



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

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

Akun Warehouses – Jeddah, King Faisal Naval Base District

Deposit Code: 1434479 | Report Date: 03/07/2025 | Report Number: R250288

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



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

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and fair Valuation of the Akun Warehouses located in King Faisal Naval Base 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 of warehouses with a total land area of 21,118.53 sqm and built-up area of 12,888.83 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, 30st June 2025 and taking into account the location, at an amount of only **SR 208,980,000 (Two Hundred Eight Million Nine Hundred Eighty Thousand Saudi riya**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
1210000038

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'الوليّد بن حماد' (Al Waleed bin Hamad).

Table of Content

Executive Summary	06
Scope of work	08
Work stages	11
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	17
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	24
Attachments	26
QR Code	37

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	Akun Warehouses
Property Location	Jeddah – King Faisal Naval Base District
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuaton Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	8 to 15
Plan Number	المعدل / س / ج / 317
Block Number	-
Title Deed Number	625516001149 – 425516001150
Deed Date	1442/11/20
Ownership Type	Absolute
Owner	Awal Al Malqa Real Estate Company
City	Jeddah
Property Type	Commercial
Inspection Date	30/06/2025
Valuation Date	30/06/2025
Report Date	03/07/2025
Property Value	SR 208,980,000 (Two Hundred Eight Million Nine Hundred Eighty Thousand Saudi riyals only)

W
O
S



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 2025 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Details		
Valuer's	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Murad Al Masri
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	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 21,118.53 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 12,888.83 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 2025)		
Research scope	Field survey of the real estate location under valuation and similar properties. In depth research to collect data and analyze it to produce results that serve the desired purpose for this report		
Nature and source of information	In preparing this report, we relied on the information provided to us by the client. We assume that the information is correct. Reliance was placed on this information in order to arrive at the value. We also relied on the information and data from Century 21 and from the previous valuation work, ongoing field survey and the company's research department.		

Scope of work Components	Details
Report Type	The report contains an integrated explanation of all valuation works including steps and data, information, and accounts, and otherwise.
Intended User	This report is prepared for the exclusive use of the client only. The report is prepared for the purpose of the client and it may not be used except for the mentioned purpose and should not be distributed or published or part thereof only after getting an approval from Century21.
Standards Followed	International Valuation standards (IVS - 2025) 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.

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 a land & buildings, and the location is stipulated. The property is land on which income-generating refrigerated warehouses are built, fully leased with a contract ending on 06/30/2026. Accordingly, the income method, the cash flow method, was adopted for a period of ten years, including two years according to the contract and eight years according to the market, by adding 2% of the current rent every year due to the difficulty. Access to similar comparisons
Valuation method	• Depending on the purpose of the valuation and the type of property, the income method was relied upon

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.

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.

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.

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

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.

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 TOPIC



Valuation

Property Location: The property is located in Jeddah – King Faisal Naval Base District

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates	
N 21.330795	E 39.190513
Link	

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a warehouses with a total land area of 21,118.53 sqm and built-up area of 12,888.83 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	125 m	Plot 6 at west Plot 7 at east
South	134.39 m	32 m street Electricity room
East	170.58 m	King Faisal Road’ 120 m street
West	167.47 m	30 m street at west, car parking at north, 5 m and 30 m street
Area - sqm	21,118.53	

Legal Description:

Building Components as per license:

Building Details below:

Construction components		
Construction components	Area (sqm)	Use
Ground floor	12,641.15	commercial
Ground floor	247.68	Others
Total BUA	12,888.83	
Construction Age	6	
License number	3800123584	
License history	1438/07/14	
Expiry date	1439/07/14	
Type of license	Cold storage - warehouse	

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
✓	✓	✓	✓

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a warehouse(i.e. Akun logistics)

Picture:
Interior and
Exterior



PROPERTY VALUATION

Property Valuation

01

Comparable Method

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

- **Comparative transactions method**
- **Indicative method for trade comparisons**

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**

Source: International Valuation Standards 2025

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	--

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
DERAYAH REIT AL KHUMRA FUND	Office	8.3%
DERAYAH REIT AL WADI FUND	Office	8.0%
capitalization rate		8.15%

Discount rate:

