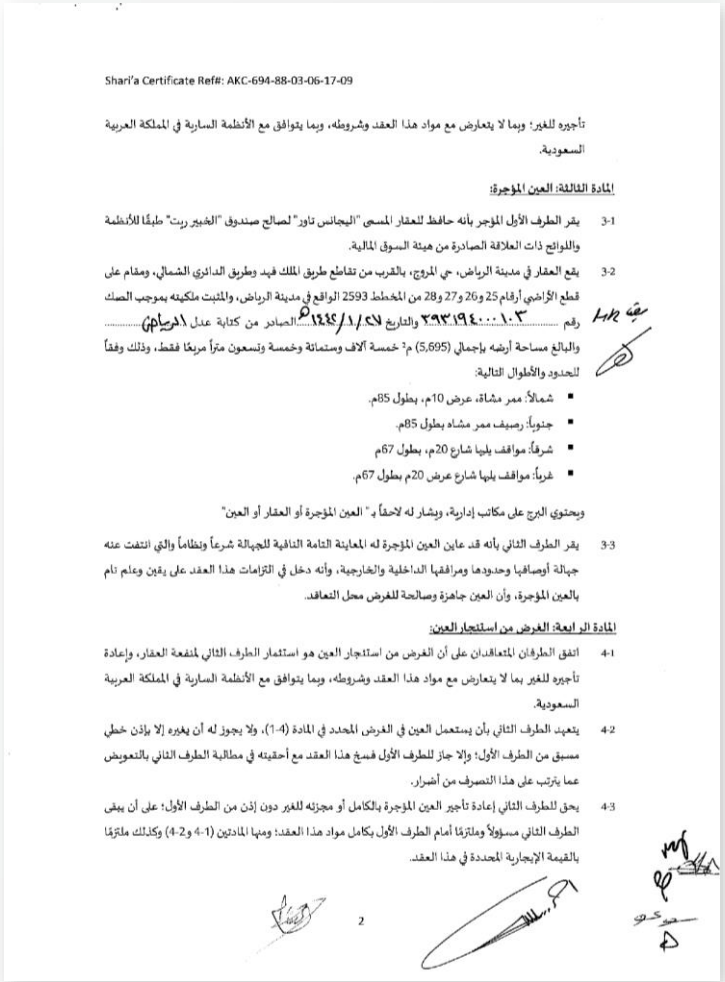
يُعدّ التمهيد أعلاه جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر " للطرف الثاني (المستأجر) القابل لذلك العقار المسمى "إيجانس تاور" والكائن بمدينة الرياض، حي المروج، والموصوف بالمادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة

Lease

Attachments



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

تأجيره للغير؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

3-1 يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظ للعقار المسمى "اليجانس تاور" لصالح صندوق "الخبير ريت" طبقًا للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

3-2 يقع العقار في مدينة الرياض، حي المروج، بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق الدائري الشمالي، ومقام على قطع الأراضي أرقام 25 و26 و27 و28 من المخطط 2593 الواقع في مدينة الرياض، والمثبت ملكيته بموجب الصك رقم ٣٩٣١٩٤٠٠٠١٠٣ والتاريخ ١٤٤٢/١/٢٧ الصادر من كتابة عدل الرياض والبالغ مساحة أرضه بإجمالي (5,695) م² خمسة آلاف وستمائة وخمسة وتسعون متراً مربعًا فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: ممر مشاة، عرض 10م، بطول 85م.
- جنوباً: رصيف ممر مشاه بطول 85م.
- شرقاً: مواقف يليها شارع 20م، بطول 67م
- غرباً: مواقف يليها شارع عرض 20م بطول 67م.

ويحتوي البرج على مكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ" العين المؤجرة أو العقار أو العين"

3-3 يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة له المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

4-1 اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للغير بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

4-2 يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (4-1)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

4-3 يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئه للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزمًا أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (4-1 و4-2) وكذلك ملتزمًا بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

2

Lease

Attachments

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

4-4 باستثناء تجديد عقد الإيجار من الباطن القائم حالياً، لا يحق للطرف الثاني توقيع عقد إيجار من الباطن مع مستأجر جديد لمدة تزيد على مدة هذا العقد (عقد الإيجار المباشر مع المستأجر الرئيسي) والمذكورة في المادة الخامسة من هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول المسبقة والخطية.

المادة الخامسة| مدة العقد:

5-1 مدة هذا العقد: خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ 2020/4/ م وتنتهي في تاريخ 2025/4/ م، ملزمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضائها ويعد هذا العقد منتهيًا بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

5-2 إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بذلك في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء المدة الأصلية أو المدد الإضافية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول خلال تلك المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

5-3 للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار تلك الزيادة -ضمن خطاب الموافقة على التجديد- خلال المدة المذكورة -في البند أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار؛ وفي حال عدم رد الطرف الثاني خلال المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

المادة السادسة| الأجرة:

6-1 اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره 30,000,000 ريال سعودي (ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً عن كل سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").

