



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

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

Elegance Tower – Riyadh, Al - Murooj District

QR Code: 1434409 | Report Date: 03/07/2025 | Report Number: R250284

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



More than 147,785
Consultants and real
estate experts



In 85 countries



More than 14,250
offices around the
world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

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

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

The property being valued comprises 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, 30st June 2025 and taking into account the location and current state of the building, at an amount of only **SR 488,405,800 (four hundred eighty-eight million, four hundred five thousand, eight hundred Saudi riyals only)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
1210000038


Table of Contents

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

Scope of work Components	Details
Client	Alkhabeer Capital
Report User	Alkhabeer Capital only
Other Users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Elegance Tower
Property Location	Riyadh – Al Murooj district
Valuation 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	21/06/2025
Valuation Date	30/06/2025
Report Date	03/07/2025
Property Value	SR 488,405,800 (four hundred eighty-eight million, four hundred five thousand, eight hundred Saudi riyals only)



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 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 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	Property is rented from a government entity and therefore we could not inspect the property
Conflict of interest	We acknowledge that we (Century21 Saudi) do not have any interest in the real estate, and there is no conflict of interest with the parties and the participating real estate, whether at the present time or possible in the future.
Limitations	We acknowledge that there is no conflict of interest with the parties to the valuation process and the property subject to valuation. The valuation process was carried out completely independently and without any prejudice. Our company does not bear any responsibility for any information received from the customer, which is supposed to be safe and reliable. Our company does not acknowledge the accuracy or completeness of the available data, does not express its opinion, and does not offer any kind of guarantee for the accuracy or completeness of the data except as indicated. It is clearly stated in this report.

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

01

Scope of work

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

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.

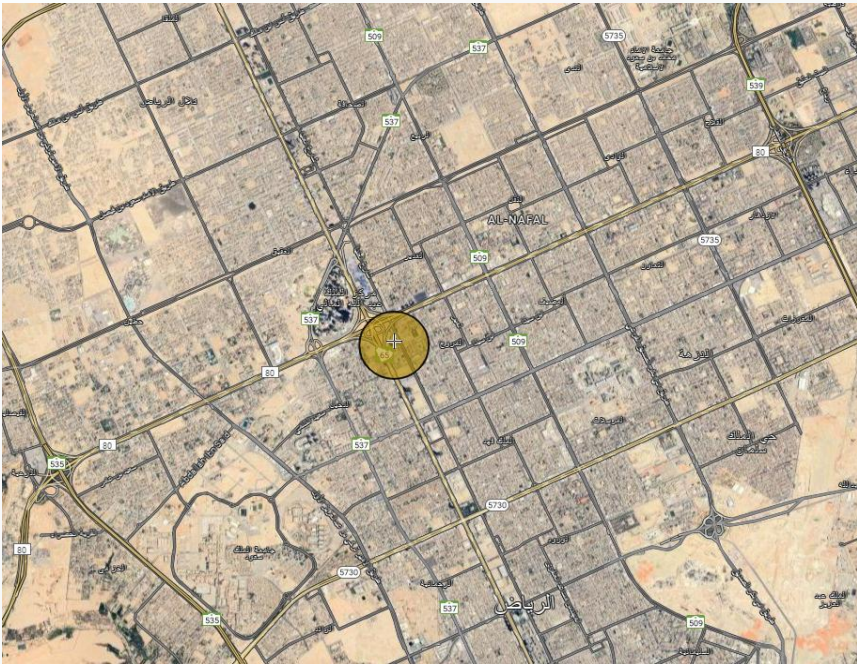
VALUATION TOPIC



Valuation

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

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 24.757968

E 46.651225

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



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	7 years		
License number	1432/16564		
License history	03/09/1438 AH		
Expiry date	03/09/1441 AH		
Type of license	Administrative building		

[illegible]

Legal Description:

Construction Components as per license:

Rental Area Details below:

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

Services Available :

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

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a commercial complex (Elegance Tower)

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:

- 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:

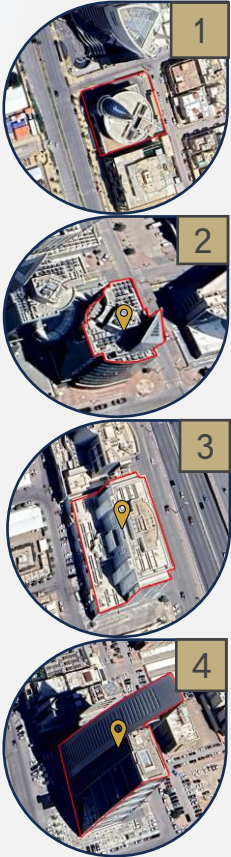
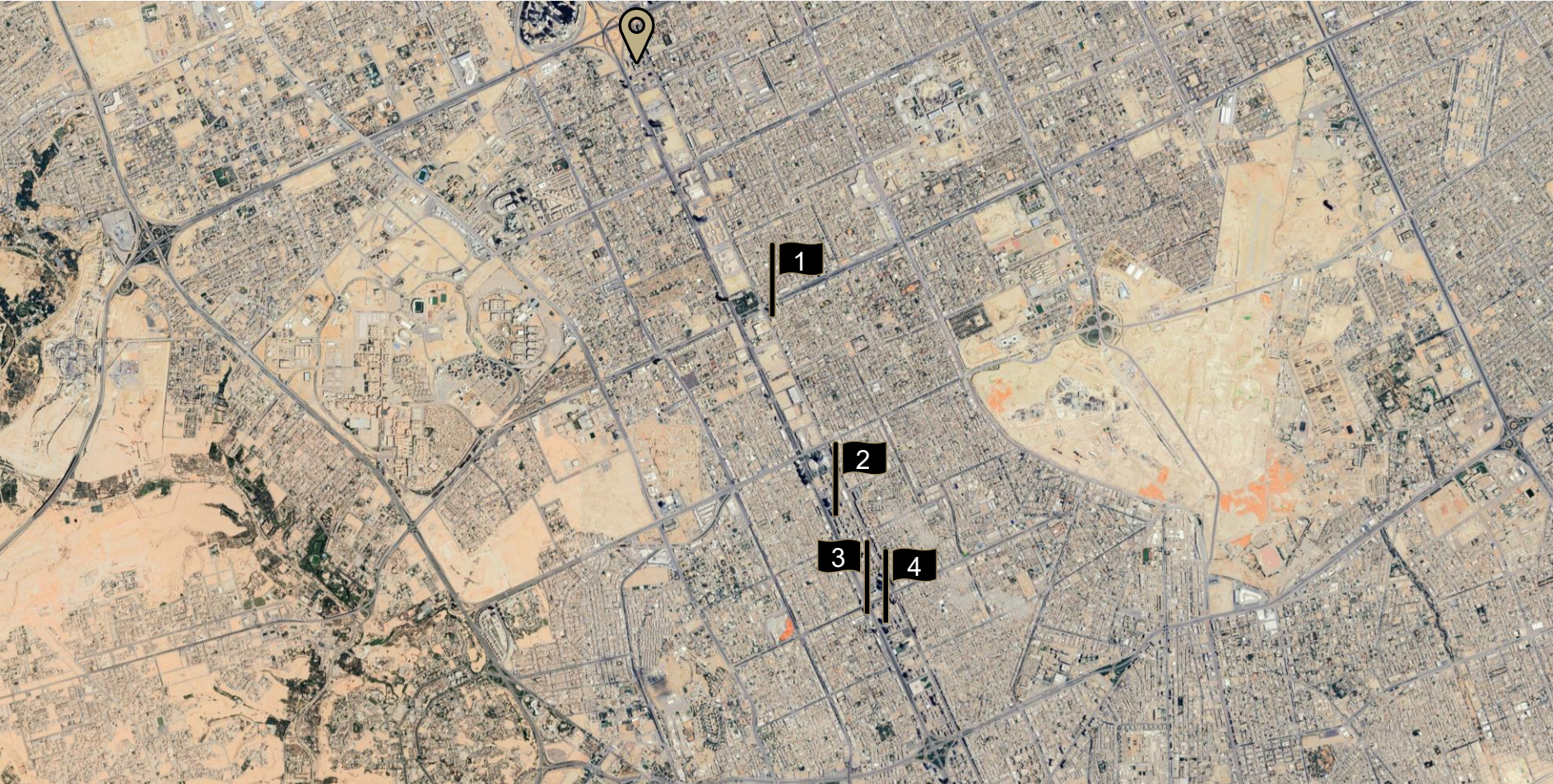
- Replacement cost approach
- Reproduction cost method
- Combination method (Land & Buildings)