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

Discount rate	
The rate of return on government bonds	5.10%
Inflation rate	2.20%
Market risk	1.2%
Real estate risks	1.3%
Discount rate	9.80%
Assumptions	
Operating expenses	0.0%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	10
Discount rate	9.8%
Growth rate (every year)	2%
Capitalization rate	8.15%

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 2

Cash flows											
Year	2025	2026-2025		2027-2026		2028-2027		2029-2028		2030-2029	
Date	2025-06-30		2025-12-30	2026-06-30	2026-12-30	2027-06-30	2027-12-30	2028-06-30	2028-12-30	2029-06-30	2029-12-30
Number of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
Growth rate	0.0%	0.0%		2.0%		2.0%		2.0%		2.0%	
Net Income	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,160,000	8,160,000	8,323,200	8,323,200	8,489,664	8,489,664	8,659,457	8,659,457
Discount factor	1	0.954330557	0.9107468	0.869153513	0.8294598	0.79157879	0.7554278	0.720927861	0.6880035	0.656582751	0.626597
Discounted Cash flows	8,000,000	7,289,294	6,957,980	6,774,560	6,466,642	6,296,174	6,010,000	5,851,570	5,585,604	5,438,361	5,191,176
Annual Discounted Cash flows	SR 8,000,000	SR 14,920,619		SR 13,860,684		SR 12,876,046		SR 11,961,354		SR 11,111,640	

Cash Flow Method:

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

Cash flows									
Year	2031-2030		2032-2031		2033-2032		2034-2023		Property value at the end of the cash flow period
Date	2030-12-30	2031-06-30	2031-12-30	2032-06-30	2032-12-30	2033-06-30	2033-12-30	2034-06-30	
Number of years	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
Growth rate	2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		
Net Income	8,832,646	8,832,646	9,009,299	9,009,299	9,189,485	9,189,485	9,373,275	9,373,275	230,019,020
Discount factor	0.597980648	0.5706712	0.544608969	0.519737	0.496000882	0.4733488	0.451731223	0.4311009	0.431
Discounted Cash flows	5,281,752	5,040,537	4,906,545	4,682,466	4,557,993	4,349,832	4,234,201	4,040,827	99,161,409
Annual Discounted Cash flows	SR 10,322,289		SR 9,589,011		SR 8,907,825		SR 8,275,028		SR 99,161,409
Net present value of the property									208,985,904
Property value after rounding									208,980,000