6-2 يكون المبلغ المشار إليه في (6-1) مبلغًا صافيًا سالماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

6-3 يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

6-4 يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بإشعار المستأجر من الباطن بتحويل الدفعة الإيجارية المستحقة مباشرة من خلال التحويل البنكي لحساب الضمان الذي سيتم تأسيسه باتفاق الطرفين.

6-5 في حال لم يسدد المستأجر من الباطن كامل الدفعة الإيجارية خلال مهلة قدرها شهرين من تاريخ استحقاق الأجرة، فيلتزم الطرف الثاني بسداد الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية كاملة خلال شهر من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمستأجر من الباطن ("تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية") وذلك من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول، على أن يتم عمل تسوية بين الدفعات

3

Lease

Attachments

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 (ومدتها شهرين كما هو موضح بعاليه في هذه الفقرة).

6-6 في حال تملك الطرف الثاني لوحدات في صندوق "الخبير ريت"، فإن من حق " الطرف الأول استخدام الأرباح الناتجة عن تلك الوحدات (إن وجدت) دون قيد أو شرط كضمان لسداد الدفعات الإيجارية المستحقة والتي تأخر الطرف الثاني في سدادها وفقاً للمدد المنصوص عليها في الفقرة (6-5) من هذه المادة، وفي حال أوفى الطرف الثاني بالتزاماته فيجب على الطرف الأول رد هذه المبالغ له دون تأخير.

6-7 يقر الطرف الثاني بالتزامه الكامل بسداد 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 6-1، 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 مسحوبة على الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة فقط؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً سنوياً، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط ويشترط في تلك السندات لأمر السالف بيانها، أن تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص 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 تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار -وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

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 بالاستلام.

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 فتنفذ أحكام نظام (استئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1427/9/18هـ ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بهذا البند.

المادة السابعة: التزامات المؤجر:

7-1 يلتزم الطرف الأول بتمكين 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

Attachments

Shari'a Certificate Reff: 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 الملحق، 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 ليفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقاءه 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 ارسال 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 الاول (المالك) ملتزماً باستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص او التصاريح.

المادة الثامنة| التزامات المستأجر:

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

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

8-3 يلتزم الطرف الثاني بطلب نسخة من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المستأجر من الباطن وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وفور طلبه لها.

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

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

8-6 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.

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

المادة التاسعة| المحافظة على العين المؤجرة:

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

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

Lease

Attachments

Shari'a Certificate Reff: 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 الملحق، 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 ليفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقاءه 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 ارسال 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 الاول (المالك) ملتزماً باستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص او التصاريح.

المادة الثامنة| التزامات المستأجر:

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

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

8-3 يلتزم الطرف الثاني بطلب نسخة من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المستأجر من الباطن وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وفور طلبه لها.

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

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

8-6 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.

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

المادة التاسعة| المحافظة على العين المؤجرة:

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

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

Lease

Attachments

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

9-3 يلتزم الطرف الثاني-طيلة فترة انتفاعه بالعقار -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 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 الترتيبات 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 إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.

9-5 تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة للانتفاع بها 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.

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

10-1 يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقاءها 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 مسؤولا عن هذا التعطل ويستحق أي أجرة خلال مدة تعطل المنفعة، مالم يكن تعطل انتفاع الطرف الثاني لسبب راجع للطرف الأول يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية الدورية 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 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.

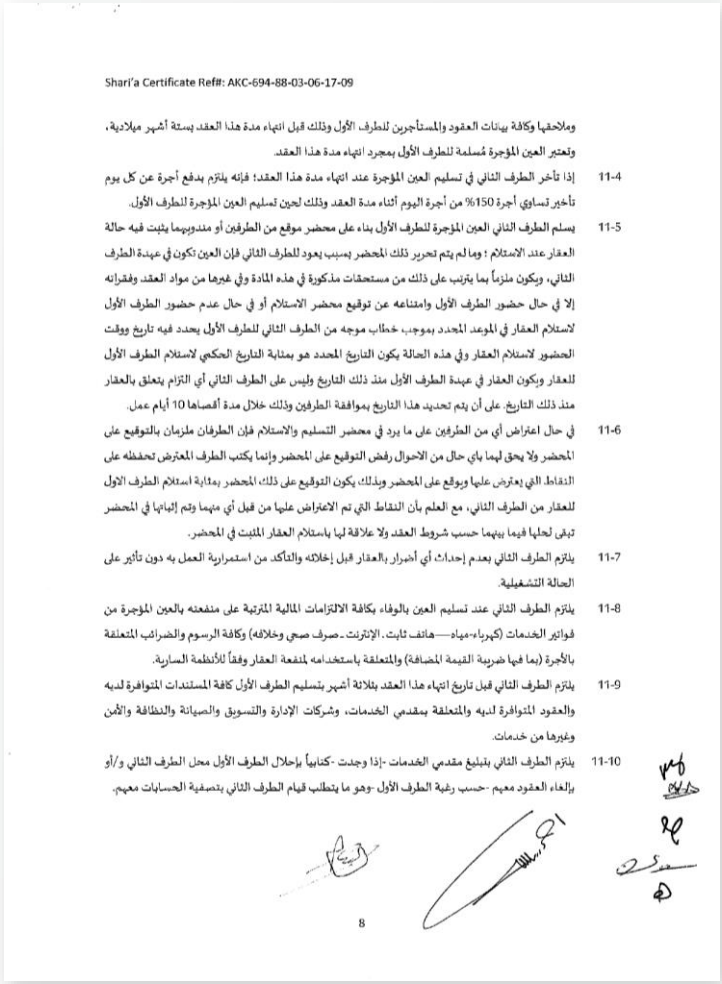
10-3 تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزح مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة في العقار.