Source: International Valuation Standards 2025

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

Determine a selected sample of comparable:

Offices

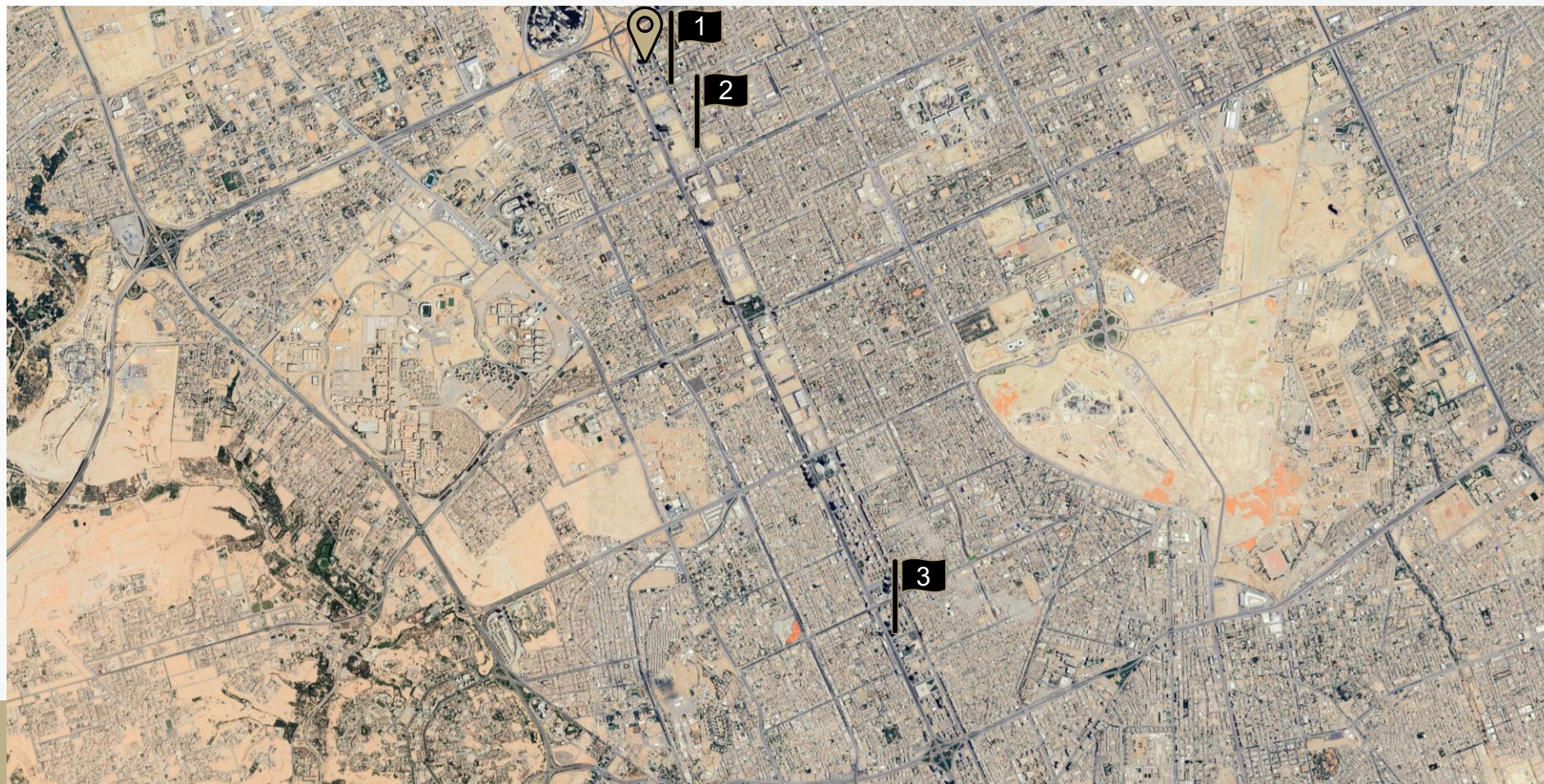


Calculation of Average rent: Offices

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					1,800 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					1,400 SAR

Income Summary:

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

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

Estimated Income according to the market			
Type	Leasable area (sqm)	Rental price/sqm	Total rental value
Club	2,254.10	850 SAR	1,915,985 SAR
Restaurant	2,014.72	1,400 SAR	2,820,608 SAR
Warehouses	809.01	350 SAR	283,154 SAR
Offices	19,244.56	1,800 SAR	34,640,208 SAR
Total income		39,659,955 SAR	

Cash Flow Method:

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

Assumptions			Years											
Operating expenses	5.0%			Income according to market										
Vacancy rate	5%		Years	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Cash flow period	0		No. of years	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	
Discount rate	9.7%		Growth rate	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Growth rate (annual)	2%		Growth value	0	793,199	809,063	825,244	841,749	858,584	875,756	893,271	911,136	929,359	
Capitalization rate	7.50%													
Discount rate			Calculate the property's operating income											
Return on government bonds	5.20%		Total rent	39,659,955	40,453,154	41,262,217	42,087,461	42,929,210	43,787,794	44,663,550	45,556,821	46,467,958	47,397,317	