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

SAR 208,980,000

Final value in words

Two Hundred Eight Million Nine Hundred Eighty Thousand Saudi riyals only

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



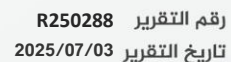
ATTACHMENTS

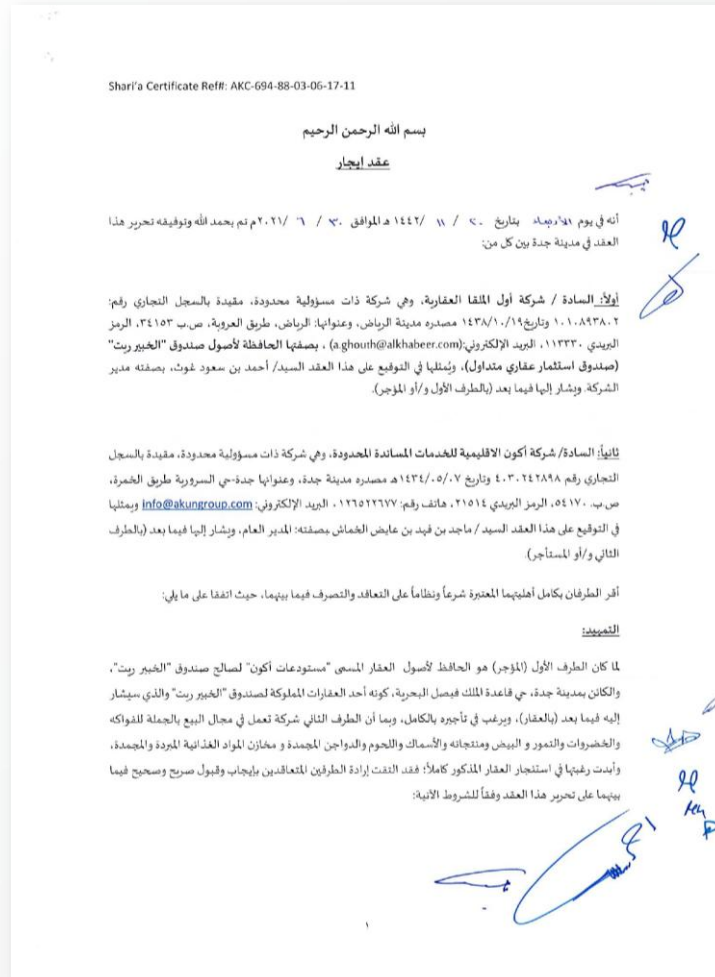


Attachments

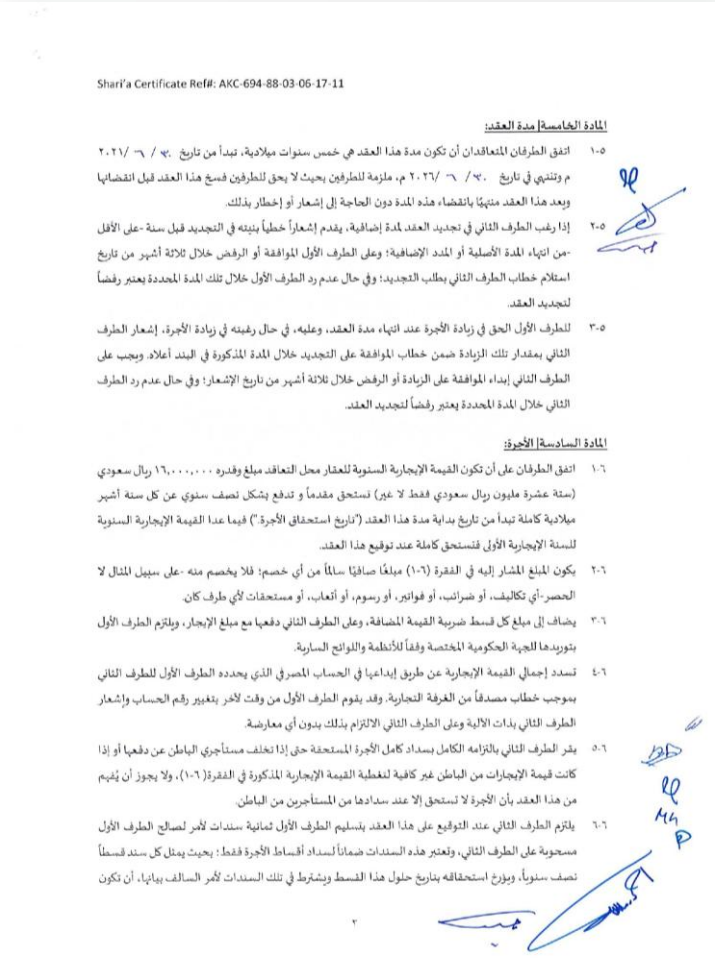
رقم التقرير R250288
تاريخ التقرير 2025/07/03