10-4 وتتضمن أعمال الحراسة مثالاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (24/7)، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.

6

Lease

Attachments



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

وملاحقها وكافة بيانات العقود والمستأجرين للطرف الأول وذلك قبل انتهاء مدة هذا العقد بستة 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 يسلم 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 الحكمي 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 الطرفان ملزمان بالتوقيع على المحضر ولا يحق لهما بأي حال من الاحوال رفض التوقيع على المحضر وإنما يكتب الطرف المعترض تحفظه على النقاط التي يعترض عليها ويوقع على المحضر وبذلك يكون التوقيع على ذلك المحضر بمثابة استلام الطرف الاول للعقار من الطرف الثاني، مع العلم بأن النقاط التي تم الاعتراض عليها من قبل أي منهما وتم إثباتها في المحضر تبقى لحلها فيما بينهما حسب شروط العقد ولا علاقة لها باستلام العقار المثبت في المحضر.

11-7 يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.

11-8 يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعته بالعين المؤجرة من فواتير الخدمات (كهرباء-مياه---هاتف ثابت. الإنترنت ـ 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 والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.

11-10 يلتزم الطرف الثاني بتبليغ 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.

8

Lease

Attachments

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

المادة الثانية عشرة: نزع الملكية:

12-1 في حالة نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة 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 نزع 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 تحتسب 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 الملاك 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 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، وبدون أن يؤثر 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 (14-2)؛ 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 الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد أو فض النزاع حسب المادة الخامسة عشرة.

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

9

Lease

Attachments

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 وديًا وذلك خلال (30) يومًا من تاريخ نشوئه، فإن تعذّر الحل الودي: فيحال النزاع للجهة القضائية المختصة في ذلك.

المادة السادسة عشرة| النظام الواجب التطبيق:

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

المادة السابعة عشرة| العناوين والمراسلات

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

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

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

17-4 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:

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

18-2 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 متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.

18-3 للطرف الأول 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

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

19-2 لا يُعتبر ولا يُفهم من الضمان المشار اليه في المادة السادسة فقرة (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 بملكيته لتلك الوحدات والتصرف فيها بجميع التصرفات الناقلة للملكية او المجددة لها ومن غير الرجوع للطرف الاول في ذلك ، كما أنه في حال قام الطرف الثاني باستخدام تلك

10

Lease

Attachments

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

الوحدات او ما ينتج عنها من ارباح كضمان لأي جهة كانت فإنه يسقط حق الطرف الاول في استخدامها كضمان وليس له أي حق بالامتناع عن تحويلها للجهة التي يطلبها الطرف الثاني بأي حال من الاحوال.

19-3 يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاهمات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.

19-4 لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف الثابت وغيرها لأسباب خارجة عن سيطرته فيما يتعلق بالتأجير أو التشغيل.

19-5 أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.

19-6 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.

19-7 التقويم المعتمد في حساب المدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الميلادي.

19-8 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.

19-9 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 أطرافه.

19-10 يسري هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

المادة العشرون وثائق العقد:

20-1 تعتبر الوثائق المذكورة أدناه جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكمله له.

15-1.1 اتفاقية الاستحواذ لعقار إليجانس تاور.

15-1.2 ملحق (1): صيغة السند لأمر.

15-1.3 الملحق رقم (2): صيغة الإخطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية.

15-1.4 الملحق رقم (3): عقد الإيجار من الباطن (مع وزارة النقل).

15-1.5 الملحق رقم (4): محضر التسليم والاستلام مع المستأجر من الباطن (وزارة النقل)

15-1.6 الملحق رقم (5): خطاب عرض الاستحواذ المبدئي المقدم من قبل شركة الخبير المالية للطرف الثاني.

11

Lease

Attachments

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

المادة الحادية والعشرون| نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصلية متطابقتين باللغة العربية وبعدد احدى وعشرون مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطّلاع على أحكامه وموادّه وفهيمما له الفهم التام النافي للجهالة 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 للعقارات
التوقيع:	التوقيع:
الختم:	الختم:

12

Lease

QR CODE

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1095231
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
العالـــم فـــي خدمتـــك
CENTURY 21
Saudi Arabia