Inflation rate	2.20%		Vacancy rate	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Market risk	1.30%		Value of vacancies	1,982,998	2,022,658	2,063,111	2,104,373	2,146,461	2,189,390	2,233,178	2,277,841	2,323,398	2,369,866	
Real estate risks	1.0%		Actual total income	37,676,957	38,430,496	39,199,106	39,983,088	40,782,750	41,598,405	42,430,373	43,278,980	44,144,560	45,027,451	
Discount rate	9.7%		Operating expense rate	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
REIT	Type	Rate of Return	Net operating income (NOI)	35,793,109	36,508,971	37,239,151	37,983,934	38,743,612	39,518,484	40,308,854	41,115,031	41,937,332	42,776,078	
Bonyan REIT Fund	Office	8%												
Al-Ma'athar REIT Fund	Office	7.5%	Cash flows											Terminal Value
Riyad REIT Fund	Office	8.5%	Net cash flows	35,793,109	36,508,971	37,239,151	37,983,934	38,743,612	39,518,484	40,308,854	41,115,031	41,937,332	42,776,078	570,347,713
Capitalization rate			8.00%	Discount factor	0.954765431	0.870	0.793	0.723	0.659	0.601	0.548	0.499	0.455	0.415
Total income by market			Present value of cash flows	34,174,023	31,775,299	29,544,946	27,471,144	25,542,905	23,750,012	22,082,964	20,532,930	19,091,694	17,751,621	236,688,274
38,556,540														
			Net present value of the property											488,405,811
			Property value after rounding											488,405,800

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

SAR 488,405,800

Final value in words

four hundred eighty-eight million, four hundred five thousand, eight 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