رقم الترخيص 1210000038 ص تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

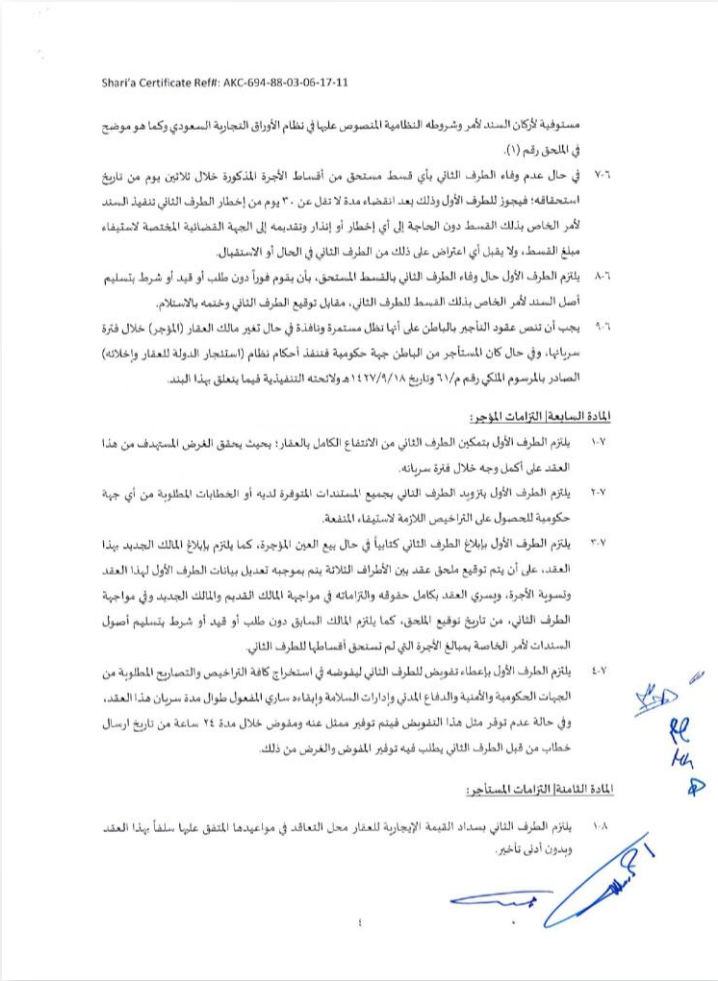




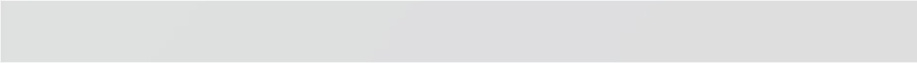
رقم التقرير R250288 تاريخ التقرير 2025/07/03



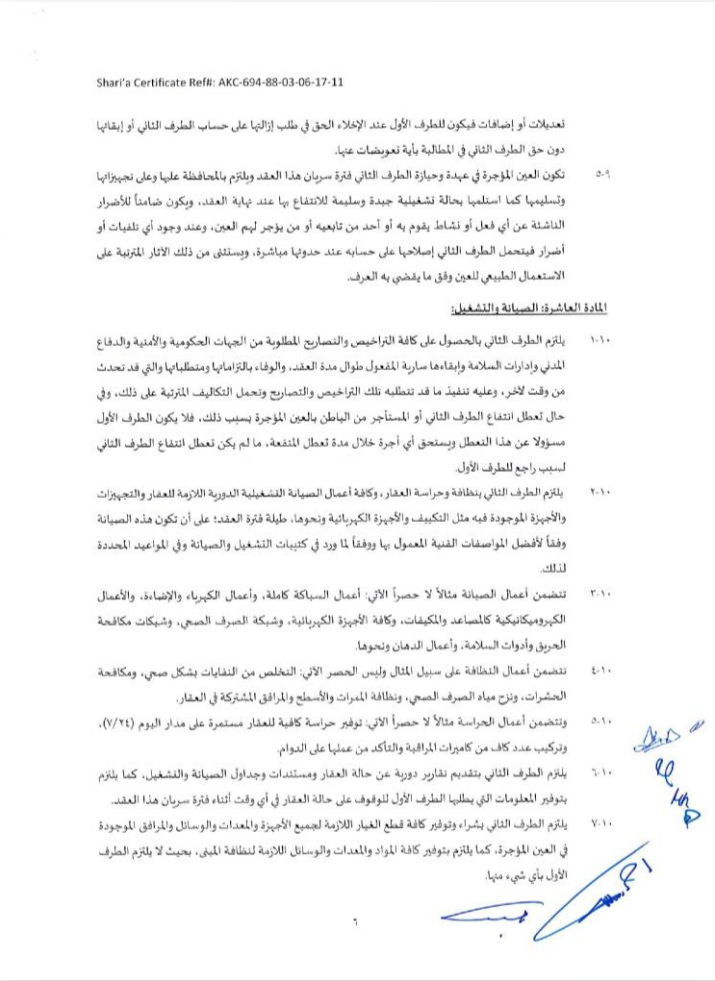
Lease



Lease



Lease



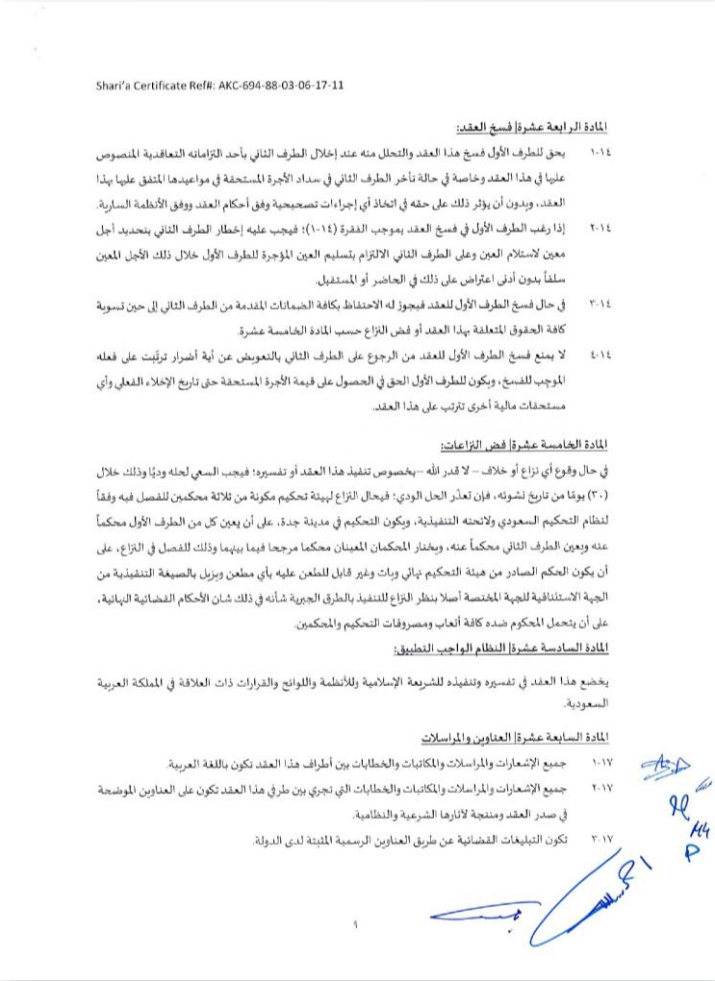
Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11	
٨-١٠	يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود الصيانة وعقود مقدمي الخدمات الأخرى وفواتير الخدمات، وجداول الصيانة، والقرارات المتعلقة بالتمن والحراسة والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
٩-١٠	ينفذ الطرف الثاني الالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة مباشرة 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:	
١-١١	في حال تم إنهاء هذا العقد أو انتهائه لأي سبب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل التفتيش اللازمة وجلب الزبائن وتعليق الإعلانات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء هذا العقد.
٢-١١	يلتزم الطرف الثاني عند انتهاء مدة العقد بإخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها بمحتوياتها وتجديدها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة وجيدة وصالحة للاستعمال وتحت التشغيل الكامل وبدون أي عيوب كما استلمها (رد الشيء لأصله).
٣-١١	في حال وجود مستأجر (مستأجرين) من الباطن عند انتهاء مدة هذا العقد، يلتزم الطرف الثاني بإشعار المستأجر(المستأجرين) بالباطن بضرورة نقل العقد بسبب انتهاء مدة هذا العقد وتسليم أصل عقد (عقود) الإيجار من الباطن 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.
٤-١١	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة هذا العقد؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة ١٥٠٪ من أجرة اليوم أثناء مدة العقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.
٥-١١	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما تحت إشراف مكتب استشاري متخصص بليت فيه حالة العقار عند الاستلام، ويتعهد الطرف الثاني بإصلاح كافة ملاحظات المكتب الاستشاري؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر بسبب بعود للطرف الثاني فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مسئوليات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته إلا في حال حضور الطرف الأول وامتناعه عن توقيع محضر الاستلام أو في حال عدم حضور الطرف الأول لاستلام العقار في الموعد المحدد بموجب خطاب موجه من الطرف الثاني للطرف الأول يحدد فيه تاريخ ووقت الحضور لاستلام العقار وفي هذه الحالة يكون التاريخ المحدد هو بمثابة التاريخ الحكي لاستلام الطرف الأول للعقار ويكون العقار في عهدة الطرف الأول منذ ذلك التاريخ وليس على الطرف الثاني أي التزام يتعلق بالعقار منذ ذلك التاريخ على أن يتم تحديد هذا التاريخ بموافقة الطرفين وذلك خلال مدة أقصاها ١٠ أيام عمل.
٦-١١	في حال اعتراض أي من الطرفين على ما يرد في محضر التسليم والاستلام فإن الطرفين ملزمان بالتوقيع على المحضر ولا يحق لهما أي حال من الأحوال رفض التوقيع على المحضر وإنما يكتب الطرف المعارض تحفظه على

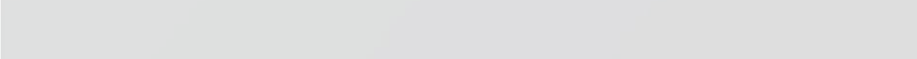
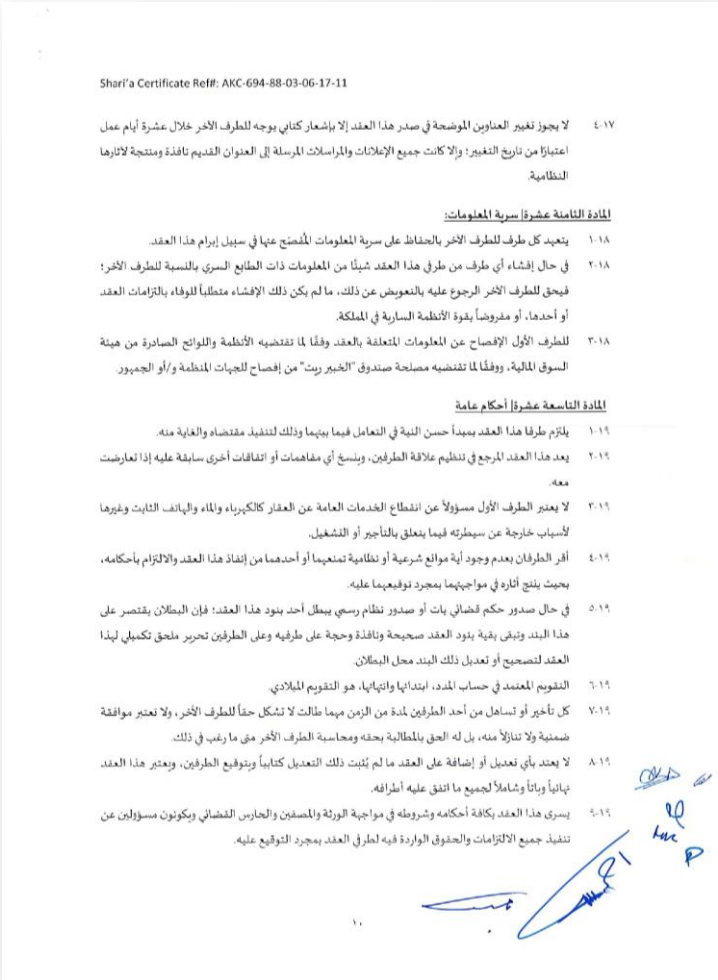
Lease



Lease



Lease



Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

المادة العشرون وثائق العقد:

١٠٢٠ تعتبر الوثائق المذكورة أدناه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة له.

- اتفاقية الاستحواذ لعقار مستودعات أكون.
- الملحق رقم (١) صيغة السند لأثر.
- الملحق رقم (٢) صيغة الإفطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية.
- الملحق رقم (٣) خطاب عرض الاستحواذ المبني المقدم من قبل شركة الجبير المالية للطرف الثاني.

المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصلية متطابقتين باللغة العربية وبعدد إحدى وعشرون مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كسشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفهمهما له الفهم التام التام للجهة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
الاسم: أحمد بن سعود غوث	الاسم: ماجد بن عايض الخماش
الصفة: مدير شركة أول المفا	الصفة: المدير العام
التوقيع:	التوقيع:
الختم:	الختم:

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

صند لأمر

اسم المدين: شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة

تاريخ الاستحقاق: **/**/**** هـ

المبلغ: (٨٠٠٠٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي فقط لا غير

أتمهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقاة العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨١٣٨٠٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٨ هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره (٨٠٠٠٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق **/**/**** هـ مع حق الرجوع علينا بدون مضاريف والإبقاء من إجراء الاحتجاج (المرئى).

مكان وتاريخ التحرير: **** في **/**/**** هـ

توقيع المدين:

الاسم: شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة:

سجل تجاري: ١٠٣٠٢٤٧٨٨٨

التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

الملحق رقم (٢): صيغة إخطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية

التاريخ: ١٤٤٦/٢٢/٢٢ هـ
الموافق: ٢٠٢٥/٠٩/٢٢ م

السادة / *****
المخاطبون

الموضوع: صيغة إخطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية

تحية طيبة وبعد،،،

إشارة إلى العقد رقم (****) المبرم بينكم وبيننا في يوم **** بتاريخ ١٤٢٢/٢٢/٢٢ هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٢ م والمتفق فيه على استئجاركم العين المؤجرة (إيجاس ناو) الموضحة بياناته أدناه:

المدينة	جدة	المالك بموجب الصك	
عنوان الموقع	تقاطع طريق الملك فهد و طريق الكورنيش الجنوبي - حي قاعدة الملك فيصل البحرية	رقم الصك	
مساحة البناء	١٢,٨٨٨,٨٣ متر مربع	تاريخ الصك	
مساحة الأرض	٢١,١١٨,٥٣ متر مربع	جهة إصدار الصك	كتابة العدل الأولى بجدة
رخصة بناء رقم	٣٨٠٠١٢٣٥٨٤	رقم المخطط	٣١٧/ج/س/للعدل
تاريخ رخصة البناء	١٤٣٨/٠٧/٢٤ هـ	أرقام قطع الأراضي	٨ و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٥

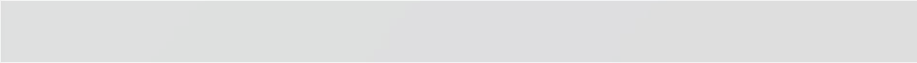
نرجو منكم سداد جميع الدفعات المستحقة للعين المؤجرة بداية من تاريخ هذا الإخطار إلى رقم الحساب البنكي أدناه:

اسم صاحب الحساب	*****
رقم الأمان	*****
اسم البنك المحوّل له	*****

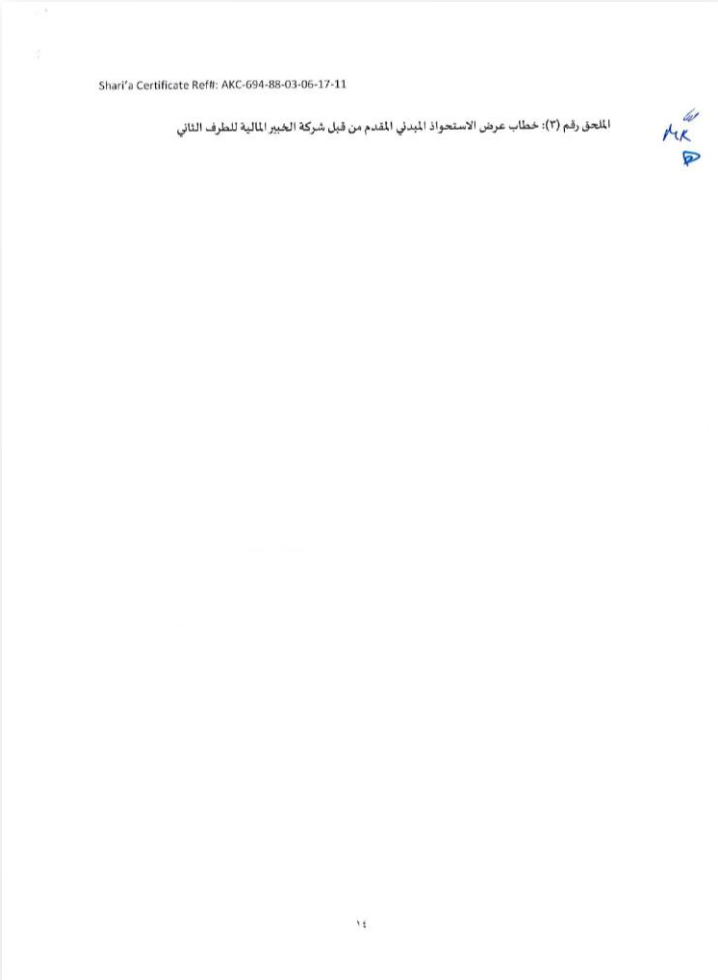
وتقبلوا أطيب التحيات،،،

شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة

٢٣



Lease



Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1434479

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:
الخير كابيتال

الفرض من التقييم:
أغراض محاسبية

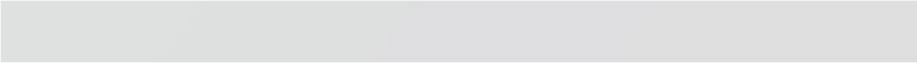
عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Mon 14 Jul, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:





QR

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia