



**CENTURY 21.**  
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE  
WORLD  
AT YOUR  
SERVICE**

CENTURY21.sa

# Real Estate Valuation Report For Al Khabeer Capital

Bin Plaza(2) – Jeddah, Al Amwaj District

Deposit Code: 1799522 | Valuation Date: 2026/06/30 | Report Number: R260319

# 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 Bin Plaza(2) located in Al Amwaj District, Jeddah.

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

The property being valued comprises a commercial complex with a total land area of 20,641.74 sqm and built-up area of 21,305.3 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, 2026/06/30 and taking into account the location, at an amount of only **SR 94,870,000** ( **Ninety-four million eight hundred and seventy thousand Saudi Riyals only.**)

**General Manager**

Al Waleed bin Hamad Al Zouman

**1210000038**



A handwritten signature in blue ink, which appears to read '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                   | 23 |
| Attachments                   | 25 |
| QR Code                       | 36 |

| 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           | Bin Plaza(2)                                                                                        |
| Property Location          | Jeddah - Amwaj district                                                                             |
| Valuation Purpose          | Accounting purposes                                                                                 |
| Valuation Method           | Estimating fair value                                                                               |
| Value-in-use assumption    | Current use                                                                                         |
| Plot Number                | 35 to 63                                                                                            |
| Plan Number                | 420 ج /س                                                                                            |
| Block Number               | -                                                                                                   |
| Title Deed Number          | 420210027007                                                                                        |
| Deed Date                  | 1440/08/17                                                                                          |
| Restrictions               | Mortgage                                                                                            |
| The mortgagee              | Al Rajhi Banking And Investment Company                                                             |
| Ownership Type             | Absolute ownership                                                                                  |
| Owner                      | Awal Al Malqa Real Estate Company                                                                   |
| City                       | Jeddah                                                                                              |
| Property Type              | Commercial                                                                                          |
| Inspection Date            | 2026/05/11                                                                                          |
| Valuation Date             | 2026/06/30                                                                                          |
| Report Date                | 2026/07/15                                                                                          |
| Property Value             | SR 94,870,000 ( Ninety-four million eight hundred and seventy thousand Saudi Riyals only.)          |

WOS



**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                      | 13/08/1448 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 commercial complex with a total land area 20,641.74 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 21,305.3 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         | 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           | <p>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.</p> <p>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.</p> |

| Scope of work items   | Details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Important assumptions | <ul style="list-style-type: none"><li>• The documents sent by the client were used in the valuation process and the documents were assumed to be authentic.</li><li>• The valuation was carried out assuming that the property is free of any encroachments or interference.</li><li>• 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.</li></ul> |
| Special assumptions   | The property is land on which an income-generating commercial complex is built, which is fully leased with a lease contract, and accordingly the income method and the cash flow method were adopted.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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.

## A complex, abstract graphic design in grayscale. The central element is a large, stylized scale of justice, tilted slightly to the right. It is surrounded by various geometric shapes, lines, and icons. To the right of the scale, there is a grid of squares, each containing a different icon representing various concepts like technology, communication, and law. The background is dark with a network of lines and dots, suggesting a digital or interconnected theme. The overall composition is dynamic and layered, with a sense of depth and complexity.

## Valuation

Property Location:

The property is located in Jeddah – Amwaj district

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 21.761795

E 39.078137

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a commercial complex with a total land area of 20,641.74 sqm and built-up area of 21,305.3 sqm, detailed as follows.

| Borders and lengths |           |             |
|---------------------|-----------|-------------|
| Direction           | Lengths   | Border      |
| North               | 52.99 m   | 15 m street |
| South               | 53.22 m   | 15 m street |
| East                | 375.76 m  | 32 m street |
| West                | 372.47 m  | 15 m street |
| Area - sqm          | 20,641.74 |             |

Legal Description:

Construction Components as per license:

Building Details below:

| Construction components |                   |            |
|-------------------------|-------------------|------------|
| Construction components | Area (sqm)        | Use        |
| Ground floor            | 7,928.60          | Commercial |
| Ground floor            | 12,500            | Parking    |
| Mezzanine               | 4,727.90          | Commercial |
| First floor             | 8,648.80          | Commercial |
| Total BUA               | 21,305.3          |            |
| Construction Age        | 12                |            |
| License number          | 505232            |            |
| License history         | 1431/02/29        |            |
| Expiry date             | 1434/02/29        |            |
| Type of license         | Commercial center |            |

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 i.e. Bin Plaza(2)

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 + Building)

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

| Discount rate                          |         |
|----------------------------------------|---------|
| The rate of return on government bonds | 5.1250% |
| Inflation rate                         | 1.70%   |
| Market risk                            | 3.0%    |
| Real estate risks                      | 3.0%    |
| Discount rate                          | 12.83%  |

Discount rate:

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

| Assumptions                 |        |
|-----------------------------|--------|
| Operating expenses          | 0.0%   |
| Vacancy rate                | 0%     |
| Cash flow period            | 20     |
| Discount rate               | 12.83% |
| Growth rate (every 5 years) | 5%     |
| Capitalization rate         | 9.0%   |

| Fund Name           | Type                            | Capitalization Rate |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| AL AHLI REIT        | Office                          | 9%                  |
| MEFIC REIT          | Commercial - Office             | 8.0%                |
| AL RIYADH REIT      | Residential/Commercial - Office | 8.0%                |
| capitalization rate |                                 | 9.0%                |

Cash Flow Method:

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

| Cash flows                        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                                                   |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------------------------------|
| Year                              | 2027-2026  |            | 2028-2027  |            | 2029-2028  |            | 2030-2029  |            | 2031-2030  |            | 2032-2031  |            | 2033-2032  |            | Property value at the end of the cash flow period |
| Date                              | 2026-09-11 | 2027-03-11 | 2027-09-11 | 2028-03-11 | 2028-09-11 | 2029-03-11 | 2029-09-11 | 2030-03-11 | 2030-09-11 | 2031-03-11 | 2031-09-11 | 2032-03-11 | 2032-09-11 | 2033-03-11 |                                                   |
| Number of years                   | 0.25       | 0.75       | 1.25       | 1.75       | 2.25       | 2.75       | 3.25       | 3.75       | 4.25       | 4.75       | 5.25       | 5.75       | 6.25       | 6.75       |                                                   |
| Growth rate                       | 0.0%       |            | 0.0%       |            | 5.0%       |            | 0.0%       |            | 0.0%       |            | 0.0%       |            | 0.0%       |            |                                                   |
| Net Income                        | 4,725,000  | 4,725,000  | 4,725,000  | 4,725,000  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 4,961,250  | 110,250,000                                       |
| Discount factor                   | 0.9702835  | 0.9134736  | 0.8599898  | 0.8096376  | 0.7622334  | 0.7176048  | 0.6755891  | 0.6360335  | 0.5987938  | 0.5637345  | 0.5307279  | 0.4996539  | 0.4703992  | 0.4428574  | 0.443                                             |
| Discounted Cash flows             | 4,584,590  | 4,316,163  | 4,063,452  | 3,825,538  | 3,781,630  | 3,560,217  | 3,351,766  | 3,155,521  | 2,970,766  | 2,796,828  | 2,633,074  | 2,478,908  | 2,333,768  | 2,197,126  | 48,825,032                                        |
| Annual Discounted Cash flows      | 8,900,752  |            | 7,888,990  |            | 7,341,847  |            | 6,507,287  |            | 5,767,594  |            | 5,111,982  |            | 4,530,895  |            | 48,825,032                                        |
| Net present value of the property |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 94,874,379                                        |
| Property value after rounding     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 94,870,000                                        |

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

SAR 94,870,000

Final value in words

Ninety-four million eight hundred and seventy 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                                                     |
|  |  |  |

  
CENTURY 21.  
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة  
سجل تجاري 1010608364

# ATTACHMENTS



**Attachments**



Deed

الإدارة المركزية لرخص البناء  
رخصة بناء مفعلة  
٢٠٢٥/٠٩/٠٥  
الرقم التسلسلي ( ١١٤٨ )

أمانة محافظة جدة  
رخصة جديدة

رقم رخصة البناء ٥٠٥٢٢٢ تاريخها ١٤٣١/٠٢/٢٩ صلاحية إلى ١٤٣٤/٠٢/٢٩

رخصة بناء : مركز تجاري  
اسم المالك : صالح محمد عيسى بن لادن

نوع عوية : حايطة غرس  
رقمها ١٠٠٤١٣٠٢٢ تاريخها ١٤٣٣/٠٦/٢٦ مصادرها : حدة  
مسك ملكية رقم : ٦٦٣٨ تاريخ ١٤٢٩/٠٦/٢٥ مصدر : حدة

رقم القياس : شارع  
رقم القطعة : من ٢٥ إلى ٦٣

قد رخص المالك إنشاء عدد ١ دور بموجب الحدود والأبعاد والارتفاعات والعمودات

| المساحة الدور | وحدات أخرى | مواقف سيارات | تجاري  | مستكن |
|---------------|------------|--------------|--------|-------|
| ٧١٢٨,٦        | -----      | ١٢٥٠٠        | ٧٩٨,٦  | ----- |
| ٤٧٧٧,٩        | -----      | -----        | ٤٧٧٧,٩ | ----- |
| ٨٦١٨,٨        | -----      | -----        | ٨٦١٨,٨ | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |
| -----         | -----      | -----        | -----  | ----- |

إحداثيات :  
\* تم إجراء معاينة ميدانية للمنطقة المقترحة في ١٤٣١/٠٢/٢٩  
\* تم إجراء المعاينة في ١٤٣١/٠٢/٢٩  
\* تم إجراء المعاينة في ١٤٣١/٠٢/٢٩

رسم رخصة البناء الهندسي  
رقم الرسم ٢٨٠٦١,٦ رقم الإصدار ٣١٠١١٩٣٣٣ تاريخ الإصدار ١٤٣١/٠٢/٢٩

تم إحصاء العقود المعلنة حسب النظام  
عدد الوحدات السكنية : ٤٢

رقم القسم :  
هيد المراقب عبد الرحمن شيخ عمر  
مدير الإدارة المركزية لرخص البناء  
٢٠٢٥/٠٩/٠٥

أمانة محافظة جدة  
الإدارة العامة  
الهندسة المعمارية

جدة أمانة  
مطويع الأمانة

Construction  
License

بسم الله الرحمن الرحيم

**عقد إيجار**

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م حرر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

**الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية**، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/٠١/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب: ٢٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alikhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وممثلياً في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

**الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري**، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٢٧/٠٧/٠٢ م صدره مدينة: جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع فريش، ص ب: ٥٤١٦٦، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥ - فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@maddarabia.com)، وممثلياً في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

أقرت الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بهما حيث أتفقوا على ما يلي:-

**التشديد:**

لما كان الطرف الأول قد ثبّن حافطاً للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، بحي الأنوار، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأثبتت رغبته في استئجار المركز كاملاً، فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

**المادة الأولى: صفة التشديد:**

يُعَد التشديد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسّر العقد بمعزل عنه.

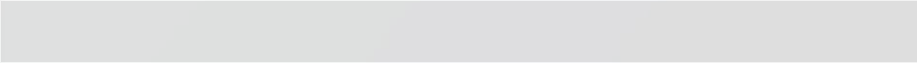
**المادة الثانية: موضوع العقد:**

أجر الطرف الأول بصفته حافطاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني المقابل لذلك بصفته المستأجر. وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير: بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

**المادة الثالثة: العين المؤجرة:**

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافط للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.





Lease

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي النواحي، ويقام على القطع من رقم ٣٥ حق ٦٣ من المخطط ٤٢٠/ج/س الكائن في البحر الشمالية، بمساحة إجمالية قدرها (٢٠.٦٤١,٧٤)م<sup>٢</sup> عشرون ألفاً وستمئة وواحد و أربعون متراً مربعاً وأربعة وسبعون سنتماً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والاطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٩٠,٢ م ثم يتكسر جنوب غرب بطول ٣,٩٧ م
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٩٠,١١ م ثم يتكسر شمال شرق بطول ٤,١١ م
- شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول ٣٧١,٥٣ م ثم يتكسر شمال غرب بطول ٤,٢٣ م
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٣٦٨,١ م ثم يتكسر جنوب شرق بطول ٤,٣٧ م

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

٣-٣ بقر الطرف الثاني بأنه عين العين المؤجرة المعانة المعتادة في مثليها، وانفتت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالحة للعرض محل التعاقد.

**المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:**

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

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

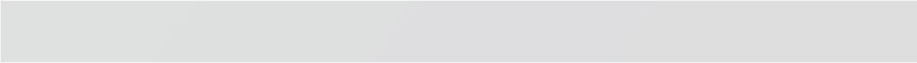
٤-٢ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

**المادة الخامسة: مدة العقد:**

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

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





Lease

شركة اول الملقا العقارية  
س.ت. ١٠١٨٩٣٨٠٢  
Ahal Almalga Real Estate Company

٧٠٢ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، كما عليه إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛  
على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.

**المادة التاسعة التزامات المستأجر:**

- ٨٠١ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتنظيم الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والعقائد المعموعة أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، ويتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
- ٨٠٢ يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر. وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك. وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة ولازمة عن تلك المدة.
- ٨٠٣ يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة طبقاً لمدة العقد.
- ٨٠٤ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
- ٨٠٥ يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقد مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، ودواول الصيانة، والتفارير المتعلقة بالآمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.

**المادة التاسعة المحافظة على العين المؤجرة:**

- ٩٠١ 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 به، ولا تعاليف الأنظمة.
- ٩٠٢ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو مُضرة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
- ٩٠٣ يلتزم الطرف الثاني -طبقاً لمرحلة انتفاعه بالعقار- بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة والأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفتها لذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى.
- ٩٠٤ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلال، الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.



Lease

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

١٠٧ ينفذ الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومخصصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول

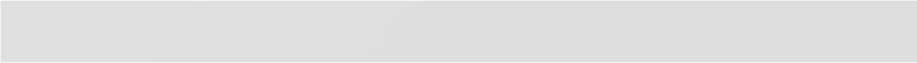
المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين الموجودة:

١١-١ يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغلي شاملة يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي جميع الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأغراض المنقولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المنقولات والممتلكات.



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١١-٢                                                       | تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته: ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التغطية التأمينية.                                                                                                                                               |
| ١١-٣                                                       | لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو خفض تغطيتها: ويكون ضامناً لأي خفض في مبلغ التغطية التأمينية يحدث بسبب تقصير.                                                                                                          |
| ١١-٤                                                       | يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية: كما أن عليه حشد دفع الحظالة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.                                                                        |
| ١١-٥                                                       | يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تقصيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.                                                                                                                                     |
| <b>المادة الثانية عشر: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ١٢-١                                                       | عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها ومحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة صحيحة كما استلمها.                                                                      |
| ١٢-٢                                                       | إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة: فإنه يلتزم بدفع أجره عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجره اليوم أثناء مدة العقد الأصلية.                                                                                                                         |
| ١٢-٣                                                       | يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما: وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني. ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته. |
| ١٢-٤                                                       | يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.                                                                                                                                  |
| ١٢-٥                                                       | يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعه من العين من قوائم الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.                                                                                                                    |
| ١٢-٦                                                       | يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستأجرين لوحدة العقار بانتهاء عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول، وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.                                                             |
| ١٢-٧                                                       | يلتزم الطرف الثاني بتحضير وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسبعة أشهر.                                                                                                                                       |
| ١٢-٨                                                       | يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.                                                                |
| ١٢-٩                                                       | يلتزم الطرف الثاني بتدبير مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم حسب رغبة الطرف الأول. وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.                                                                                      |





Lease



٢٠٠٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إيفاء هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.

٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتثل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وتنفذ وحجة على طرفيه.

٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتداءً وانتهاءً، هو التقويم الهجري.

٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن، مهما طالت، على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حجةً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.

٢٠٠٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد باتاً وبنائاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

٢٠٠٩ يفسر هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

**المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد**  
حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسح وتحوذ ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقع عليه من قبلهما بعد الاطلاع على بنوده وفيهما له الفهم التام الثاني للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

|                                                                                             |                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| عن الطرف الأول                                                                              | عن الطرف الثاني                                                                             |
| الاسم: أحمد بن سعود غوث                                                                     | الاسم: محمد بن صالح بن لادن                                                                 |
| الصفة: مدير شركة أول الملقا                                                                 | الصفة: مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري                                                 |
| التوقيع:  | التوقيع:  |
| الختم:   | الختم:   |

Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:  
1799522

منشأه التقييم:  
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:  
الخير كابيتال

الغرض من التقييم:  
أغراض محاسبية

عدد الاصول:  
1

نوع التقرير:  
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:  
Wed 15 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



QR

# THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.  
Saudi Arabia