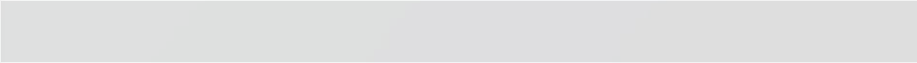
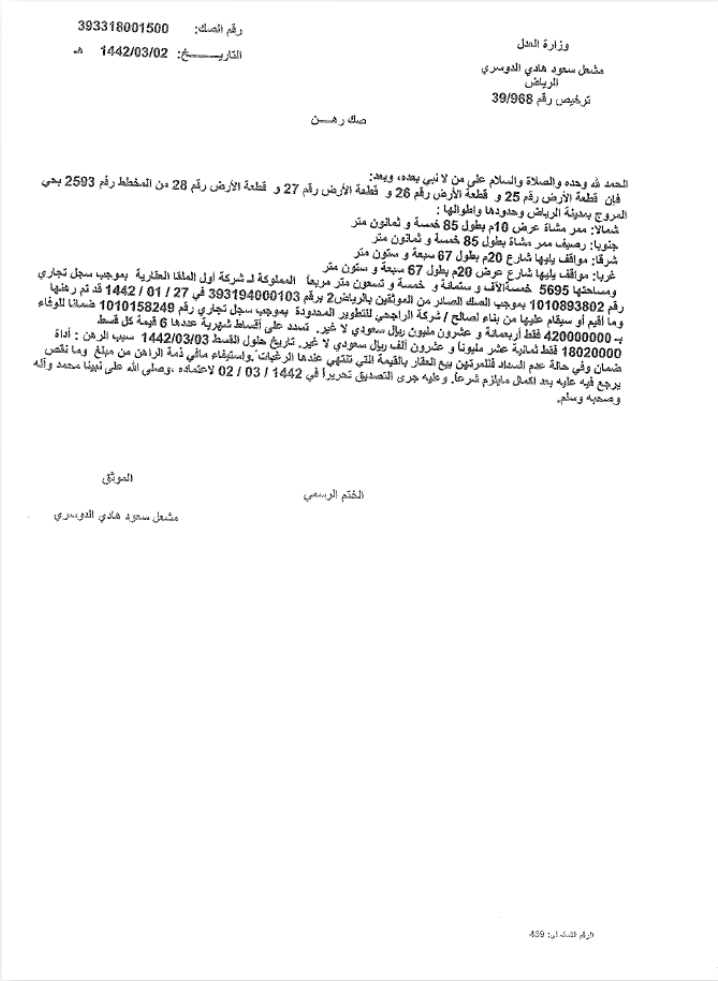
CENTURY 21.
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364



ATTACHMENTS



Attachments



Deed

رقم التقرير R250284
تاريخ التقرير 2025/07/03

رئيس قسم الارخص د/ شفيق احمد الطيبي	مدير اذار الارخص د/ علي بن احمد الذروي	مدير علم التخطيط العمراني د/ سليمان عبدالرحمن الفراج	الختم الرسمي شمال الربيع
--	---	---	-------------------------------------

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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

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

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

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

التصديق:

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

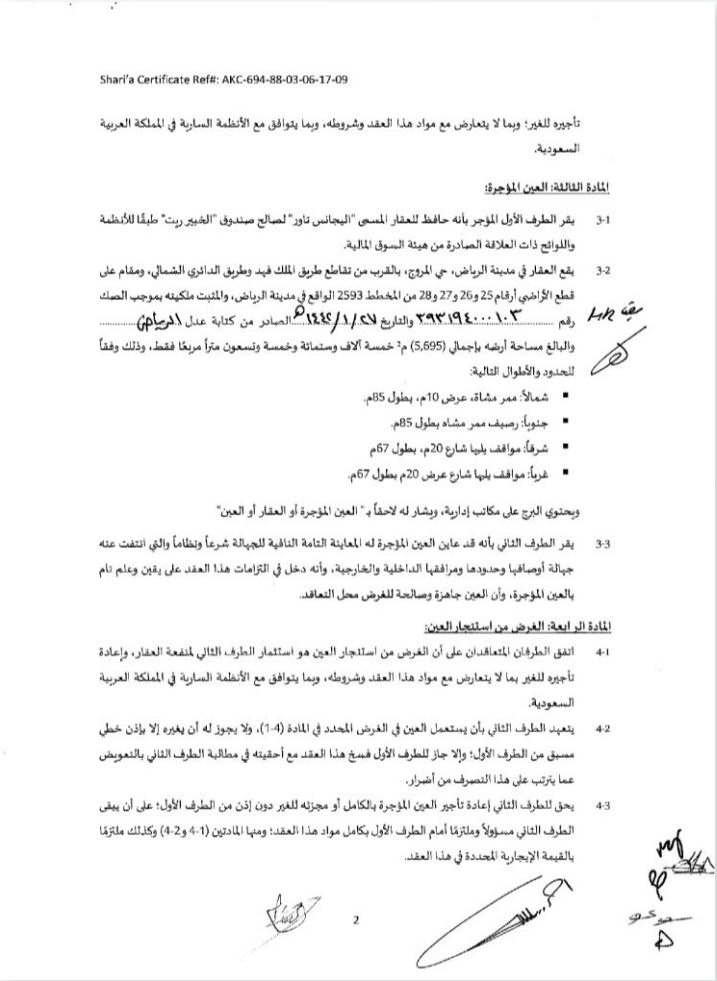
المادة الأولى: صفة التصديق

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

المادة الثانية: موضوع العقد:

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

Lease



Lease

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

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 ولتنتهي في تاريخ 2025/4 م، ملازمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضائها وبعد هذا العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

5-2 إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بديته 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 للعتار 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 (1-6) مبلغاً صافياً سائلاً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أعاب، 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

Lease

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

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

6-6 في حال تملك الطرف الثاني لوحدة في صندوق "الخبر ريت"، فإن من حق "الطرف الأول استخدام الأرباح الناتجة عن تلك الوحدات (إن وجدت) دون قيد أو شرط كضمان لسداد الدفعات الإيجارية المستحقة والتي تأخر الطرف الثاني في سدادها وفقاً للعدد المتخصص عنها في الفقرة (5-6) من هذه المادة، وفي حال أولي 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 مستأجر الباطن عن دفعها أو إذا كانت قيمة الإيجارات من الباطن غير كافية لتغطية القيمة الإيجارية المذكورة في الفقرة 1-6، ولا يجوز أن يُفهم من هذا العقد بأن الأجرة لا تستحق إلا عند سدادها من المستأجر من الباطن.

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

6-9 في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق من أقساط الأجرة المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقه؛ فيجوز للطرف الأول وذلك بعد انقضاء مدة لا تقل عن 30 يوم من إخطار الطرف الثاني بتنفيذ السند لأمر الغاص 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 المستقبل.

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

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

المادة السابعة: التزامات المؤجر:

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

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

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

4

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
وتسوية الأجرة، ويسري العقد بكامل حقوقه والتزاماته في مواجهة المالك القديم والمالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني، من تاريخ توقيع المتفق، كما يلتزم المالك السابق دين طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصول السندات لأمر الخاصة بمبالغ الأجرة التي لم تستحق أقساطها للطرف الثاني.	
7-4	يلتزم الطرف الأول بإعطاء تفويض للطرف الثاني لهفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإنفاذه ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، وفي حالة عدم توفر مثل هذا التفويض فيتم توفير ممثل عنه ومفوض خلال مدة 24 ساعة من تاريخ إرسال خطاب من قبل الطرف الثاني يطلب فيه توفير المفوض والغرض من ذلك، وفي حال عدم قبول ذلك التفويض من قبل أي من الجهات الحكومية فيبقى الطرف الأول (للمالك) ملتزماً باستخراج التراخيص والتصاريح اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص أو التصاريح.
المادة الثامنة: التزامات المستأجر:	
8-1	يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعيدها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد ويكون أدنى تأخير.
8-2	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله واستفادته بالعقار، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهاكها.
8-3	يلتزم الطرف الثاني بطلب تصحيف من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المبتاع من البائعين وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وغور طلبه لها.
8-4	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب متعلقة بالأجرة (كضريبة القيمة المضافة وغيرها) من الجهات المختصة بخطة مدة العقد.
8-5	يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك أمام الطرف الأول والغير.
8-6	يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وسهائنها 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 البائعين وذلك لإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له وتأتي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك خلال 10 أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة، وذلك بعد التنسيق وأخذ موافقة المستأجر من البائعين.
المادة التاسعة: المحافظة على العين المؤجرة:	
9-1	يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وسهائنها 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 للاقتناء أو تخريبه بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
وتسوية الأجرة، ويسري العقد بكامل حقوقه والتزاماته في مواجهة المالك القديم والمالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني، من تاريخ توقيع المتفق، كما يلتزم المالك السابق دين طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصول السندات لأمر الخاصة بمبالغ الأجرة التي لم تستحق أقساطها للطرف الثاني.	
7-4	يلتزم الطرف الأول بإعطاء تفويض للطرف الثاني لهفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإنفاذه ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، وفي حالة عدم توفر مثل هذا التفويض فيتم توفير ممثل عنه ومفوض خلال مدة 24 ساعة من تاريخ إرسال خطاب من قبل الطرف الثاني يطلب فيه توفير المفوض والغرض من ذلك، وفي حال عدم قبول ذلك التفويض من قبل أي من الجهات الحكومية فيبقى الطرف الأول (للمالك) ملتزماً باستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص أو التصاريح.
المادة الثامنة: التزامات المستأجر:	
8-1	يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعيدها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد ويكون أدنى تأخير.
8-2	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله واستفادته بالعقار، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهائها.
8-3	يلتزم الطرف الثاني بطلب تصحيف من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المأجور من الباطن وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وغور طلبه لها.
8-4	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب متعلقة بالأجرة (كضريبة القيمة المضافة وغيرها) من الجهات المختصة بخطة مدة العقد.
8-5	يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك أمام الطرف الأول والغير.
8-6	يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وسهائنها العناية التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها - أثناء استفادته بها - من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.
8-7	يلتزم الطرف الثاني بالتنسيق مع المستأجر من الباطن وذلك لإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له وتأتي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك خلال 10 أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة، وذلك بعد التنسيق وأخذ موافقة 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 وسهائنها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأكلمة.
9-2	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو تخريبه بالمسحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.

Lease

Sharif's Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

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

6

Lease

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

Lease

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
المادة الثانية عشرة: نزاع الملكية:	
12-1	في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للسفحة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
12-2	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
12-3	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 المالك في ملكهم مع مراعاة هذا العقد والعهود للرفعة 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، ويؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.
14-2	إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (2-14)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بتحديد أجل معين لاستلام العين وعلى الطرف الثاني الالتزام بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعين سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.
14-3	في حال فسخ الطرف الأول للعقد، فيجوز له الاحتفاظ بكافة الخدمات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد أو فسخ النزاع حسب المادة الخامسة عشرة.
14-4	لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، ويكون للطرف الأول الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.
	

Lease

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

المادة الخامسة عشرة | فض النزاعات:

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

المادة السادسة عشرة | النظام الواجب التنظيمي:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعية الإسلامية والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

المادة السابعة عشرة | العناوين والمراسلات:

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

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

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

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

المادة الثامنة عشرة | سرية المعلومات:

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

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

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

المادة التاسعة عشرة | أحكام عامة:

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

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

10

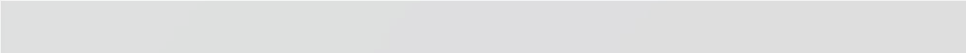
Lease

41 | CENTURY 21® Real Estate Valuation Report

رقم التقرير R250284
تاريخ التقرير 2025/07/03

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

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



Lease

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

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

حذر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين باللغة العربية وبعدد 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 الاطلاع على أحكامه ومواده وفيهمما له الفهم التام التام التالي للجهة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

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

12

Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1434409

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الفرض من التقييم: أغراض محاسبية

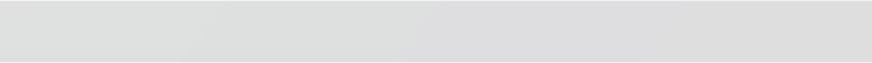
عدد الأصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Mon 14 Jul, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:





QR code

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia