

# Valuation Report

**SUBMISSION TO:**  
SEDCO CAPITAL REIT FUND  
11 Property

# Valuation Report

(11) SEDCO CAPITAL REIT FUND PROPERTY -  
RIYADH, JEDDAH, DAMMAM & KHOBAR, KSA

SEDCO CAPITAL REIT FUND

REPORT ISSUED 08 AUGUST 2022

**ValuStrat Consulting**

703 Palace Towers  
Dubai Silicon Oasis  
Dubai  
United Arab Emirates  
Tel.: +971 4 326 2233  
Fax: +971 4 326 2223  
www.valustrat.com

**خبير التقييم العقاري**

6<sup>th</sup> floor, South tower  
Al Faisaliah Complex  
Riyadh  
Saudi Arabia  
Tel.: +966 11 2935127  
Fax: +966 11 2933683

111, Jameel square  
Tahlia Road  
Jeddah  
Saudi Arabia  
Tel.: +966 12 2831455  
Fax: +966 12 2831530



# TABLE OF CONTENTS

<b>1</b>	<b>Executive Summary</b>	<b>4</b>
1.1	THE CLIENT	4
1.2	THE PURPOSE OF VALUATION	4
1.3	INTEREST TO BE VALUED	4
1.4	VALUATION APPROACH	4
1.5	DATE OF VALUATION	5
1.6	OPINION OF VALUE	5
1.7	SALIENT POINTS (General Comments)	5
<b>2</b>	<b>Valuation Report</b>	<b>8</b>
2.1	INTRODUCTION	8
2.2	VALUATION INSTRUCTIONS/INTEREST TO BE VALUED	6
2.3	PURPOSE OF VALUATION	8
2.4	VALUATION REPORTING COMPLIANCE	8
2.5	BASIS OF VALUATION	9
2.6	EXTENT OF INVESTIGATION	11
2.7	SOURCES OF INFORMATION	11
2.8	PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION	12
2.9	DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION	13
2.10	ENVIRONMENT MATTERS	26
2.11	TENURE/TITLE	28
2.12	VALUATION METHODOLOGY & RATIONALE	29
2.13	VALUATION	36
2.14	ECONOMIC & DEMOGRAPHIC OVERVIEW	39
2.15	MARKET CONDITIONS SNAPSHOT	43
2.16	VALUATION UNCERTAINTY	49
2.17	DISCLAIMER	49
2.18	CONCLUSION	50

## APPENDIX 1 – PHOTOGRAPHS



# 1 EXECUTIVE SUMMARY

THE EXECUTIVE SUMMARY AND VALUATION SHOULD NOT BE CONSIDERED OTHER THAN AS PART OF THE ENTIRE REPORT.

## 1.1 THE CLIENT

**Mohamed W. Binmahfooz**  
**SEDCO Capital REIT Fund**  
 Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia

## 1.2 THE PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for the SEDCO Capital REIT transaction and submission to the Capital Market Authority (CMA).

## 1.3 INTEREST TO BE VALUED

The below (11) SEDCO Capital REIT property are the scope of this valuation exercise:

P#	Property Name	Location	Land Area (sq. m)	BUA (sq. m)	Interest
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	7,903	26,712.51	Freehold
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	2,462.50	17,526.74	Freehold
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	13,685.85	5,858	Freehold
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	23,604	10,784	Freehold
5	Jazeera Compound	Riyadh	20,758	16,606	Freehold
6	Burj Al Hayat	Riyadh	1,494.75	6,574	Freehold
7	Public Prosecution Office	Jeddah	4,767.25	19,342	Freehold
8	Panda Raya'an	Dammam	18,144.80	9,800	Freehold
9	Al Hukair Time	Dammam	5,155.52	3,326	Freehold
10	Saudi Fransi Bank	Dammam	5,191.44	879	Freehold
11	Ajdan Walk	Khobar	16,965.77	32,212.08	Freehold

Source: Client 2022

## 1.4 VALUATION APPROACH

We have undertaken the Discounted Cash Flow (DCF) approach to valuation.

## 1.5 DATE OF VALUATION

Unless stated to the contrary, our valuations have been assessed as at the date of 30 June 2022.

*The valuation reflects our opinion of value as at this date. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.*



## 1.6 OPINION OF VALUE

Property #	Property Name	Location	Property Value - Rounded (SAR)
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	144,000,000
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	112,000,000
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	38,000,000
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	79,000,000
5	Jazeera Compound	Riyadh	65,000,000
6	Burj Al Hayat	Riyadh	20,000,000
7	Public Prosecution	Jeddah	52,000,000
8	Panda Rayaah	Dammam	65,000,000
9	Al Hukair Time	Dammam	32,000,000
10	Saudi Fransi Bank	Dammam	27,600,000
11	Ajdan Walk	Khobar	357,000,000
Aggregate Portfolio Market Value (SAR)			991,600,000

*The executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report.*

*The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace.*

## 1.7 SALIENT POINTS (GENERAL COMMENTS)

*Whilst most global markets remain disrupted along with the effects of the extraordinary market conditions over the past two plus years through the COVID-19 pandemic, it appears the KSA economy appears stable and strong within a recovery mode on the back of higher oil demand and private consumption along with KSA's Vision 2030 looks to diversify the economy away from oil through focusing on direct foreign investment, tourism and the increase of locals in the workforce.*

*The cost of risk is also likely to stay elevated in 2022 reflecting the volatile global health situation, high inflation and rising interest rates, etc.*

*The real estate traditional determinants of location and value for money continue to be a key success influencing property and accommodation preference though investors in KSA are also no less sensitive to asset classes and the location of property providing investor expectations and stable long-term income for portfolios and funds. Equally, strong investor appetite remains for 'best in class' / 'Institutional Asset Class – Grade A' / good quality property providing long term income.*

*With all positive activity and investment by the government creating opportunities through projects across the Kingdom's Vision 2030 and through the creation of the Giga projects has meant a stable KSA economy with positive outlook going forward throughout 2022 and beyond.*



Since the last exercise in December 2021 prices have largely remained unchanged, although we have made adjustments based upon information provided and/or conditions of property leases. We expect the subject mixed portfolio referred in this report to remain stable in the foreseeable future subject to ongoing maintenance, upkeep of the property and to provide yield stability with the real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy. A funds performance relies on the performance of the underlying income generating investments and there is counterparty default risk that could affect the value of your investment. Past performance and forecasts are not reliable indicator of future results.

Burj Al Hayat Hotel - we understand from the client a new local operator has been secure with agreed lease term of 5 years from 01 January 2022. The initial rent is SAR 1.5 million per annum.

The tenant's name: مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية

The contract has been signed and executed through E-jar platform.

For the purpose of this valuation exercise, we assume there are no onerous terms impacting the valuation. Should it transpire there is onerous terms impacting the valuation, we reserve the right to amend our valuation and report.

Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. It also must be borne in mind that capital values can fall as well as rise. The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace.

For the purpose of this, we have assumed that a good and marketable title is held free from any encumbrances, mortgages, charges, third party interests, etc. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report. We are unaware of planning or other proposals in the area or other matters which would be of detriment to the subject properties, although your legal representative should make their usual searches and enquiries in this respect. We confirm that on-site measurement exercise was not conducted by ValuStrat International, and we have relied on the site areas provided by the Client. In the event that the areas of the properties and site boundaries prove erroneous, our opinion of Market Value may be materially affected, and we reserve the right to amend our valuation and report.

We have assumed that the properties are not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoing and good title can be shown. For the avoidance of doubt, these items should be ascertained by the client's legal representatives. ValuStrat draws your attention to any assumptions made within this report. We consider that the assumptions we have made accord with those that would be reasonable to expect a purchaser to make. We are unaware of any adverse

conditions which may affect future marketability for the subject properties. It is assumed that the subject properties are freehold and are not subject to any rights, obligations, restrictions and covenants.

This report should be read in conjunction with all the information set out in this report, we would point out that we have made various assumptions as to tenure, town planning and associated valuation opinions. If any of the assumptions on which the valuation is based is subsequently found to be incorrect, then the figures presented in this report may also need revision and should be referred back to the valuer.

Note that property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the buildings and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.

*This executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report.*



## 2 VALUATION REPORT

### 2.1 INTRODUCTION

Thank you for the instruction regarding the subject valuation services.

We ('ValuStrat', which implies our relevant legal entities) would be pleased to undertake this assignment for SEDCO Capital REIT Fund ('the client') of providing valuation services for the properties mentioned in this report subject to valuation assumptions, reporting conditions and restrictions as stated hereunder.

### 2.2 VALUATION INSTRUCTIONS / PROPERTY INTEREST TO BE VALUED

P#	Property Name	Location	Land Area (sq. m)	BUA (sq. m)	Interest
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	7,903	26,712.51	Freehold
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	2,462.50	17,526.74	Freehold
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	13,685.85	5,858	Freehold
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	23,604	10,784	Freehold
5	Jazeera Compound	Riyadh	20,758	16,606	Freehold
6	Burj Al Hayat	Riyadh	1,494.75	6,574	Freehold
7	Public Prosecution Office	Jeddah	4,767.25	19,342	Freehold
8	Panda Raya'an	Dammam	18,144.80	9,800	Freehold
9	Al Hukair Time	Dammam	5,155.52	3,326	Freehold
10	Saudi Fransi Bank	Dammam	5,191.44	879	Freehold
11	Ajdan Walk	Khobar	16,965.77	32,212.08	Freehold

Source: Client 2022

### 2.3 PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for SEDCO Capital REIT transaction for the Saudi Market Purpose and submission to the Capital Market Authority (CMA).

### 2.4 VALUATION REPORTING COMPLIANCE

The valuation has been conducted in accordance with Taaqem Regulations (Saudi Authority for Accredited Valuers) in conformity with International Valuation Standards Council (IVSCs') and International Valuations Standards (IVS) 2022.

It should be further noted that this valuation is undertaken in compliance with generally accepted valuation concepts, principles and definitions as promulgated in the IVSCs International Valuation Standards (IVS) as set out in the IVS General Standards, IVS Asset Standards, and IVS Valuation Applications.





## 2.5 BASIS OF VALUATION

### 2.5.1 MARKET VALUE

The valuation of the subject property, and for the above stated purpose, has been undertaken on the **Market Value** basis of valuation in compliance with the above-mentioned *Valuation Standards* as promulgated by the IVSC and adopted by the RICS. **Market Value** is defined as: -

***The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.***

The definition of **Market Value** is applied in accordance with the following conceptual framework:

**"The estimated amount"** refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the *valuation date* in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *special value*;

**"an asset should exchange"** refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the *valuation date*;

**"on the valuation date"** requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the *valuation date*, not those at any other date;

**"between a willing buyer"** refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";

**"and a willing seller"** is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for



the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

**“in an arm’s-length transaction”** is one between parties who do not have a particular or special relationship, e.g. parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of *special value*. The *market value* transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

**“after proper marketing”** means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;

**‘where the parties had each acted knowledgeably, prudently’** presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

**‘and without compulsion’** establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

**Market value** is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm’s length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible.

**Market value** is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

### 2.5.2 VALUER(S)

The Valuer on behalf of ValuStrat, with responsibility of this report is Mr. Ramez Al Medlaj (Taqeem Member) who has sufficient and current knowledge of the Saudi market and the skills and understanding to undertake the valuation competently.

We further confirm that either the Valuer or ValuStrat have no previous material connection or involvement with the subject of the valuation assignment apart from this same assignment undertaken.

### 2.5.3 STATUS OF VALUER

Status of Valuer	Survey Date	Valuation Date
External Valuer	*Between 09 – 16 December 2021	30 June 2022

*\*The inspection was external and visual in nature only.*

## 2.6 EXTENT OF INVESTIGATION

In accordance with instructions received we have carried out an external and internal inspection of the property. The subject of this valuation assignment is to produce a valuation report and not a structural / building or building services survey, and hence structural survey and detailed investigation of the services are outside the scope of this assignment. We have not carried out any structural survey, nor tested any services, checked fittings of any parts of the property.

Our site inspection was limited to the visual assessment of the exterior & interior features of the subject properties including their facilities & amenities and the properties' surrounding developments. For the purpose of our report, we have expressly assumed that the condition of any un-seen areas is commensurate with those which were seen. We reserve the right to amend our report should this prove not to be the case.

## 2.7 SOURCES OF INFORMATION

For the purpose of this report, it is assumed that written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to title, planning consent and other relevant matters as set out in the report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

### 2.7.1 VALUATION ASSUMPTIONS / SPECIAL ASSUMPTIONS

This valuation assignment is undertaken on the following assumptions:



The subject properties are valued under the assumption of property held on a *Private interest* with the benefit of trading potential of existing operational entity in possession;

Written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to issues such as title, tenure, details of the operating entity, and other relevant matters that are set out in the report; that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the site;

We assume no responsibility for matters legal in character, nor do we render any opinion as to the title of the property, which we assume to be good and free of any undisclosed onerous burdens, outgoings, restrictions or other encumbrances. Information regarding tenure and tenancy must be checked by your legal advisors;

This subject is a valuation report and not a structural/building survey, and hence a building and structural survey is outside the scope of the subject assignment. We have not carried out any structural survey, nor have we tested any services, checked fittings or any parts of the structures which are covered, exposed or inaccessible, and, therefore, such parts are assumed to be in good repair and condition and the services are assumed to be in full working order; we have not arranged for any investigation to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous material have been used in the construction of the property, or have since been incorporated, and we are therefore unable to report that the property is free from risk in this respect. For the purpose of this valuation, we have assumed that such investigations would not disclose the presence of any such material to any significant extent; that, unless we have been informed otherwise, the properties comply with all relevant statutory requirements (including, but not limited to, those of Fire Regulations, By-Laws, Health and Safety at work;

We have made no investigation, and are unable to give any assurances, on the combustibility risk of any cladding material that may have been used in construction of the subject building. We would recommend that the client makes their own enquiries in this regard; and the market value conclusion arrived at for the properties reflect the full contract value and no account is taken of any liability to taxation on sale or of the costs involved in effecting the sale.

## 2.8 PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party.

No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorised.

## 2.9 DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION

### 2.9.1 LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY

The subject portfolio consists of (11) real estate assets located within Riyadh, Jeddah and Dammam, Kingdom of Saudi Arabia, described briefly as follows:

#### 1. Khalidiyah Business Centre

The subject property is located along the southwest corner of Prince Sultan Road and Buhur Ash Shuara Street, within Al Khalidiyah District, Jeddah, Saudi Arabia. It is situated about 1.6 kilometers northeast of Badriyah Towers & Al Mukmal Tower and approximately 1.5 & 3.5 kilometers east of Stars Avenue Mall & Red Sea shoreline, respectively.



Khalidiyah Business Centre is situated in a mixed-use development district for residential and commercial uses. It is well accessible thru the fronting Prince Sultan Road, a major thoroughfare in the city linking the district to King Abdul Aziz International Airport. The nearby Sari Street likewise provides access for the property leading to the Red Sea/Corniche area. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 21°34'16.07"N, 39° 8'33.60"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.



The subject property is a 5-storey with mezzanine and roof floor retail and office building known as Khalidiyah Business Centre. It is mainly built of reinforced concrete structures with glass and aluminum cladding exterior wall, painted concrete and partly marble cladding/wood paneling interior wall, granite/marble tiles flooring, acoustic tiles and painted suspended ceiling, wooden & glass doors. It is equipped with elevators, firefighting system with smoke detector and fire alarm, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system. The subject property was observed to be in good condition and properly maintained.

As per document provided to us, the said retail/office building was built on a rectangular land with an aggregate area of 7,903 square meters. It was reportedly constructed circa 2008 with a total built-up area of 26,712.51 square meters as per building permit provided and details below:

Floor Level	BUA (sq. m)	Use
Ground Floor	5,277.29	Retail
Mezzanine	1,836.00	Retail
First Floor	4,578.97	Office
Second Floor	5,221.22	Office
Third Floor	5,221.22	Office
Fourth Floor	3,384.42	Office
Roof Floor	1,193.39	Office/Services
<b>Total BUA (sq. m)</b>	<b>26,712.51</b>	

Source: Client 2022

## 2. Rawdah Business Centre

The aforesaid property is located at the northeast corner of Al Rawdah Road and Ahmad Jamjum Street, within Al Rawdah District, Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated about 70 meters southwest of Omnia Center, some 340 meters northeast of Rovam Plaza and approximately 700 meters northwest of Radisson Blu Hotel. Rawdah Business Centre is situated along the commercial strip of Ar Rawdah Road characterized by retail and office buildings. It is well accessible thru the fronting Al Rawdah Road and the nearby Madinah Al Munawarah Road, a major thoroughfare in Jeddah directly linking the district towards north to King Abdul Aziz International Airport. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 21°33'46.86"N, 39° 9'50.98"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.



The subject property is a 7-storey with mezzanine, 2-level basement parking and 2-roof floors; retail and office building known as Rawdah Business Centre. It is mainly built of reinforced concrete structures with concrete and glass on aluminum frame external walls, painted concrete and partly marble cladding interior wall, granite/marble/ceramic tiles & laminated flooring, painted suspended ceiling, wooden & glass doors. It is equipped with elevators, firefighting system with smoke detector and fire alarm, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

As per document provided to us, the said retail/office building was built on a rectangular land with an area of 2,462.50 square meters. It was reportedly constructed circa 2014 with a total built-up area of 17,526.74 square meters as per building permit provided and details below:

Floor Level	BUA (sq. m)	Use
Basement 1	2,030.00	Parking
Basement 2	2,030.00	Parking
Ground Floor	1,734.74	Retail
Mezzanine	544.00	Retail
First Floor	1,576.00	Office
Second Floor	1,576.00	Office
Third Floor	1,576.00	Office
Fourth Floor	1,576.00	Office
Fifth Floor	1,576.00	Office
Sixth Floor	1,576.00	Office
Roof Floor – 2 level	1,732.00	Office
<b>Total BUA (sq. m)</b>	<b>17,526.74</b>	

Source: Client 2022

The subject property was observed to be in good condition and properly maintained.

### 3. Panda Al Hamadaniyah

The above-mentioned property is located at the southwest corner of Al Hamadaniyah street and an unnamed street, within Al Hamadaniyah District, Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia.

It is situated about 340 meters northeast of Al Haramain Expressway, some 3.5 kilometers southeast of King Abdul Aziz Sports Stadium and approximately 10 kilometers northeast of King Abdul Aziz International Airport New Terminal.

Panda Al Hamadaniyah is situated in the northeast of Jeddah in an area mainly for residential use.

The fronting Al Hamadaniyah street provides access to the nearby Al Haramain Expressway, the main road in Jeddah linking to Makkah on the south and Madinah on the north.



For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates -  $21^{\circ}45'19.77''N$ ,  $39^{\circ}11'44.83''E$ ).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.



The subject property is a supermarket known as Panda Hypermarket. It is single storey and constructed of reinforced concrete & steel frame structures with painted concrete exterior and interior walls, ceramic tiles flooring and bare ceiling.

It is equipped with firefighting system, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

As per building permit provided to us, it was reportedly constructed circa 1433 and has a total built-up area of 5,858 square meters with an open parking area of 2,550 square meters. It was built on land with an area of 13,685.85 square meters.

The property is relatively new and in good condition.

#### 4. Panda Ishbilyah

The subject property is located on the south corner of Ashaikh Jaber Alahmed Alsabah Road & Qalat Al Fustat Street, within Ishbilyah District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated adjacent to KSB Compound, about 700 meters southeast of Ishbilyah Park and approximately 1-kilometre northeast of Ishbilyah Compound.

Panda Ishbilyah's immediate neighbourhood is mainly residential although lands along the main road is being utilized for commercial use.

It is easily accessible thru the fronting Ashaikh Jaber Alahmed Alsabah Road which links the district to King Khalid International Airport to the north.

For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates -  $24^{\circ}47'56.43''N$ ,  $46^{\circ}48'51.58''E$ ).





Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



The subject property is also a supermarket known as Panda Hypermarket. It is single storey and constructed of reinforced concrete and steel frame structures with glass panel and aluminum cladding exterior walls, painted interior wall, ceramic tiles flooring and bare ceiling.

It is equipped with firefighting system, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

We were not provided with the copy of the building permit, although we were informed that it has a total built-up area of 10,784 square meters.

It was observed to be in good condition and properly maintained.

#### 5. Jazeera Compound

The above-mentioned property is situated at the southwest corner of Mujashi Bin Masud and Al Mughira Bin Al Iyash streets, within As Sulimaniyah District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

It is located about 100 meters southeast of Al Jazeera Markets, some 600 meters east of 1<sup>st</sup> Akaria Mall and approximately 950 meters northeast of Centria Mall.

Jazeera compound is situated in an area where development is mainly for residential and commercial use.

It is very accessible to commercial centers, offices, schools and medical institutions as it is close to Musa Bin Nusair Street which directly links to Olaya Street and King Fahd Road, both main roads in Riyadh.

For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates -  $24^{\circ}42'16.96''N$ ,  $46^{\circ}41'20.83''E$ ).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



The subject property is a residential compound comprising of 52 residential units of which 26-units are villas and 26-units are apartments.

The compound was built on a rectangular shaped land with an aggregate area of 20,758 square meters.

The residential units are typically two-storey buildings with painted concrete exterior & interior wall, ceramic tiles and laminated flooring, painted suspended ceiling and glass on aluminum frame windows.

Compound facilities and amenities includes a fitness gym, swimming pool, basketball/tennis/football court, laundry room, landscaped playground and park. It is secured with concrete perimeter wall and steel gate.

We were not provided with a copy of the building permit, although we were informed that the compound was developed in the 1990's with a total BUA of 16,606 square meters.

It was observed the subject compound was maintained to a good standard and condition.

## 6. Burj Al Hayat Hotel

The aforementioned property is located at the northeast corner of Al Wara street and an unnamed street, within Olaya District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

It is situated about 130 meters southwest of Holiday Inn Riyadh Meydan, some 850 meters northwest of the Ministry of Interior and approximately 1 kilometer southeast of King Fahd National Library and Park.

Burj Al Hayat is situated in an area characterized by medium rise commercial & office buildings.

Some notable buildings in the immediate vicinity includes the El Ajou Group Al Jeel Medical Company building, General Directorate of Narcotics Control, Holiday Inn Riyadh Meydan, etc. The nearby King Fahd Road provides excellent accessibility for the said property.

The succeeding illustration shows the location of the subject property and its immediate neighborhood (GPS Coordinates -  $24^{\circ}40'37.16''N$ ,  $46^{\circ}41'28.62''E$ ).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



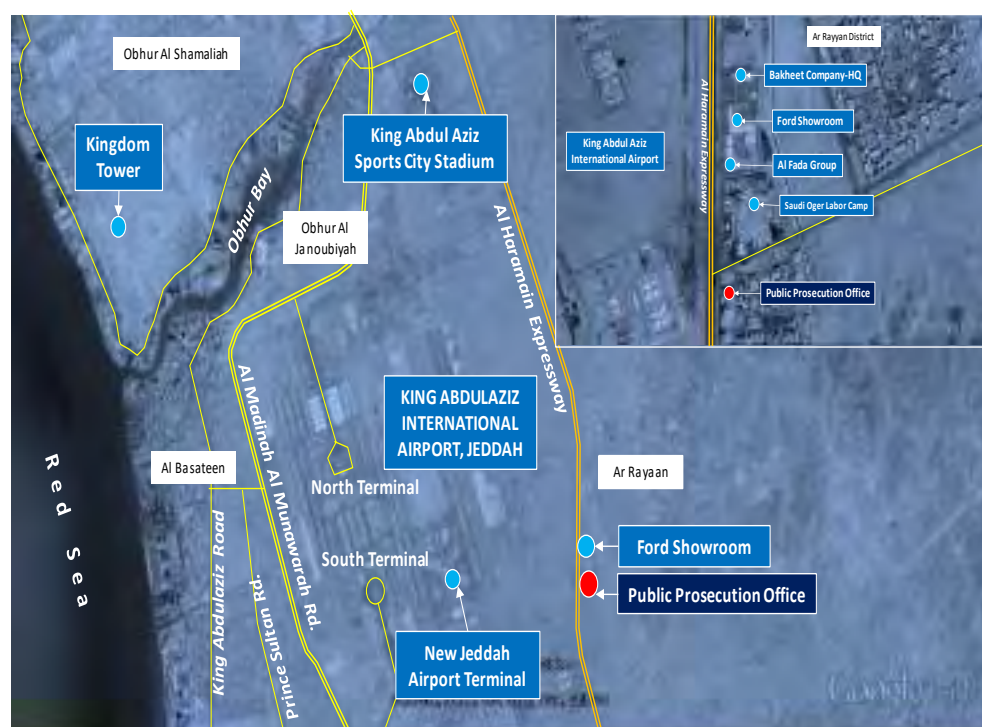
The subject property is a hotel apartment building constructed on a land with an area of 1,494.75 as per document provided. It is a six storey with basement reinforced concrete building with glass/aluminum cladding and concrete exterior wall, marble cladding façade reception area and hotel lobbies interior wall, granite/marble tiles reception area, wall to wall carpet tiles flooring on hotel lobbies, painted and wallpaper finished interior walls, ceramic/wall to wall carpet/laminated hotel room flooring, painted ceiling, glass on aluminum frame windows, wooden hotel room doors and glass main entrance door.

Hotel facilities includes a swimming pool, fitness gym, business center and sauna. It is equipped with elevators, firefighting system with smoke detector and fire alarm, CCTV security cameras, internet WIFI and centralized air-conditioning system. We were not provided with a copy of the building constructed permit although we were informed that the building was built circa 2000 with a total built-up area of 6,574 square meters. It is in good condition and well maintained.

### 7. Public Prosecution Building

The above property is located along the east side of Al Haramain Expressway access road, within Ar Rayaan District, Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated about 700 meters south of Ford Al Jazirah Vehicles showroom and approximately 3.4 kilometers of King Abdul Aziz International Airport New Terminal. The Public Prosecution Office Building is situated in an area wherein lands along the main road are for commercial use while interior plots are for residential use. The nearby Al Haramain Expressway provides good accessibility for the subject property.

For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 21°39'59.24"N, 39°12'17.59"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only

The subject property is a seven storey with basement, office building constructed mainly of reinforced concrete structure. Architectural building finishes consist of glass cladding façade and concrete exterior wall, granite cladding and painted concrete interior wall, granite/marble/ceramic tiles flooring, acoustic tiles and painted suspended ceiling, wooden and glass doors. The building is equipped with elevators, firefighting system with smoke detector & fire alarm, CCTV security cameras and air-conditioning system. As per document provided to us, the building was constructed

circa 1434 and has a total built-up area (BUA) of 19,342 square meters as detailed below:

Floor Level	BUA (sq. m)	Use
Basement	4,767.29	Parking
Ground Floor	2,000.65	Office
First Floor	2,108.89	Office
Second - Fourth Floor	6,556.05	Office
Fifth – Sixth Floor	3,909.22	Office
<b>Total BUA (sq. m)</b>	<b>19,342</b>	

Source: Client 2022

### 8. Panda Rayaan

The subject property, identified as Panda Rayaan, is located along the northwest side of Al Imam Ali Bin Abi Street within Al Rayaan District, Dammam, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated across Prince Mohammed Bin Fahd Complex, about 700 meters southwest of Maternity and Children Hospital and approximately 950 meters south of King Fahd Specialist Hospital Dammam.

The Panda Rayaan is situated in an area where land utilization is mostly for commercial use. Some of the prominent establishments near the subject property includes the Prince Mohammed Bin Fahd Complex, Al Rajhi Bank, Sahel Gas Station, Alinma Bank, SABB, Saudi Fransi Bank, etc.

It is easily accessible thru the fronting Al Imam Ali Bin Abi Street and the nearby Othman Bin Affan Road. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS: 26°24'8.90"N, 50°5'59.08"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022



The subject property, known as Panda Rayan, is a single-storey, commercial retail shop and hypermarket building built mainly of reinforced concrete structure.

Architectural building finishes consist of partly glass panel façade and painted concrete exterior walls, granite tiles flooring, painted interior walls, glass door and steel roll-up doors. It is equipped with air-conditioning system and firefighting system. The property includes an asphalt-paved driveway and parking area.

Panda Rayaan has a total built-up area of 9,800 as per information provided. It was observed to be in good condition and properly maintained.

### 9. Al Hukair Time

The subject property, commonly known as Al Hukair Time, is located along the north side of Al Ashriah Street within Ash Shati Ash Sharqi District, Dammam, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated about 370 meters west of the Arabian Gulf shoreline, some 780 meters east of Sheraton Dammam Hotel and Convention Center and approximately 800 meters southeast of Al Shatea Mall. Al Hukair Time is situated in an area where lands are mostly developed for commercial use due to its proximity to the Arabian Gulf shores. Notable developments in vicinity includes the Park Inn by Radisson, Best Western Hotel, Ewa East Moon Hotel Apartment, Applebee's, etc.

It is accessible via the fronting Al Ashriah Street and the nearby Prince Mohammed Bin Fahd and Khaleej Roads. The illustration below shows the location of the subject property in relation to its immediate neighborhood and environs (GPS: 26°27'9.75"N, 50°7'41.91"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022



The above property is a single-storey with mezzanine and basement, commercial showroom building constructed mainly of reinforced concrete structure with glass panel, aluminum cladding and brick-stone finish façade; painted concrete exterior wall and glass on aluminum frame main entrance doors.

We were not able to view the interior finishes of the said building although it was noticed to be in excellent condition and properly maintained.

As per information provided to us, it was supposedly constructed circa 1437 and has a total built-up area of 3,326 square meters.

### 10. Saudi Fransi Bank

The subject property, identified as Saudi Fransi Bank, is situated near the west side intersection of Othman Bin Affan and Al Imam Bin Ali Abi Talib Streets, within Ar Rayyan District, Dammam, Kingdom of Saudi Arabia. It is located about 270 meters northeast of Prince Mohammed Bin Fahd Complex, some 400 meters southwest of Maternity and Children Hospital, and approximately 800 meters southeast of King Fahd Specialist Hospital Dammam.

Saudi Fransi Bank is located in an area where lands along the main road are developed for commercial use and interior plots are for residential use.

Notable landmarks in the vicinity includes the SABB Bank, Al Rajhi Bank, Panda Hypermarket, etc. It is very accessible thru Othman Bin Affan and Al Imam Ali Bin Abi Talib streets. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS: 26°24'13.84"N, 50°6'8.82"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022



The subject property, identified as Saudi Fransi Bank, is a two-storey building constructed mainly of reinforced concrete structure with glass panels and concrete exterior wall and glass main entrance door. We were not able to view the interior finishes of the subject building, although it was observed to be well maintained and in good condition. Other improvements on the subject property includes an asphalt-paved driveway with painted concrete curb & gutter, interlock concrete paver sidewalk and steel pole lightings open parking area fronting the said building.

As per document provided to us, the building was reportedly constructed circa 1426 and has a total built-up area of 879 square meters as per detail below. It is in good condition and well maintained.

Floor Level	BUA (sq. m)	Use
Ground Floor	426	Office
First Floor	453	Office
<b>Total BUA (sq. m)</b>	<b>879</b>	

Source: Client 2022

### 11. Ajdan Walk, Khobar

The subject property is located in the Khobar Waterfront in Corniche Road. Primary vehicular access to the property will be via Prince Turkey Street, which is commonly known as the Corniche Road. The property is located within the upcoming Ajdan Waterfront Development being developed by Al Oula. For ease of reference, refer to the illustration below.



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.





*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Description	Property Details
Property Name	Ajdan Walk, Khobar
Type	Retail Development - 27 F&B Units over 12 Buildings
Land Area (sq. m.)	16,965.77
Built-Up Area (sq. m.)	32,212.08
Parking Bays	Approximately 339
No of Units	27 Food & Beverage (F&B) Units
Owner	Ajdan Real Estate Development Company
Location	Prince Turkey Street (Ajdan Walk), Khobar
GPS Co-ordinates	26°16'59.90"N 50°13'11.99"E
Interest Valued	Assumed Freehold

The subject mixed-use development consists of a unique retail village with luxury residential buildings that include food and beverage podiums with major cinema and other facilities.

The various components of the development are expected to complement each other with state-of-the-art design and quality. The subject property is now complete, and it is understood tenants are fitting out with signed occupational tenancy agreement in place.



The subject property consists of 27 units / shops distributed over 11 buildings with total GFA of 11,581 sq. m, whilst the GLA is approximately 14,235 sq. m. The schedule below depicts a detailed area schedule (space program) for Ajdan Walk including Gross Floor and Gross Leasable Area(s):



#Building	Units / Shops	GFA (sq. m)	FF GFA	GF seating	FF Seating	Total Seating	Total GFA	Total GLA (sq. m)
Building 1	1	608	649	87	-	87	1,256	1343
Building 2	2	897	745	209	326	535	1,641	2176
Building 3	1	773	665	238	256	494	1,438	1932
Building 4	5	631	693	55	223	278	1,323	1602
Building 5	5	352	338	182	65	247	690	937
Building 6	7	876	940	148	143	291	1,816	2107
Building 7	2	649	551	153	111	263	1,200	1463
Building 8	1	1755	-	-	-	0	1,755	1755
Building 9	1	253	-	203	-	203	253	456
Building 10	1	127	-	142	-	142	127	269
Building 11	1	82	-	113	-	113	82	195
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>7,003</b>	<b>4,581</b>	<b>1,530</b>	<b>1,124</b>	<b>2,653</b>	<b>11,581</b>	<b>14,235</b>

Source: Client 2022

## 2.10 ENVIRONMENT MATTERS

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property. We have not carried out any investigation into past or present use, either of the property or of any neighbouring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject property from the use or site and have therefore assumed that none exists. However, should it be established subsequently that contamination exists at the property or on any neighbouring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

### Details

Based on the document supplied by the client, the land areas and built-up areas of the subject properties are as follows:

Prop. #	Property Name	Land Area (sqm)	BUA (sqm)
1	Khalidiyah Business Center	7,903.00	26,712.51
2	Rawdah Business Center	2,462.50	17,526.74
3	Panda Al Hamadaniah	13,685.85	5,858
4	Panda Ishbilyah	23,604.00	10,784
5	Jazeera Compound	20,758.00	16,606
6	Burj Al Hayat	1,494.75	6,574
7	Public Prosecution Office	4,767.25	19,342
8	Panda Rayan	18,144.80	9,800
9	Al Hukair Time	5,155.52	3,326

	10	Saudi Fransi Bank	5,191.44	879
	11	Ajdan Walk	16,965.77	32,212.08
<b>Topography</b>	Generally, the properties are mostly regular in shape and on level terrain			
<b>Drainage</b>	Assumed available and connected.			
<b>Flooding</b>	ValuStrat's verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether flooding is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not flood prone. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report's scope of work. Note: It is understood that there is no known flooding in the areas where the properties are located.			
<b>Landslip</b>	ValuStrat's verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether land slip is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not within a landslip designated area. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report's scope of work.			

### 2.10.1 TOWN PLANNING

Neither from our knowledge nor as a result of our inspection are, we aware of any planning proposals which are likely to directly adversely affect this property. In the absence of any information to the contrary, it is assumed that the existing use is lawful, has valid planning consent and the planning consent is not personal to the existing occupiers and there are no particular onerous or adverse conditions which would affect our valuation.

In arriving at our valuation, it has been assumed that each and every building enjoys permanent planning consent for their existing use or enjoys, or would be entitled to enjoy, the benefit of a "Lawful Development" Certificate under the Town & Country Planning Acts, or where it is reasonable to make such an assumption with continuing user rights for their existing use purposes, subject to specific comments. We are not aware of any potential development or change of use of the property or properties in the locality which would materially affect our valuation.

For the purpose of this valuation, we have assumed that all necessary consents have been obtained for the subject property(s) referred within this report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

### 2.10.2 SERVICES

We have assumed that the subject properties referred within this report are connected to mains electricity, water, drainage, and other municipality services.

It should be borne in mind that electrical requirements and testing standards have become more stringent in recent years and that the system requires annual inspection, testing and upgrading according to Saudi Electrical Standards. We have not been provided a test certificate and a valid certificate from the owners and should be requested by the client or owners need to satisfy themselves they are complying with Saudi Electrical Standards.

According to Civil Defence regulations in Saudi Arabia known as the Civil Defence system released by Royal Decree No. M/10 on 05-10-1406, corresponding to 20-01-



1986]; firefighting system(s) must be in place providing protection to both people, public and private properties.

For the purpose of this valuation exercise, we assume all necessary consents are in place for Civil Defence regulations.

## 2.11 TENURE/TITLE

Unless otherwise stated we have assumed the freehold title is free from encumbrances and that Solicitors' local searches and usual enquiries would not reveal the existence of statutory notices or other matters which would materially affect our valuation.

We are unaware of any rights of way, easements or restrictive covenants which affect the property; however, we would recommend that the solicitors investigate the title in order to ensure this is correct.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.

The subject properties were registered under the below-mentioned title deeds which we had assumed on freehold basis. Should this not be the case we reserve the right to amend our valuation and this report.

P#	Property Name	Location	Title Deed No.	T.D. Date	Land Area (sqm)	Interest
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	420216026736	1441/6/1	7,903	Freehold
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	420228018317	1440/8/17	2,462.50	Freehold
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	220206006345	1434/3/14	13,685.85	Freehold
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	410111055251	1440/9/18	23,604	Freehold
5	Jazeera Compound	Riyadh	310117046169	1440/9/17	20,758	Freehold
6	Burj Al Hayat	Riyadh	910104046943	1440/9/17	1,494.75	Freehold
7	Public Prosecution	Jeddah	720223019231	1439/11/12	4,767.25	Freehold
8	Panda Rayyan	Dammam	530105021904	1440/2/7	18,144.80	Freehold
9	Hukair Time	Dammam	330107029073	1440/2/7	5,155.52	Freehold
10	Saudi Fransi Bank	Dammam	330114008967	1440/6/9	5,191.44	Freehold
11	Ajdan Walk	Khobar	930203009265	1440/6/9	16,965.77	Freehold

*Source: Client 2022; The above properties are owned by Saudi Economic and Development Company for Real Estate Funds.*

**NB: All aspects of tenure/title should be checked by the client's legal representatives prior to exchange of contract/drawdown and insofar as any assumption made within the body of this report is proved to be incorrect then the matter should be referred back to the valuer in order to ensure the valuation is not adversely affected.**



### 2.11.1 OCCUPANCY LEASES & TENANCY DETAILS

We have been provided with the lease contract agreements/tenancy schedules for the (11) property which have been adjusted for the multiple occupied property and have summarized details in the table below:

Prop. #	Property Name	Gross Rent (SAR)	% Occ.	OPEX	*Escalation	Lease Terms
1	Khalidiyah Business Centre	12,239,035 p.a.	87%	13%	2.5%	2-10 years
2	Rawdah Business Centre	10,632,000 p.a.	90%	14%	2.5%	1-5 years
3	Panda Al Hamadaniah	2,845,151 p.a.	100%	0%	5%	15 years
4	Panda Ishbilyah	5,822,670 p.a.	100%	0%	5%	15 years
5	Jazeera Compound	7,408,500 p.a.	98%	20%	2.5%	Annual Renewals
6	Burj Al Hayat	1,500,000 p.a.	100%	0%	6.67%	5 years
7	Public Prosecution	4,400,000 p.a.	100%	6%	0%	Annual Renewals
8	Panda Rayaah	5,228,170 p.a.	100%	0%	5%	15 years
9	Al Hukair Time	2,200,000 p.a.	100%	0%	13.64%	20 years
10	Saudi Fransi Bank	2,000,000 p.a.	100%	0%	33%	10 years
11	Ajdan Walk	25,000,000 p.a.	100%	0%	5%	10 years

Source: Client 2022

\*Refer to lease contract agreement for details of rent escalation/growth rate of each property. We assume information provided is correct and accurate.

For Khalidiyah Business Centre, the client has informed us that a proposed Parking Building and Roof Top Restaurant construction will be undertaken started in March 2019 at an estimated CAPEX of SAR 12.8 million. This expects to generate an additional gross leasable area of 1,895 square meters during H2 2022). Assuming an average rental rate of SAR 1,400/sqm, it produces additional rental income of SAR 2,653,000 per annum; hence, Gross Rent in Year 2022 will be SAR 16,498,344 per annum.

The Ajdan Walk lease agreement is between Ajdan Walk Development Real estate and First Development Real Estate Holding Company commencement from 1/1/2019 for a term of 10 years with an initial income of SAR 25 million per annum and thereafter in year 6 at an income of SAR 26,250,000 per annum. Due to confidentiality and size of documents, we are unable to attach agreements with this report. For further details refer to the Fund Manager.

Burj Al Hayat Hotel – we understand from the client a new local operator has been secure with agreed lease term of 5 years from 01 January 2022. The initial rent is SAR 1.5 million per annum.

The tenant's name: مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية

The contract has been signed and executed through E-jar platform.

Also, we understand there is an escalation in the 4<sup>th</sup> year at 6.67% with tenants to bear all operational expenses.

For the purpose of this valuation exercise, we assume there are no onerous terms impacting the valuation. Should it transpire there is onerous terms impacting the valuation, we reserve the right to amend our valuation and report.

Public Prosecution Building – we understand the annual rent has declined to SAR 4,400,000 per annum.



Panda Rayan – There is has been an escalation of annual rent to SAR 5,228,170 per annum.

For the purposes of this valuation, we have explicitly assumed that the lease contract agreements, tenancy schedules and all other information provided by the client are complete, accurate and updated. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and this report.

## 2.12 METHODOLOGY & APPROACH

In determining our opinion of Market Value for the freehold interest in the subject property, we have utilized the Discounted Cash Flow (DCF) approach taking into consideration the lease contract agreements/tenancy schedules and other related information provided by the client.

### 2.12.1 DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH

The subject property(s) fall into a broad category of investment property with the prime value determinant being the properties' ability to generate rentals and rental growth through the ongoing letting and reasonable maintenance.

In determining our opinion of Market Value of the subject property we have utilized the Investment Approach utilizing a Discounted Cash Flow technique. The Discounting Cash Flow analysis is defined in the International Valuation Standards as a financial modelling technique based on explicit assumptions regarding the prospective cash flow of the property. This analysis involves the projection of a series of periodic cash flows a property is anticipated to generate, additionally giving regard to the frequency and timing of associated development costs, contingency allowances etc. To this projected cash flow series, an appropriate discount rate is applied to establish an indication of the present value of the income stream associated with the property. The DCF approach involves the discounting of the projected net cash flow on a yearly basis over the explicit cash flow period. In the case of the subject compounds the cash flow has been projected over a 10-year period reflecting a market practice for cash flows reflecting the two lease terms referred above for both properties.

The cash flow is discounted back to the date of valuation at an appropriate rate to reflect risk in order to determine the Market Value of both properties. The rental income being capitalised and discounted in the cash flow refers to net rental income, that is, the income stream. A contractual agreed growth rate as referred in the lease contract based on rental income per annum has been agreed and has been reflected within the DCF calculations.

The future values quoted for property, rents and costs are projections only formed on the basis of information currently available to us and are not representations of what the value of the property will be as at a future date.

### 2.12.2 MARKET RENTS

Since the last exercise in December 2021 prices largely remained unchanged, although adjustments have been made based on information provided by the client based on the tenancy schedules and in line with lease terms reflecting market conditions. We expect the subject mixed portfolio referred in this report to remain stable in the foreseeable future subject to ongoing maintenance, upkeep of the property and to provide yield stability with the real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy.

A funds performance relies on the performance of the underlying income generating investments and there is counterparty default risk that could affect the value of your investment. Past performance and forecasts are not reliable indicator of future results. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.

Valuation figures considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. It also must be borne in mind that capital values can fall as well as rise. The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace.

Sales or rental evidence for similar properties within KSA are not readily available or transparent due to the nature of the property market within the Kingdom of Saudi Arabia. Much if not all of the evidence is anecdotal, and this limitation may place on the non-reliability of such information and impact on values reported.

In forming our opinion of Market Rent for the subject property, we have looked at the following market rental rates of some office space, retail stores and residential villas within Riyadh, Jeddah & Dammam.

<i>Rental rates of some office &amp; retail spaces within Jeddah</i>				
<i>Establishments</i>	<i>Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
Omnia Centre	Retail	133-304	900 – 1,100	Rawdah District
	Office	217-504	930 – 1,400	
Nojoud Centre	Retail	136-1,623	2,250 - 5,100	Tahlia Street
	Office	105-4,225	400 - 1,100	
Al Marwah Plaza	Retail	29-265	700 - 2,000	Al Marwah District
	Office	57-304	650 - 900	

<i>Rental Rates of some Commercial Retail Strips/Plazas within Riyadh</i>				
<i>Establishments</i>	<i>Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
Veranda F&B	Retail	-	1,500	North Ring Road, Al Ghadir District
	Office	200-400	1,000	
Black Garden	Retail	145-1,150	1,380-2,300	North Ring Road, At Taawun District
	Office	137.00	365	
Jarir Complex	Retail	325-390	1,000	Uthman Bin Affan Road
Al Ezdihar Complex	Retail	192-336	850	Northern Ring Road
Tijan Plaza	Retail	114-280	690-950	



*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

	Office	70-192	400-550	King Khalid Road, Ar Rehab District
Rawana Plaza	Retail	208-317	1,000	Uthman Bin Affan Road, At Taawun District
	Office	88-148	550	
Al Sahafa Center	Retail	66-250	1,200-1,800	King Abdul Aziz Road, Al Sahafa District
	Office	337-447	400-550	
Tilal Center	Retail	76-456	900-2,100	Al Malqa District
Al Yarmouk Center	Retail	74-320	1,300-1,800	Dammam Rd., Al Yarmouk

*Rental Rates of some villas within residential compound in Riyadh*

Name of Compound	Location	Villa Type	Area (m <sup>2</sup> )	Rent/Yr (SAR)	Rent/m <sup>2</sup> (SAR)
Palms Estate Compound	Khozama District	3-Bedroom	220	200,000	909.09
		3-Bedroom	300	240,000	800.00
		2-Bedroom	180	170,000	944.44
		2-Bedroom	165	150,000	909.09
DHC Compound	Diriyah Area	1-Bedroom	79	60,000	759.49
		3-Bedroom	167	110,000	658.68
Al Rabia Community	Ad Diriyah District	3-Bedroom	284	160,000	563.38
		4-Bedroom	422	250,000	592.42
Daraq Diplomatic Quarter	As Safarat	4-Bedroom	450	265,000	588.89
		4-Bedroom	500	287,000	574.00
		4-Bedroom	539	317,000	588.13
Del Mar Compound	Al Munsiyah District	3-Bedroom	496	215,000	433.47
		2-Bedroom	198	85,000	429.29
Carolina Palms Compound	Al Mutha'ar District	4-Bedroom	342	245,000	716.37
		3-Bedroom	260	180,000	692.31
		3-Bedroom	180	125,000	694.44
Cecil Compound	Khurais Road	3-Bedroom	166	100,000	602.41
		3-Bedroom	161	90,000	559.01

*Commercial Properties offered for Lease in the vicinity of Panda Raya, Dammam*

Sn	Property Type	Area (sqm)	Rent/Year (SAR)	Rent/Sqm (SAR)	Location
1	Commercial	3,500	1,400,000	400	Ar Rayyan District-close by
2	Commercial	1,900	750,000	395	Al Muraikabat District
3	Commercial	4,000	1,400,000	350	An Nur District
4	Commercial	1,026	350,000	341	As Saif District
5	Commercial	900	300,000	333	Al Hamra District
6	Commercial	2,030	500,000	246	Prince Mohd. Bin Fahd Rd
7	Commercial	1,680	400,000	238	Al Badr District
8	Commercial	3,600	800,000	222	Uhud District

*Retail shops for lease in the vicinity of Al Hukair Time, Dammam*

Sn	Property Type	Area (sqm)	Rent/Year (SAR)	Rent/Sqm (SAR)	Location
1	Retail	288	150,000	521	Ash Shati Ash Sharqi
2	Retail	599	419,300	700	Ash Shati Ash Sharqi
3	Retail	380	285,000	750	Ash Shati Ash Sharqi
4	Retail	166	165,000	994	Ash Shati Ash Sharqi
5	Retail	841	850,000	1,011	Ash Shati Ash Sharqi





Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Office spaces for lease in the vicinity of Saudi Fransi Bank, Dammam					
Sn	Property Type	Area (sqm)	Rent/Year (SAR)	Rent/Sqm (SAR)	Location
1	Office	125	62,500	500	Ar Rayyan District
2	Office	435	279,705	643	Ar Rayyan District
3	Office	100	70,000	700	Ar Rayyan District
4	Office	140	140,000	1,000	Ar Rayyan District
5	Office	250	270,000	1,080	Ar Rayyan District

Retail leases Across Khobar			
GLA (m <sup>2</sup> )	Annual Rent (SAR)	Rent/m <sup>2</sup> (SAR)	Location
36	90,000	2,500	Thuqbah
30	45,000	1,500	Thuqbah
40	50,000	1,250	Thuqbah
289	400,000	1,384	Madinat Al Umal
60	70,000	1,167	Al Andalus
40	30,000	750	Al Aqrabiyah

Rental Rates of some hotel buildings in Riyadh					
S#	Property Type	District	BUA (m <sup>2</sup> )	Rent/Year (SAR)	Rent/m <sup>2</sup> (SAR)
1	Hotel Building w/ Retail	Al Yasmin	10,013	4,300,000	430
2	Hotel Building	Al Olaya	6,750	3,400,000	504
3	Hotel Building	King Fahd	7,669	6,250,000	815
4	Hotel	Al Yasmin	6,300	3,000,000	476

The client has provided us rental details referred below, although, we have adjusted the rentals for the multiple occupied property such as Khalidiyah Business Centre and Rawdah Business Centre.

#No.	Property	GLA/NLA (sq. m)	Gross Income (SAR)	Actual Rate per sq. m
1	Khalidiyah Business Centre	14,369	12,239,035 p.a.	852
2	Rawdah Business Centre	11,794	11,632,000 p.a.	986
3	Panda (Jeddah)	5,858	2,845,151 p.a.	486
4	Panda (Riyadh)	10,784	5,822,670 p.a.	540
5	Jazeera Compound	9,630	7,408,500 p.a.	769
6	Burj Al Hayat	6,574	1,500,000 p.a.	228
7	Public Prosecution	14,575	4,400,000 p.a.	302
8	Panda Rayan	9,800	5,228,170 p.a.	533
9	Hukair Time	3,326	2,200,000 p.a.	661
10	Saudi Fransi Bank	879	2,000,000 p.a.	2,275
11	Ajdan Walk	14,235	25,000,000 p.a.	1,756

Source: Client 2022



### 2.12.3 ASSUMPTIONS & COMMENTARY

The subject property has been assessed as an investment property subject to the lease amount provided by the client and any assumptions made by ValuStrat within market benchmarks. ValuStrat has made certain assumptions and adjustments based on their experience in valuing typical commercial and residential properties in Riyadh, Jeddah & Dammam, KSA taking cognisance of the surrounding developments within the property which will ultimately form part of. This was done in an attempt to forecast our interpretation of performance of the subject property over the 10-year explicit cash flow period.

In this instance, we have adopted the following rates:

#### Growth Rates & Operational Cost

*The growth rates for the subject properties are as per lease contract agreements provided by the client which are summarized as follows:*

Property #	Property Name	Growth Rates	Operational Cost
1	Khalidiyah Business Centre	2.50%	13%
2	Rawdah Business Centre	2.50%	11%
3	Panda Al Hamadaniah	5%	0%
4	Panda Ishbilyah	5%	0%
5	Jazeera Compound	2.50%	20%
6	Burj Al Hayat	6.67%	0%
7	Public Prosecution	2.5%	6%
8	Panda Rayaan	5%	0%
9	Al Hukair Time	13.64%	0%
10	Saudi Fransi Bank	33%	0%
11	Ajdan Walk	5%	0%

#### Exit Yield

*The exit yield is a resultant extracted from transactional evidence in the market; however, due to anecdotal evidence and limited market activity we have had to rely on anticipated investor expectations from typical property investments. These typically vary between 7% and 9%, with exceptions on either side, depending on the quality of the property, length of the leases and the location.*

*Based on the above criteria we are of the opinion that a fair exit yield for the subject properties is shown on the succeeding page and table.*

#### Discount Rate

*The discount rate reflects the opportunity cost of capital. It reflects the return required to mitigate the risk associated with the particular investment type in question.*



To this we have to add elements of market risk and property specific risk. The market risk comes in the form of; inter alia, potential competition from existing and latent supply.

Market risk will also reflect where we are in the property cycle. For the purpose of our valuation calculations, we have adopted the following exit yields & discount rates.

Property #	Property Name	Exit Yield	Discount Rates
1	Khalidiyah Business Centre	8%	10.5%
2	Rawdah Business Centre	8.5%	11%
3	Panda Al Hamadaniah	7%	9%
4	Panda Ishbiliyah	7%	9%
5	Jazeera Compound	8.5%	10.5%
6	Burj Al Hayat	8.5%	10%
7	Public Prosecution	8%	9%
8	Panda Rayaah	7%	9.5%
9	Al Hukair Time	7%	8%
10	Saudi Fransi Bank	7.5%	9%
11	Ajdan Walk	7%	7.5%

#### 2.12.4 INVESTMENT YIELD AND DISCOUNT RATE(S)

The KSA real estate investment market remains resilient in times of global uncertainty, protectionism, technology innovation disruption and regional volatility.

The divergence between prime yields and secondary continues to widen, reflecting the fact that investors are willing to pay a premium for assets seen as lower risk, in core locations along with strong covenants/tenants/branding.

Whilst there remains a lack of transactional evidence in the KSA market and the lack of good quality income generating assets across the KSA market; however, strong investor appetite remains for 'Best in Class' / 'Institutional Asset Class – Grade A' / good quality property providing long term income.

The historic strength of asset classes and significant growth in the past few years has meant fairly attractive yields and with the continuance of current stable demand but slower growth. Investors are also no less sensitive to asset classes i.e., office, retail, residential, industrial and the location of property providing investor expectations and stable long-term income for portfolios and funds.

The foreseeable future the subject property(s) referred in this report appear to provide stable investment subject to ongoing maintenance, upkeep of the property and provided that yield stability remains with the real estate sector generally following the fortunes of the greater economy and while the oil reserves are currently fairly strong, then the economy remains stable and backed-by strong fundamentals of the KSA market (i.e. young growing population) and also the economic transformation plan transforming the Kingdom towards a service economy post-oil era.



General consensus anticipates a strident improvement in the Saudi economy in the period ahead (vision 2020 and vision 2030), supported by both the oil and non-oil sectors.

Accordingly, we can provide investment yield performance indicator in current market conditions as follows:

Transaction Type	Investment Yield (%)
Major Cities & Core Location(s)	7% - 8.5%
Best in Class / Institutional Asset Class – Grade A	7% - 8.5%
Good Quality Income Generating Asset	7% - 8.5%
Strong Covenants / Leases / Tenants / Strong Brands	7% - 8.5%
Secondary / Tertiary Location & Grade B/C stock.	9% - 10.5%

#### 2.12.5 VALUATION SUMMARY

The resultant values based upon the above variables/assumptions for the subject properties are as follows:

Property #	Property Name	Location	Property Value - Rounded (SAR)
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	144,000,000
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	112,000,000
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	38,000,000
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	79,000,000
5	Jazeera Compound	Riyadh	65,000,000
6	Burj Al Hayat	Riyadh	20,000,000
7	Public Prosecution	Jeddah	52,000,000
8	Panda Rayaah	Dammam	65,000,000
9	Al Hukair Time	Dammam	32,000,000
10	Saudi Fransi Bank	Dammam	27,600,000
11	Ajdan Walk	Khobar	357,000,000
Aggregate Portfolio Market Value (SAR)			991,600,000

#### 2.12.6 VALUATION COMMENTARY

In valuing the subject property referred in this report, we have considered the following:

1. In reaching our opinion of the value, we have assumed that the subject property referred within this report are professionally operated and managed complying with all government legislation. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.



2. Presently, the global economy is experiencing uncertain times due to excessive rise of inflation, rising energy prices and the conflict in Ukraine. Any major threat from Global economic conditions can impact the regional and KSA economy and therefore possible creation of market deterioration later in 2022-23 impacting market rates/prices. The client is also recommended to consider the benefits in such a market, of having more frequent valuations to monitor the value of the subject property.
3. Since the last exercise, travel restrictions have been fully lifted, although in times of uncertainty and ongoing concerns with disrupted supply chains, inflation rise and increase of energy prices and therefore volatility remains across many sectors; hence many businesses are affected due to the closure and loss of business, we assume all rentals, lease(s) and landlord & tenant information provided by the client is correct and accurate. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
4. We have been made aware there are no rent arrears (debt) and all tenants are up to date with rental obligations. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
5. The occupancy rates and rents may fluctuate depending on a number of factors, including market and economic conditions resulting in the property/investment not being profitable.
6. We have reflected void costs throughout the cash flow period for Khalidiya Business Centre, Rawdah Business Centre, Al Jazeera Compound, and Burj Hayat. Void allowance to reflect lost income and incentives and reflecting any marketing and advertising costs
7. The KSA's oil production and business is a major contributor to Saudi income and strong economic conditions. Therefore, any major fluctuations in oil prices can have a similar effect on the local economy impacting commercial investments and the overall long-term development of the economy in volatile and uncertain times.
8. The growth of the economy is also subject to numerous other external factors, including continuing population growth, increased direct and foreign investment in the local economy and Government and private sector investment in infrastructure, all of which could have a significant impact on the economy and business profitability.
9. It should be noted that the valuation provided is of the property (excluding any element of value attributable to furnishings, removable fittings and sales incentives) as new. It is possible that the valuation figure may not be subsequently attainable on a resale as a 'second-hand villa especially if comparable new property is on offer at the same time.



10. As regards properties, which are retained, or to retain an ownership interest in, such competition may affect the Funds ability to attract and retain tenants and reduce the rents impacting the property/investment.
11. Any retained or owned property by fund will face competing properties leading to high vacancy rates resulting in lower rental rates. It is imperative for leasing obligations to preserve and keep-up high standard of landlord & tenant (property management) and so it will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.
12. The subject portfolio referred in this report is considered as full figure(s) and may not be easily achievable in the event of an early re-sale in the short term due to volatile and uncertain times. Refer to our market conditions section below.
13. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.
14. We have assumed that the land is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoing and good title can be shown. For the avoidance of doubt, these items should be ascertained by the client's legal representatives.

## 2.13 VALUATION

### 2.13.1 MARKET VALUE

ValuStrat is of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the subject 11 (eleven) property referred within this report, as of the date of valuation, based on the Discounted Cash Flow (DCF) Approach and assumptions expressed within this report, may be fairly stated as follows;

Market Value (rounded and subject to details in the full report):

**Aggregate Value: SAR 991,600,000 (Nine Hundred Ninety-One Million, Six Hundred Thousand, Saudi Arabian Riyals).**

*The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace.*

*We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations. Due to this shortage, it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature.'*

*The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.*

*The value provided in this report is at the top end of the range for properties of this location and character and will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.*



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

## 2.14 ECONOMIC AND DEMOGRAPHIC OVERVIEW

### 2.14.1 KSA ECONOMY & DEMOGRAPHICS

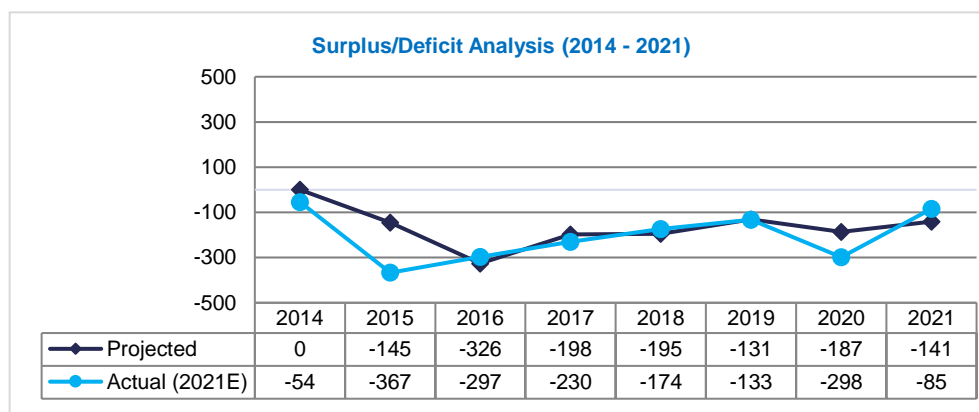
However, on a more positive note the economy is expected to bounce back with encouraging signs to have budget surplus projected at SR 90 billion in 2022, representing around 2.5% of the GDP.

This surplus is expected to boost the overall reserves position, an enhanced support for development funds and speed up the pace of strategic projects and programs within the KSA.

The KSA economy has witnessed a fiscal deficit since the year 2014. This trend has followed suit for the past 8-years till the year 2021, respectively.

Year	Revenue		Expenditure		Surplus or Deficit	
	Projected	Actual	Projected	Actual	Projected	Actual
2014	855	1,046	855	1,100	0	-54
2015	715	608	860	975	-145	-367
2016	514	528	840	825	-326	-297
2017	692	696	890	926	-198	-230
2018	783	906	978	1,079	-195	-174
2019	975	917	1010	1048	-131	-131
2020	833	782	1,020	1,076	-187	-298
2021	1045	930E	990	1015E	-141	-85 E

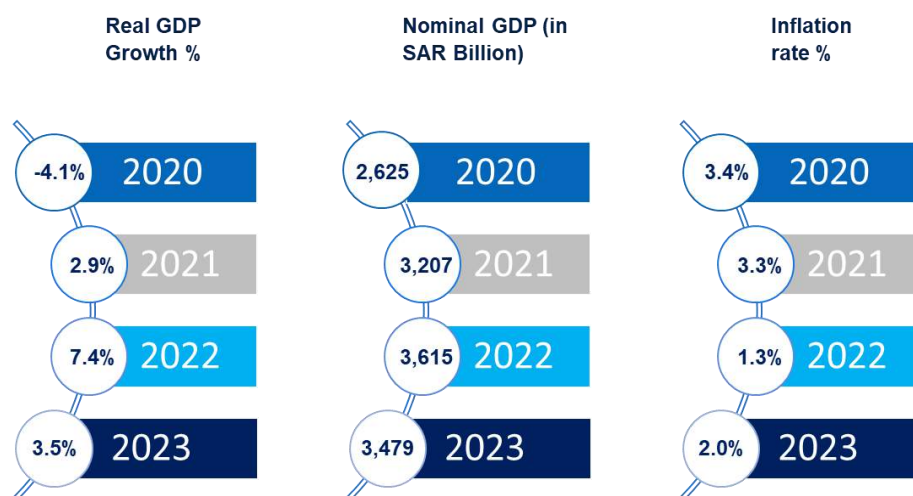
Source: Ministry of Finance (MOF); all amounts are in SAR Billion



### 2.14.2 ECONOMIC INDICATORS – CURRENT & PROJECTED TREND

According to the estimated figures, KSA economy is expected to have real GDP of 2.9% in 2021, driven by the assumption that economic activity will continue to recover from the post-pandemic situation.

Overall, in the medium term it is anticipated that the non-oil GDP growth will be a key growth-driver for the KSA economy and hence, the nominal GDP is projected to stabilize at 6.3% by the year 2023.



Source: Ministry of Finance (MOF)



There has been several initiatives backing this non-oil sector growth rate which includes but not limited to:-

Multiple and varied entertainment events lead by GEA officially including cinema allowed to open in 2018 to drive the entertainment sector.

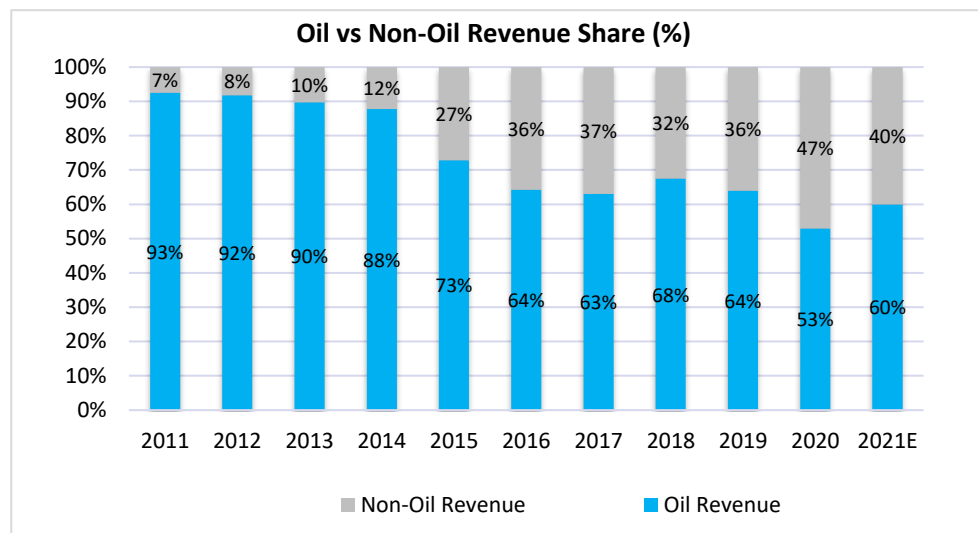
Riyadh Seasons launched in 2019 to boost entertainment tourism both domestically and International.

In 2019, Tourism Visa introduced for the first time in KSA history.

Giga Projects announced i.e., Redsea, Neom, Qiddiya, Amaala, Al Ula, in 2017-18.

### 2.14.3 OIL VS NON-OIL REVENUES TREND ANALYSIS

KSA's Non-Oil Revenues soar by average of 19% from 2011 to 2021. The key reason behind this was KSA's government medium to long term strategy to reduce reliance on oil-based economy.



Source: Ministry of Finance (MOF)

### 2.14.4 KSA FISCAL PROJECTIONS

The KSA government continued its efforts to contain its budget deficit. In the year 2020, the actual budget deficit was -11.4% of GDP. While a positive trend is expected in 2022 with a projected surplus which will be 2.5% of the GDP.

The KSA government will continue its efforts to drive private sector participation both in terms of financing and operating Giga-projects and ultimately Vision 2030.

The future investment initiative (FII) conference was a major game changer introduced back in 2017 by the Public Investment Fund (PIF) to attract global investors, chief executives, public officials, economists and think tanks to bridge the gap between Saudi Arabia and the World.

Indicators	Actual 2020	Budget 2021	Estimates 2021	Budget 2022	Projections	
					2023	2024
Revenues	782	849	930	1045	968	992
Expenditures	1,076	990	1,015	955	941	951
Budget Deficit/surplus	-294	-141	-85	90	27	42
% to GDP	-11.2%	-4.9%	-2.7%	2.5%	0.8%	1.1%
Public Debt	854	937	938	938	938	938
% to GDP	32.5%	32.7%	29.2%	25.9%	26.9%	25.4%
Government Reserves	280	280	350	280	278	276

Source: Ministry of Finance (MOF)



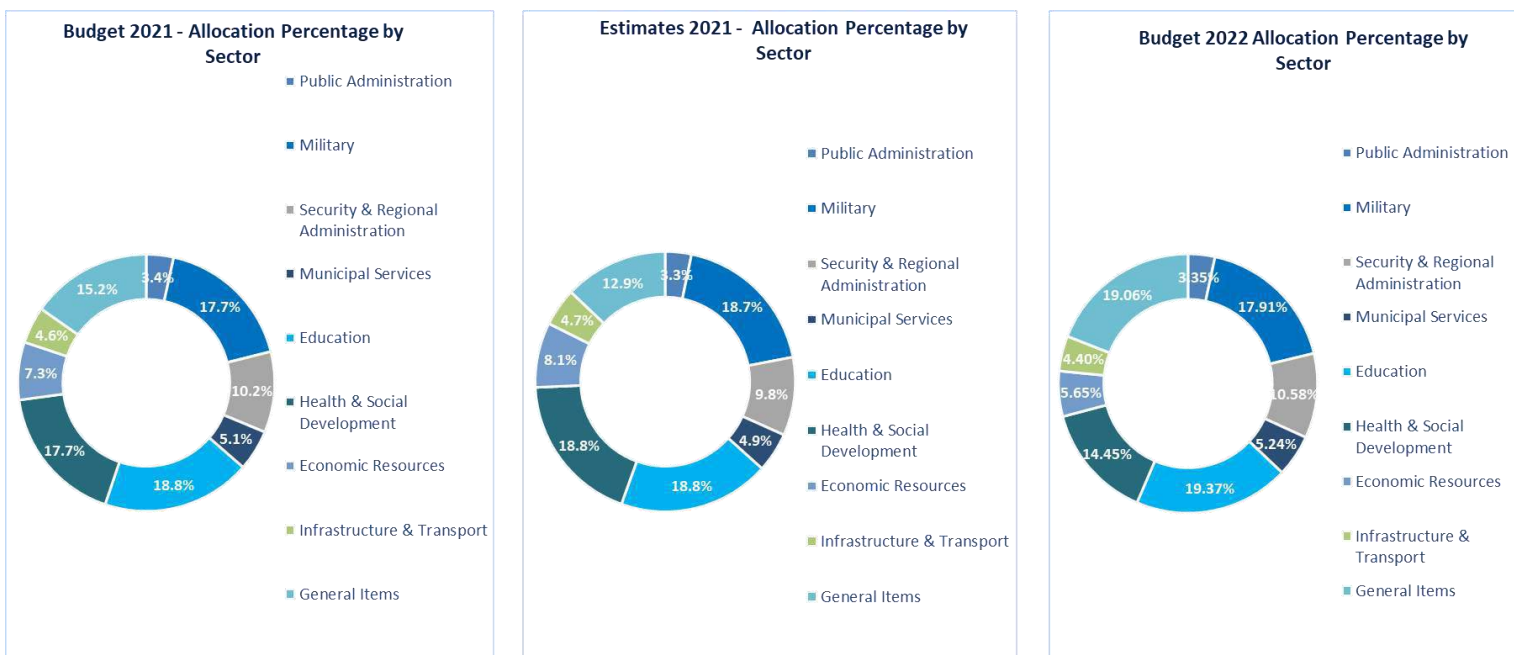


Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

2.14.5 KSA SPENDING COMPARISON (2021-2022)

We reiterate, the KSA government and economy continued its efforts to contain its budget deficit. In the year 2020, the actual budget deficit was -11.4% of GDP. While a positive trend is expected in 2022 with a projected surplus which will be 2.5% of the GDP.



Source: Ministry of Finance (MOF)

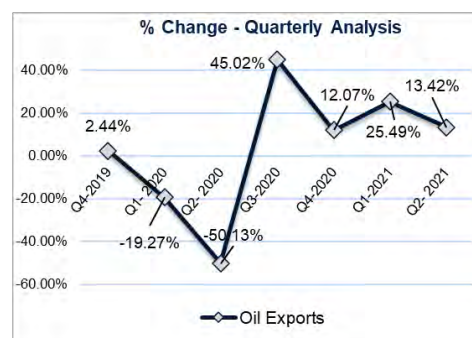
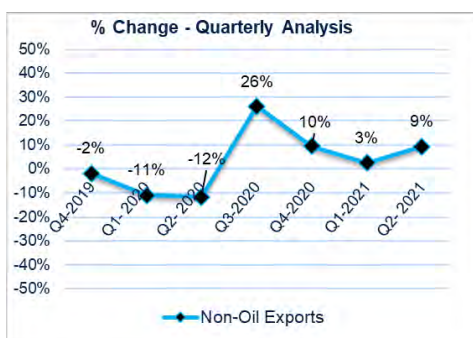
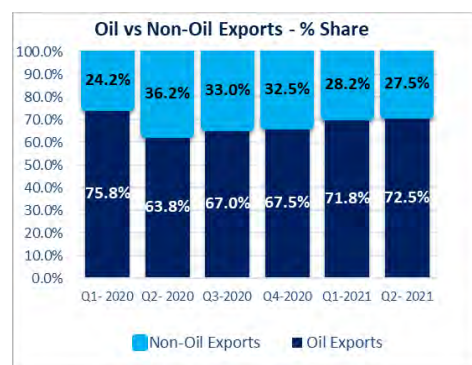
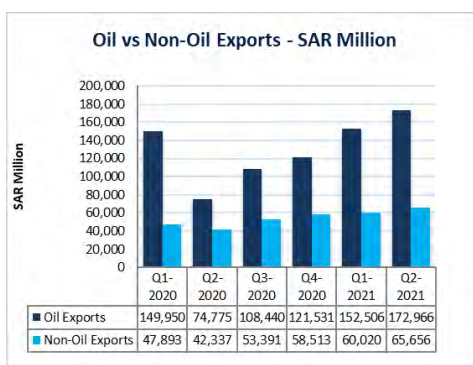
2.14.6 KSA INTERNATIONAL TRADE ANALYSIS

The Oil exports during Q2 2020 followed a downward trend at -50.13%, followed by upward trend by 45.02% during Q3-2020.

While this trend remained positive but at a decreasing rate in Q2-2020.

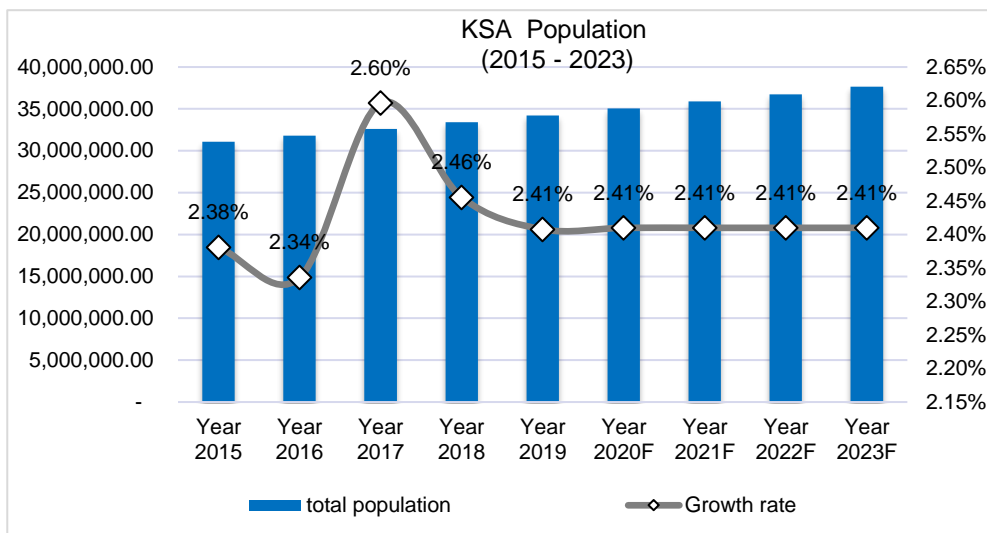
While the Non-oil plummet by -12% during Q2-2020 followed by positive trend in Q3 and Q4, respectively.

The overall international trade outlook remained progressive for both oil and non-oil exports on a Q-o-Q basis between Q1-2021 and Q2-2021.



2.14.7 KSA POPULATION AND ITS GROWTH

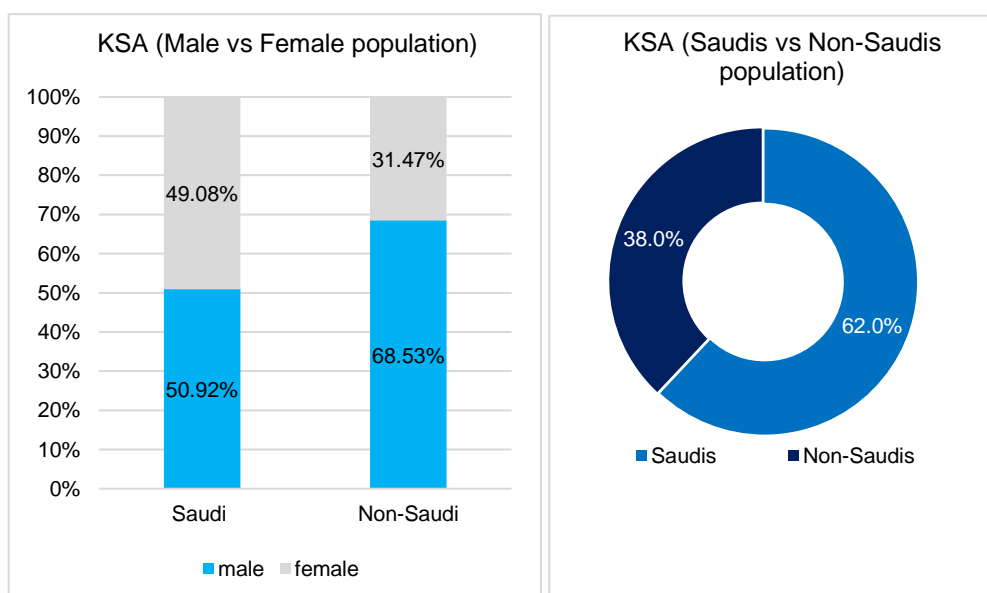
The growth in population has been steadily, rising at a CAGR of 2.42% during 2015-23. The population growth rate was the highest in 2017 at 2.60% but plummeted to 2.46% in 2018.



Source : (GSTATs)

2.14.8 KSA POPULATION BREAKDOWN

The population of Kingdom of Saudi Arabia (KSA) splits across approximately 62% Saudis and 38% Non-Saudi population. The Saudi population is more skewed towards male at 50.92% compared to female at 49.08% respectively. While Non-Saudi population is more skewed towards male at 68.53% compared to female at 31.47% respectively.



Source : (GSTATs)



## 2.15 MARKET CONDITIONS SNAPSHOT

### 2.15.1 MARKET ASSESSMENT, TIMES OF UNCERTAINTY (COVID-19 PANDEMIC) & VALUATION COMMENTARY OVERVIEW

The past two plus years of extraordinary market conditions have made it difficult for investors to confidently assess changes in property prices. The COVID-19 recovery has meant higher energy prices, supply chain disruptions mean 2022 will be the year to repair global economy if possible.

The world is rapidly changing with ongoing structural shifts, population growth, urbanization, climate change and the digital revolution continue to profoundly impact our world and societies.

Though KSA has shown resilience with high oil price revenues and current budget of Q1 – 2022 showing surplus of SAR 57 billion and Public Investment Fund (PIF) – sovereign wealth fund going from strength to strength.

Since the lifting of travel bans, the KSA real estate market is in a healthy position with many analysts predicting a strong 2022 for real estate (vision 2023) with the positive activity and investment by the government unveiling a number of reforms, including recent facilitation of the tourism visa, where citizens of 49 countries are now able to apply e-visas and holders of Schengen, UK or US visas are eligible for visas on arrival.

Also, the government has now allowed the full foreign ownership of retail and wholesale operations along with previously opening up of the Tadawul Stock Market to foreign investment supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatizing state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy, etc. With all the opportunities throughout the Kingdom and the creation of the Giga projects, there was an ambitious resilience which was suddenly shutdown overnight due to the initial lockdown period. With all the current uncertainty, market stagnation and short-term challenges whereby force majeure (as a result of the pandemic's cause beyond anyone's reasonable control) had created inactivity. As mentioned above the KSA market's ambitions and resilience, we understand investor sentiment remains strong as it was prior to the pandemic and the KSA was on an upward course showing growth in the last quarter of 2019 after a period of subdued market conditions.

The current global crushing of liquidity in economies will have impact on markets and real estate market and this maybe the case with many economies across the globe; however, the KSA market has shown resilience in previous years through a period of downward trend (2016-18), a correction allowing for the market to bottom out with 2019 experiencing growth in the first quarter and subdued market conditions throughout 2019. The latter part of Q4 – 2019 saw positive growth with strong investor appetite, though the market lacking good quality stock. Now with the Saudi government confirming a stimulus package of SR 120 billion plus, we understand

the market will bounce back with investors underlying strong appetite. This will delay any evidence in the short term of declining prices and with the government stimulus will assist any short-term losses on transactions, private and public funds, although will need to be sustained in the short-term.

The KSA real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy and while the oil reserves were left off prior to the pandemic fairly strong, although currently a price war between major producers is adding to a growing supply glut, though this will help KSA once markets start normalizing again. The KSA economy remains stable and backed-by strong fundamentals of the KSA market (i.e. young growing population) and also the economic transformation plan transforming the Kingdom towards a service economy post-oil era.

In short, the pandemic was expected to be a short-term shock wave with an eventual surge of business activity leading to a rapid recovery either in the form of a “V-shape” or a more gradual recovery in the form of a “U-shape” bounce back. Accordingly, we expected the KSA market to surge in business over the course of 2021 and now 2022 allowing for markets to start flourishing towards long term sustainability in social trends and patterns along with socio-economic distancing in a growing cycle. On the other hand, should the global economic impact of the Coronavirus pandemic (COVID-19) outbreak persist and will be dependent on how long the virus lasts, how far it spreads and how much lock-down, public organizations quarantines disrupt the market. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with unprecedented set of circumstances on which to base judgement(s). There is strong evidence that real estate markets have sprung back to strong activity and growth fairly quickly as we are experiencing in the Kingdom of Saudi Arabia.

Equally, the short-term generally speaking we do not expect the current real estate market to show any small adjustment in prices/rates. The KSA real estate market is a developing market with much invested by the government in infrastructure projects, so we expect the government’s latest stimulus to preserve liquidity and for demand to hold having limited / no bearing on prices / rates.

#### 2.15.2 MARKET CONDITIONS PRIOR TO THE PANDEMIC & THE KSA LOCKDOWN

Despite a new wave of infections (Variant Viruses) this year (2021), the roll out of vaccinations offers hope in controlling this disease and provide a path of recovery in sight along with recovery in oil price provides further impetus.

The Kingdom of Saudi Arabia (KSA) - world's largest exporter of crude oil, embarked four years (2016) ago on an ambitious economic transformation plan, “Saudi Arabia Vision 2030”. In a hope to reduce its reliance on revenue from hydrocarbons, given the plummeting oil price revenues from 2014.

Through the current vision 2030 and in a post oil economy, KSA is adapting to times of both austerity measures and a grand ambitious strategy. With an overdue diversification plan Saudi Arabia’s economic remodelling is about fiscal sustainability



to become a non-dependent nation of oil. This is supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatising state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy.

Despite economic headwinds, across the region, KSA has shown resilience through a period of subdued real estate market activity. The real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy and whilst Saudi Arabia is undergoing structural reforms politically, economically and socially will transform the Kingdom towards a service economy post-oil era.

These changes along with significant amounts of investment - estimated to soon be over 1 trillion US dollars will create vast amounts of opportunities for the public and private sectors across all businesses segments.

The KSA economy in the first quarter of 2019 has relied on the current oil price rise to pull it out of recession; however, the previous 18-24 months, KSA faced a protracted spell of economic stress, much of which can be attributed to the falling oil prices coupled with regional political issues.

Oil prices starting to surge again around 65 dollars a barrel currently from under 30 dollars a barrel in early in 2016 which resulted in a crash in prices and the economy dipped into negative territory in 2017 for the first time since 2009, a year after the global financial crisis.

General consensus anticipates a piercing improvement in the Saudi economy in the period ahead (2021-2022), supported by both the oil and non-oil sector. So ultimately it appears the economy will still need to rely on oil revenues to bridge the gap in the short term with a budget deficit over the past 3 years and the Kingdom borrowing from domestic and international markets along with hiking fuel and energy prices to finance the shortfall. The economy slipped into recession in 2018 but returned to growth in 2019, albeit at the fairly modest level of 1.7%, according to estimates from the International Monetary Fund (IMF). However, the return to growth is mainly due to a return to increase in oil prices again and output which, in turn, is enabling an increase in government spending.

Accordingly, in the short term needs to rely on the oil revenue and this reliance is being channelled into public spending. The reforms that have been pushed through to date have led to important changes aiding the economy. The opening up of the entertainment industry will create jobs for young locals and women driving makes it easier for millions more people to enter the workforce. Reforms to the financial markets have led indexing firms to bring the Saudi Stock Market (Tadawul) into the mainstream of the emerging markets universe which now assists to draw in many billions of investment dollars. A due enactment of law will encourage public-private partnerships to herald more foreign investment.

The economic transformation that the KSA has embarked upon is complex and multidimensional and will certainly take time to turn around a non-oil serviced



economy, although there have been recent positive signs, but it will remain in the short term with the support of oil revenues.

On the other hand, the KSA was resilient in the previous recession in 2007/2008 on strong oil reserves and not only can the Saudi government be relied upon to step in to rescue troubled lenders, reliable institutions for procedural reasons but crucially, it can also afford to do so, although has suffered due to previous oil price declines and it has meant increased spending.

Vision 2030 to diversify the economy from reliance on oil, has only just commenced in previous years and with a young and increasingly well-educated population, together with its own sovereign wealth fund, the Kingdom has many favourable factors to become a leading service sector economy in the region. Reform efforts include a reduction of subsidies on fuel and electricity and the implementation of a 5 per cent VAT back on 01 January 2018 which increased to 15 per cent VAT as of 01 July 2020. The government is also striving to get women to play a greater role in the economy including recently allowing them to drive back in 2019. Wider reforms have been initiated by the government allowing for the entertainment industry to flourish with the opening of the first cinema in King Abdullah Financial District (KAJD) along with 4 VOX screens opening at Riyadh Park Mall. The cinema entertainment is spurred on by Public Investment Fund (PIF) in collaboration with AMC Cinemas and led by the Development and Investment Entertainment Company (DIEC), a wholly owned subsidiary of PIF. With an objective of 30 to 40 cinemas in approximately 15 cities in Saudi Arabia over the next five years, and 50 to 100 cinemas in about 25 Saudi cities by 2030.

As part of wider reforms to overhaul the economy and to allow for deep rooted diversification, the Public Investment Fund (PIF) have initiated plans to bolster the tourism / entertainment industry by forming ambitious plans such as the following:

#### Red Sea Tourism Project

To transform 50 islands consisting of 28,000 square kilometres along the Red Sea coastline into a global tourism destination. For ease of reference to illustration below showing the location in relation to the Kingdom of Saudi Arabia.

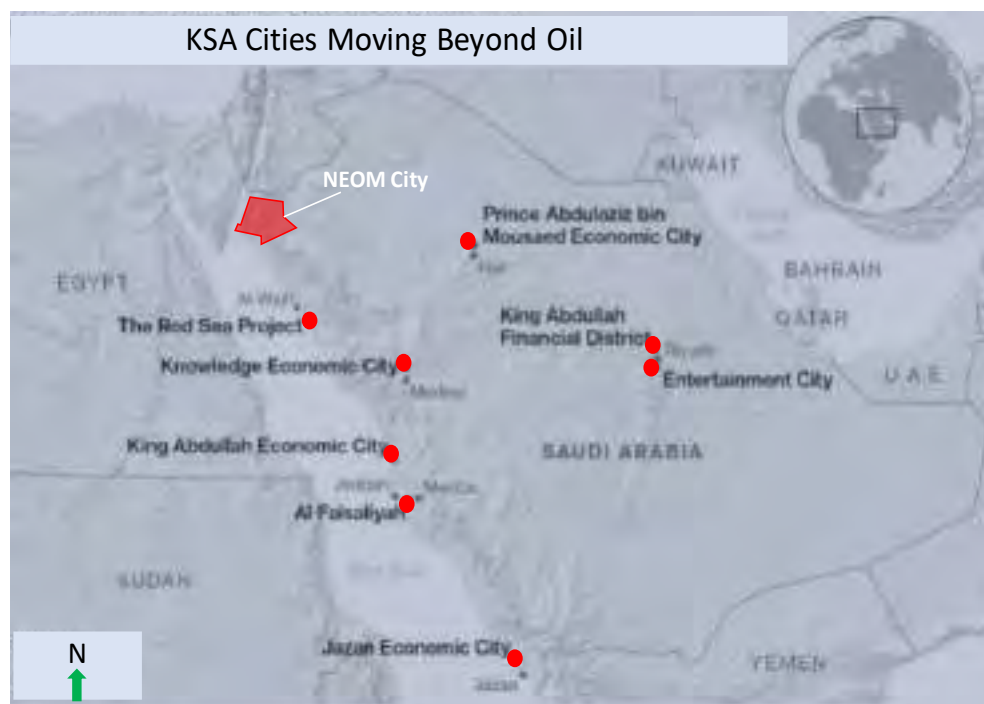
#### Al Faisaliyah Project

The project will consist of 2,450 square kilometres of residential units, entertainment facilities, an airport and a seaport. Refer to the below illustration for the location.

#### Qiddiya Entertainment City

Qiddiya Entertainment City will be a key project within the Kingdom's entertainment sector located 40 kilometres away from the center of Riyadh. Currently alleged for "The First Six Flags-branded theme park". The 334 square kilometre entertainment city will include a Safari Park too. The project will be mixed use facility with parks, adventure, sports, events and wild-life activities in addition to shopping malls, restaurants and hotels. The project will also consist around 4,000 vacation houses

to be built by 2025 and up to 11,000 units by 2030. Again, for ease of reference refer to the below illustration for the location.



### Neom City

The NEOM city project will operate independently from the “existing governmental framework” backed by Saudi government along with local and international investors. The project will be part of a ‘new generation of cities’ powered by clean energy. The ambitious plan includes a bridge spanning the Red Sea, connecting the proposed city to Egypt and stretch into Jordan too.

### Economic Cities

The overall progress with the Economic Cities has been slow and projects on hold over the past 7-10 years, although KAFD has recently given the go ahead to complete by 2020. Within the Saudi Vision 2030 the governed referenced that they will work to “salvage” and “revamp”.

### Real Estate Growth

Overall ValuStrat research reveals that real estate sectors have continued to decline in both sales and rental values. We expect demand to remain stable due to fundamentals of a growing young population, reducing family size, increasing middle-class and a sizeable affluent population – all of which keeps the long-term growth potential intact.

Despite short term challenges, both investors and buyers remaining cautious, the Saudi economy has shown signs of ambition with the government unveiling a number of reforms, including full foreign ownership of retail and wholesale operations along with opening up of the Tadawul Stock Market to foreign investment as well as

the reforms mentioned in the previous section referred above. As mentioned earlier, KSA experienced positive growth by oil price rise in the first quarter of 2021; hence the main driver of the recovery remains oil. Over 2021 we envisage the Kingdom's consumer outlook to be more favourable in economic conditions.

Moreover, tax on development land implemented in 2017/18 has kept the construction sector afloat, encouraging real estate developers. Adapting to a new KSA economic reality has been inevitable, although the Kingdom's oil dynamics remain pivotal for future development within the KSA 2030 economic vision plan. In latter part of 2017, the Public Investment Fund (PIF), Saudi Arabia's sovereign wealth fund set up a real estate refinancing company aimed at advancing home ownership in the Kingdom, which suffers from a shortage of affordable housing. This initiative will create stability and growth in the Kingdom's housing sector by injecting liquidity and capital into the market. Another plan to help kick start the real estate market by boosting the contribution of real estate finance to the non-oil GDP part.

The real estate sector has played an increasingly important role in the Saudi Arabian economy. Growing demand across all sectors combined with a generally limited supply has forced real estate prices to accelerate over the past (2008-2016). The close ties with the construction, financing institutions and many others have provided crucial resources that contributed to the development of the Saudi economy. The real estate market performance in 2019/20 and the general trend in KSA for most sectors have remained subdued given lower activity levels, while prices have been under pressure across most asset classes leading to a gradual softening of rental and sale prices.

The real estate sector remains subdued, and prices may have bottomed out across sectors, and we expect in the medium to long term for the market to pick-up further growth given the reforms and transformation in KSA, although we expect the growth to be slow and steady subject to a stable political environment in KSA and across the region.

The outlook remains optimistic for the longer term due to the various KSA initiatives aimed at stimulating the real estate market whilst encouraging the private sector to play a key role in the transformation.

All in all, market volatility remains currently, and prices are likely to witness further deterioration in the short term. Since the issuing of this report the KSA lockdown for the COVID-19 health crisis was lifted back on 21 June 2020 and the economy is now trying to get back to normalcy. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather some pace later in 2022.

*Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. It must be borne in mind that both rental and capital values can fall as well as rise.*



## 2.16 VALUATION UNCERTAINTY

This valuation has been undertaken against a background of significant levels of Market volatility is one of the main reasons of Valuation uncertainty in the real estate market in the Kingdom and within the GCC region given the dramatic changes in markets in current oil price slump and other factors too.

We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations.

Given the current uncertainties it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature. The current shortage of transaction, combined with a rapidly changing market only serves to highlight the unpredictability of the current market, which is subject to change on a day by day basis.

The RICS valuation standards consider it essential to draw attention to foreseen valuation uncertainties that could have a material effect on valuations, and further advises to indicate the cause of the uncertainty and the degree to which this is reflected in reported valuations.

We further state that given the valuation uncertainty stated above our valuation represents our impartial calculated opinion / judgement of the properties, based on relevant market data and perceptions as at the date of valuation.

The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply as accurate a valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace

*The client is also recommended to consider the benefits in such a market, of having more frequent valuations to monitor the value of the subject property.*

## 2.17 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, an extreme care and precaution has been exercised.

This report is based on information provided by the Client. Values will differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc.

It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.



## 2.18 CONCLUSION

This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding.

The information revealed in these reports is strictly confidential and issued for the consideration of the Client.

No part of this report may be reproduced either electronically or otherwise for further distribution without our prior and written consent.

We trust that this report and valuation fulfils the requirement of your instruction. This report is issued without any prejudice and personal liability.

For and on Behalf of, **ValuStrat**.



Ramez Al Medlaj (Taqeem Member  
No. 1210000320)  
Valuation Manager - Real Estate



Yousuf Siddiki (Taqeem Member No.  
1210001039)  
Director - Real Estate, KSA

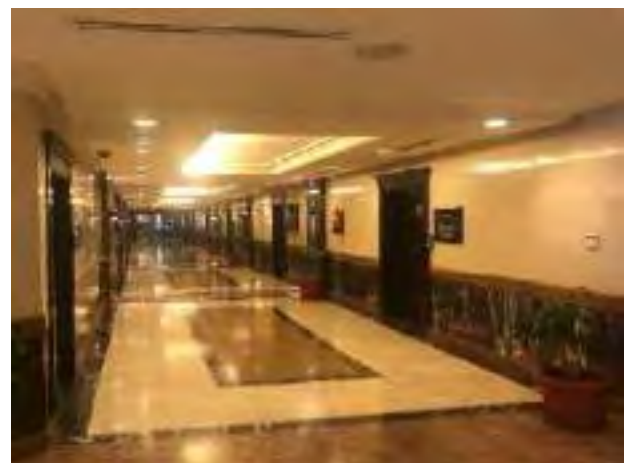


Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 – Khalidiyah Business Centre



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 2 – Rawdah Business Center



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 3 – Panda Al Hamadaniah



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 4 – Panda Ishbiliyah



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

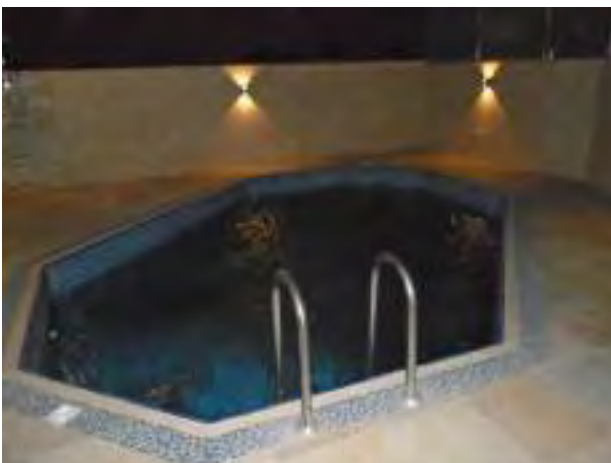
Property No. 5 – Jazeera Compound



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 6 – Burj Al Hayat

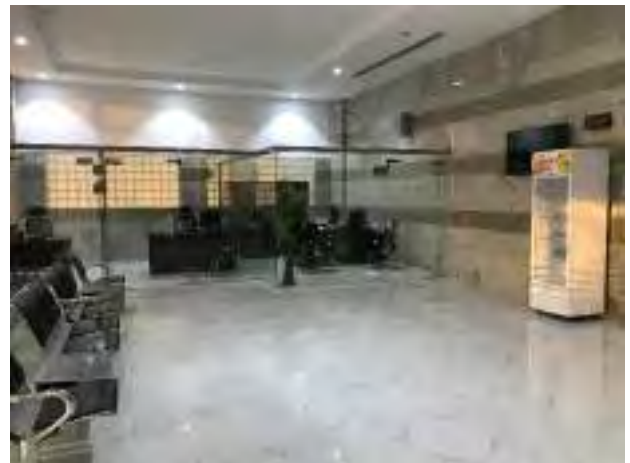




Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 7 – Public Prosecution Building



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 8 – Panda Rayaan



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 9 – Al Hukair Time



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 10 – Saudi Fransi Bank



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – June 2022

Property No. 11 – Ajdan Walk





**Dubai, United Arab Emirates**

Office 702, Palace Towers,  
DSO, Dubai, UAE

Phone +971 4 326 2233  
Email [Dubai@valustrat.com](mailto:Dubai@valustrat.com)

**London, United Kingdom**

Roxburghe House, 273-287 Regent St.  
London W1B 2HA, United Kingdom

Phone +44 796 338 2486  
Email [London@valustrat.com](mailto:London@valustrat.com)

**Riyadh, Saudi Arabia**

6<sup>th</sup> Floor, South Tower,  
King Faisal Foundation Building,  
Al Fasiliah Complex, Riyadh, KSA

Phone +966 11 293 5127  
Email [Riyadh@valustrat.com](mailto:Riyadh@valustrat.com)

**Doha, Qatar**

Office 503, QFC Tower 2,  
West Bay, Doha, Qatar

Phone +974 4 496 8119  
Email [Doha@valustrat.com](mailto:Doha@valustrat.com)

**Jeddah, Saudi Arabia**

111 Jameel Square,  
Tahlia Road, Jeddah, KSA

Phone +966 12 283 1455  
Email [Jeddah@valustrat.com](mailto:Jeddah@valustrat.com)

**Karachi, Pakistan**

H. No. 50/II, Khayaban-e-Shamsheer,  
Phase V, DHA, Karachi, Pakistan

Phone +92 213 520 2904  
Email [Karachi@valustrat.com](mailto:Karachi@valustrat.com)



# Valuation Report

**SUBMISSION TO:**

SEDCO CAPITAL REIT FUND

9 Property

# Valuation Report

(9) SEDCO CAPITAL REIT FUND PROPERTY  
RIYADH, DAMMAM & KHOBAR, KSA

SEDCO CAPITAL REIT FUND

REPORT ISSUED 08 AUGUST 2022

**ValuStrat Consulting**

703 Palace Towers  
Dubai Silicon Oasis  
Dubai  
United Arab Emirates  
Tel.: +971 4 326 2233  
Fax: +971 4 326 2223  
www.valustrat.com

**خبير التقييم العقاري**

6<sup>th</sup> floor, South tower  
Al Faisaliah Complex  
Riyadh  
Saudi Arabia  
Tel.: +966 11 2935127  
Fax: +966 11 2933683

111, Jameel square  
Tahlia Road  
Jeddah  
Saudi Arabia  
Tel.: +966 12 2831455  
Fax: +966 12 2831530





# TABLE OF CONTENTS

<b>1</b>	<b>Executive Summary</b>	<b>4</b>
1.1	THE CLIENT	4
1.2	THE PURPOSE OF VALUATION	4
1.3	INTEREST TO BE VALUED	4
1.4	VALUATION APPROACH	4
1.5	DATE OF VALUATION	5
1.6	OPINION OF VALUE	5
1.7	SALIENT POINTS (General Comments)	5
<b>2</b>	<b>Valuation Report</b>	<b>7</b>
2.1	INTRODUCTION	7
2.2	VALUATION INSTRUCTIONS/INTEREST TO BE VALUED	6
2.3	PURPOSE OF VALUATION	7
2.4	VALUATION REPORTING COMPLIANCE	7
2.5	BASIS OF VALUATION	8
2.6	EXTENT OF INVESTIGATION	10
2.7	SOURCES OF INFORMATION	10
2.8	PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION	11
2.9	DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION	12
2.10	ENVIRONMENT MATTERS	21
2.11	TENURE/TITLE	25
2.12	VALUATION METHODOLOGY & RATIONALE	26
2.13	VALUATION	37
2.14	MARKET CONDITIONS & MARKET ANALYSIS	42
2.15	VALUATION UNCERTAINTY	48
2.16	DISCLAIMER	48
2.17	CONCLUSION	49
	APPENDIX 1 – PHOTOGRAPHS	
	APPENDIX 2 – COPY OF BUILDING PERMITS	
	APPENDIX 3 – LEASE CONTRACT AGREEMENTS / TENANCY SCHEDULE	
	APPENDIX 4 – TYPICAL COPIES OF PROMISORY NOTES	



# 1 EXECUTIVE SUMMARY

THE EXECUTIVE SUMMARY AND VALUATION SHOULD NOT BE CONSIDERED OTHER THAN AS PART OF THE ENTIRE REPORT.

## 1.1 THE CLIENT

**Mohamed W. Binmahfooz**  
**SEDCO Capital**  
 Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia

## 1.2 THE PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for the SEDCO Capital REIT transaction and submission to the Capital Market Authority (CMA).

## 1.3 INTEREST TO BE VALUED

The below-mentioned (9) SEDCO REIT Fund property are the scope of this valuation exercise:

P#	Property Name	Location	Land Area (sqm)	BUA (sq. m)	Interest
1	Hamra Plaza	Riyadh	21,120	13,130	Freehold
2	Panda An Nur	Dammam	13,806.17	5,348	Freehold
3	Irqah Plaza	Riyadh	14,268.98	9,148	Freehold
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	15,385.20	33,429	Freehold
5	Olaya Private School	Riyadh	10,500	12,314	Freehold
6	Extra Store	Dammam	8,258.25	4,404	Freehold
7	Amjad School	Riyadh	14,300	34,231	Freehold
8	Manahij School	Riyadh	9,200	17,058	Freehold
9	Ajdan Entertainment	Khobar	6,865.99	16,646.40	Freehold

Source: Client 2022

## 1.4 VALUATION APPROACH

We have undertaken the Discounted Cash Flow (DCF) approach to valuation for the property's referred in this report.

## 1.5 DATE OF VALUATION

Unless stated to the contrary, our valuations have been assessed as at the date of 30 June 2022.

*The valuation reflects our opinion of value as at this date. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.*



## 1.6 OPINION OF VALUE

P#	Property Name	Location	Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	66,000,000
2	Panda An Nur	Dammam	64,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,200,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	152,000,000
5	Olaya Private School	Riyadh	60,000,000
6	Extra Store	Dammam	48,800,000
7	Amjad School	Riyadh	112,000,000
8	Manahij School	Riyadh	53,300,000
9	Ajdan Entertainment	Khobar	170,000,000
Aggregate Market Value (SAR) [Rounded]			812,300,000

*The executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report. The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place.*

## 1.7 SALIENT POINTS (GENERAL COMMENTS)

*Whilst most global markets remain disrupted along with the effects of the extraordinary market conditions over the past two plus years through the COVID-19 pandemic, it appears the KSA economy appears stable and strong within a recovery mode on the back of higher oil demand and private consumption along with KSA's Vision 2030 looks to diversify the economy away from oil through focusing on direct foreign investment, tourism and the increase of locals in the workforce.*

*The cost of risk is also likely to stay elevated in 2022 reflecting the volatile global health situation, high inflation and rising interest rates, etc.*

*The real estate traditional determinants of location and value for money continue to be a key success influencing property and accommodation preference though investors in KSA are also no less sensitive to asset classes and the location of property providing investor expectations and stable long-term income for portfolios and funds. Equally, strong investor appetite remains for 'best in class / Institutional Asset Class – Grade A' / good quality property providing long term income.*

*With all positive activity and investment by the government creating opportunities through projects across the Kingdom's Vision 2030 and through the creation of the Giga projects has meant a stable KSA economy with positive outlook going forward throughout 2022 and beyond.*



We are unaware of planning or other proposals in the area or other matters which would be of detriment to the subject properties, although your legal representative should make their usual searches and enquiries in this respect.

We confirm that on-site measurement exercise was not conducted by ValuStrat, and we have relied on the site areas provided by the Client. In the event that the areas of the properties and site boundaries prove erroneous, our opinion of Market Value may be materially affected, and we reserve the right to amend our valuation and report.

We have assumed that the properties are not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoings and good title can be shown. For the avoidance of doubt, these items should be ascertained by the client's legal representatives.

ValuStrat draws your attention to any assumptions made within this report. We consider that the assumptions we have made accord with those that would be reasonable to expect a purchaser to make.

We are unaware of any adverse conditions which may affect future marketability for the subject properties.

It is assumed that the subject properties are freehold and are not subject to any rights, obligations, restrictions and covenants.

This report should be read in conjunction with all the information set out in this report, we would point out that we have made various assumptions as to tenure, town planning and associated valuation opinions. If any of the assumptions on which the valuation is based is subsequently found to be incorrect, then the figures presented in this report may also need revision and should be referred back to the valuer.

Note that property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale.

The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the buildings and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.

*This executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report.*

## 2 VALUATION REPORT

### 2.1 INTRODUCTION

Thank you for the instruction regarding the subject valuation services.

We ('ValuStrat', which implies our relevant legal entities) would be pleased to undertake this assignment for SEDCO Capital REIT Fund ('the client') of providing valuation services for the properties mentioned in this report subject to valuation assumptions, reporting conditions and restrictions as stated hereunder.

### 2.2 VALUATION INSTRUCTIONS / PROPERTY INTEREST TO BE VALUED

P#	Property Name	Location	Land Area (sqm)	BUA (sq. m)	Interest
1	Hamra Plaza	Riyadh	21,120	13,130	Freehold
2	Panda An Nur	Dammam	13,806.17	5,348	Freehold
3	Irqah Plaza	Riyadh	14,268.98	9,148	Freehold
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	15,385.20	33,429	Freehold
5	Olaya Private School	Riyadh	10,500	12,314	Freehold
6	Extra Store	Dammam	8,258.25	4,404	Freehold
7	Amjad School	Riyadh	14,300	34,231	Freehold
8	Manahij School	Riyadh	9,200	17,058	Freehold
9	Ajdan Entertainment	Khobar	6,865.99	16,646.40	Freehold

Source: Client 2022

### 2.3 PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for the SEDCO Capital REIT transaction and submission to the Capital Market Authority (CMA).

### 2.4 VALUATION REPORTING COMPLIANCE

The valuation has been conducted in accordance with Taaqem Regulations (Saudi Authority for Accredited Valuers) and the International Valuation Standards Council (IVSCs') incorporating International Valuations Standards (IVS) 2022.

It should be further noted that this valuation is undertaken in compliance with generally accepted valuation concepts, principles and definitions as promulgated in the IVSCs International Valuation Standards (IVS) as set out in the IVS General Standards, IVS Asset Standards, and IVS Valuation Applications.



## 2.5 BASIS OF VALUATION

### 2.5.1 MARKET VALUE

The valuation of the subject property, and for the above stated purpose, has been undertaken on the **Market Value** basis of valuation in compliance with the above-mentioned *Valuation Standards* as promulgated by the IVSC and adopted by the RICS. **Market Value** is defined as: -

***The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.***

The definition of **Market Value** is applied in accordance with the following conceptual framework:

**“The estimated amount”** refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the *valuation date* in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *special value*;

**“an asset should exchange”** refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the *valuation date*;

**“on the valuation date”** requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the *valuation date*, not those at any other date;

**“between a willing buyer”** refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute “the market”;

**“and a willing seller”** is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for



the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

**“in an arm’s-length transaction”** is one between parties who do not have a particular or special relationship, e.g. parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of *special value*. The *market value* transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

**“after proper marketing”** means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;

**‘where the parties had each acted knowledgeably, prudently’** presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

**‘and without compulsion’** establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

**Market value** is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm’s length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible.



**Market value** is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

### 2.5.2 VALUER(S)

The Valuer on behalf of ValuStrat, with responsibility of this report is Mr. Ramez Al Medlaj (Taqeem Member) who has sufficient and current knowledge of the Saudi market and the skills and understanding to undertake the valuation competently.

We further confirm that either the Valuer or ValuStrat have no previous material connection or involvement with the subject of the valuation assignment apart from this same assignment undertaken.

### 2.5.3 STATUS OF VALUER

Status of Valuer	Survey Date	Valuation Date
External Valuer	*Between 10-19 July 2022	30 June 2022

*\*The inspection was external and visual in nature only.*

## 2.6 EXTENT OF INVESTIGATION

In accordance with instructions received we have carried out an external and internal inspection of the property. The subject of this valuation assignment is to produce a valuation report and not a structural / building or building services survey, and hence structural survey and detailed investigation of the services are outside the scope of this assignment. We have not carried out any structural survey, nor tested any services, checked fittings of any parts of the property.

Our site inspection was limited to the visual assessment of the exterior & interior features of the subject properties including their facilities & amenities and the properties' surrounding developments. For the purpose of our report, we have expressly assumed that the condition of any un-seen areas is commensurate with those which were seen. We reserve the right to amend our report should this prove not to be the case.

## 2.7 SOURCES OF INFORMATION

For the purpose of this report, it is assumed that written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to title, planning consent and other relevant matters as set out in the report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

### 2.7.1 VALUATION ASSUMPTIONS / SPECIAL ASSUMPTIONS

This valuation assignment is undertaken on the following assumptions:





The subject properties are valued under the assumption of property held on a *Private interest* with the benefit of trading potential of existing operational entity in possession;

Written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to issues such as title, tenure, details of the operating entity, and other relevant matters that are set out in the report;

That no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the site;

We assume no responsibility for matters legal in character, nor do we render any opinion as to the title of the property, which we assume to be good and free of any undisclosed onerous burdens, outgoings, restrictions or other encumbrances. Information regarding tenure and tenancy must be checked by your legal advisors;

This subject is a valuation report and not a structural/building survey, and hence a building and structural survey is outside the scope of the subject assignment. We have not carried out any structural survey, nor have we tested any services, checked fittings or any parts of the structures which are covered, exposed or inaccessible, and, therefore, such parts are assumed to be in good repair and condition and the services are assumed to be in full working order;

We have not arranged for any investigation to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous material have been used in the construction of the property, or have since been incorporated, and we are therefore unable to report that the property is free from risk in this respect. For the purpose of this valuation, we have assumed that such investigations would not disclose the presence of any such material to any significant extent;

That, unless we have been informed otherwise, the properties comply with all relevant statutory requirements (including, but not limited to, those of Fire Regulations, By-Laws, Health and Safety at work;

We have made no investigation, and are unable to give any assurances, on the combustibility risk of any cladding material that may have been used in construction of the subject building. We would recommend that the client makes their own enquiries in this regard; and,

The market value conclusion arrived at for the properties reflect the full contract value and no account is taken of any liability to taxation on sale or of the costs involved in effecting the sale.

## 2.8 PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely



upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorised.

## 2.9 DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION

### 2.9.1 LOCATION OF THE PROPERTY

The subject portfolio consists of (8) real estate assets located within Riyadh and Dammam, Kingdom of Saudi Arabia, described briefly as follows:

#### 1. Hamra Plaza, Riyadh

The subject property is located along the northeast side of Batha Road within Al Mansurah District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

It is situated adjacent to Al Madinah Hypermarket, directly across Festival 2 Markets, about 3.5 kilometers northeast of Al Qasr Mall and approximately 4.5 kilometers southwest of Riyadh Railway Shipping Company.

The Hamra Plaza is situated in the south of Riyadh, in an area mainly for commercial use. It is well accessible thru the fronting Batha Road which directly links the district to the city center on the north.

The Riyadh Metro likewise provides further easy access for the property as it runs along Islamabad Street which is at the rear side of the property. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 24°36'17.30"N, 46°43'57.54"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only

## 2. Panda An Nur, Dammam

The aforesaid property is located at the northwest side of King Saud Street, within An Nur District, Dammam, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated adjacent to Centerpoint, about 450 meters northeast of Tamimi Markets and approximately 3 kilometers southwest of SAPTCO Dammam Station.

Panda An Nur's immediate neighbourhood are mainly for commercial use. Some of the nearby commercial establishments includes the Centerpoint, Red Tag, Tamimi Markets, Rest Home Hotel Apartments Dammam, Layan Hyper, etc.

It is easily accessible thru the fronting King Saud Street which intersects to Dhahran – Jubail Expressway to the west. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 26°25'34.48"N, 50° 2'3.34"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.

## 3. Irqah Plaza, Riyadh

The above-mentioned property is located along the north side of Prince Mashal Bin Abdul Aziz Road, within Irqah District, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated adjacent to Danube Al Wadi, about 500 meters and 1.1 kilometers northeast of Prince Mashal Bin Abdul Aziz Mosque and Ibn Khaldoun School for Boys, respectively; some 2.5 kilometers southwest of King Saud University and 3 kilometers northwest of the Diplomatic Quarters. Irqah Plaza is situated in a commercial stretch of Irqah District. Some of notable establishment nearby includes the Danube Al Wadi, Tim Hortons, National Commercial Bank, Bank Al Bilad, Fitness Zone, etc. The fronting Prince Mashal Bin Abdul Aziz Street links the district to King Khalid Road and King Abdullah Road on the northeast which are both major thoroughfare in Riyadh leading to the City Center and other important destinations. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 24°41'37.66"N, 46°36'25.22"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.

#### 4. Dar Al Bara'a School, Riyadh

The subject property is located on the northeast corner of Al Sunbulah and Al Siham Streets, within An Narjis District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated about 600 meters southeast of King Salman Road, some 2.8 kilometers northwest of King Fahad National Center for Children Cancer Hospital and approximately 5 kilometers west of Princess Noura University. Dar Al Bara'a School's immediate neighbourhood is mainly residential use although not yet fully developed. The nearby King Salman Road provides ease of access to the property as it connects to Riyadh main roads and directly leads to the King Khalid International Airport. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 24°50'34.35"N, 46°40'2.52"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



### 5. Olaya Private School, Riyadh

The above-mentioned property is situated at the southwest corner Abdulaziz Aba Hussain and Saad Ad Dawsa Streets, within Al Mursalat District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

It is located about 300 meters south of the General Directorate for Military Survey, some 500 meters southeast of Hayat Mall and approximately 350 meters & 3.5 kilometers northeast of Sahara Mall & Kingdom Tower, respectively.

Olaya Private School is situated in a mixed-use development area characterized by the presence of government compounds & offices, commercial establishments, schools and residential buildings.

It is very accessible via the nearby King Abdul Aziz Road which intersects to King Abdullah Road on the southeast and Northern Ring Road on the northwest. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 24°44'29.12"N, 46°41'6.57"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only

### 6. Extra Store, Dammam

The subject property is located along the southwest side of Khaleej Road within Al Aziziyah District, Dammam, Kingdom of Saudi Arabia.

It is situated some 900 meters south of the Arabian Gulf shoreline, 1.8 kilometres northeast of Dammam Centre Municipality, and approximately 1.3 & 1.8 kilometres east of Dareen Mall & Taba Centre, respectively.

Extra Store is situated in an area where land utilization is a mixed of commercial and residential use with some lands still vacant. Prominent establishments near the subject property includes the National Commercial Bank, R&B, LG Naghi Dammam, Dareen Mall, Lamar Suites, etc.

Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

It is accessible thru the fronting Khaleej Road.

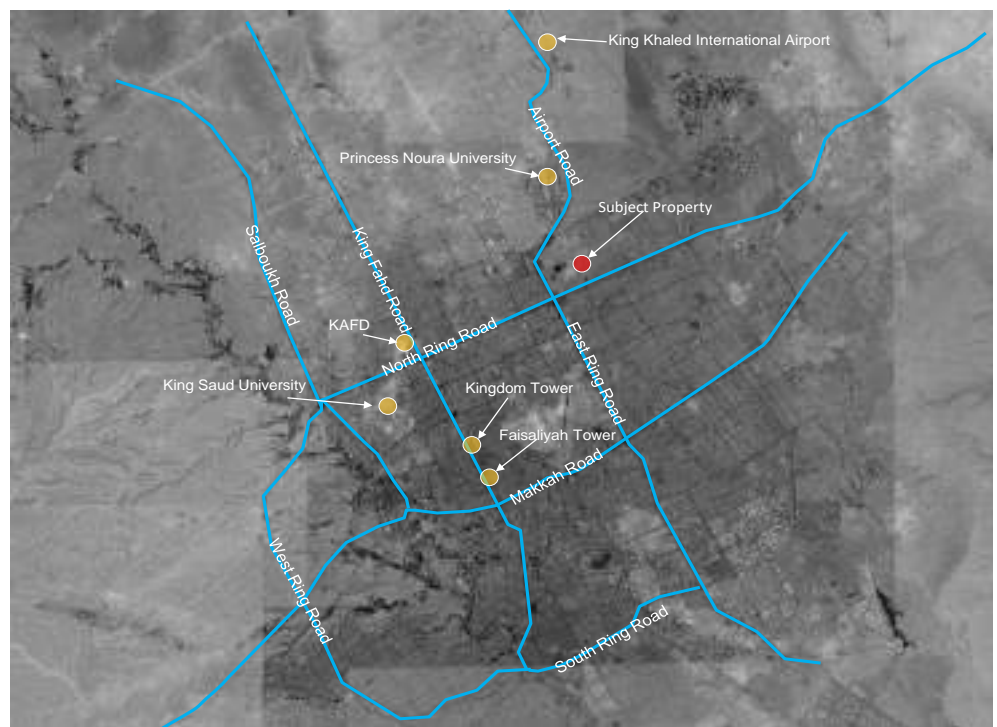
For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates: 26°27'35.64"N, 50° 4'42.30"E).



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only

**7. Amjad School, Riyadh (24°48'22.28"N 46°44'42.65"E)**

The subject property is a school located in Qurtuba district, Riyadh, KSA. The school has a total land area of 14,300 sq. m, and a total Built Up Area (BUA) of 34,231 sq. m. Refer to the location in the below illustration - Northeast Riyadh.

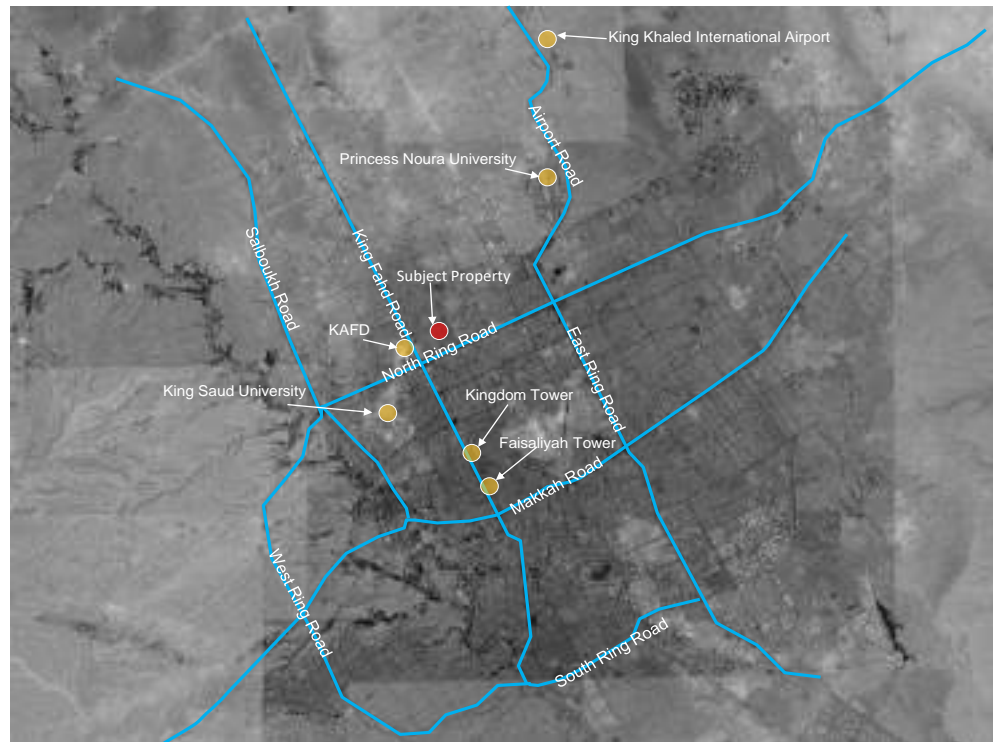


Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only



### 8. Manahij School, Riyadh (24°46'31.84"N 46°39'37.48"E)

The subject property is a school located in Al Ghadir District, Riyadh, KSA. The school has a total land area of 9,200 sq. m, and a total Built Up Area (BUA) of 17,058 sq. m. Refer to the location in the below illustration – North Riyadh.



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only

Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

### 9. Ajdan Entertainment, Khobar

The subject property is located in the Khobar Waterfront in Corniche Road. Primary vehicular access to the property will be via Prince Turkey Street, which is commonly known as the Corniche Road.

The property is located within the Ajdan Walk Waterfront Development being developed by Al Oula. For ease of reference, refer to the illustration below.



Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only.





## 2.9.2 DESCRIPTION OF SUBJECT PROPERTY

As mentioned above, the subject portfolio consists of (9) real estate assets located within Riyadh, Dammam and Khobar, Kingdom of Saudi Arabia, described briefly as follows:

### 1. Hamra Plaza



The subject property is a single storey with mezzanine, commercial building constructed mainly of reinforced concrete structures with painted exterior walls and glass entrance doors. It is equipped with firefighting system with fire alarm and air-conditioning system.

As per document provided to us, the said commercial building was built on a land with an area of 21,120 square meters. It was reportedly constructed circa 1431 with a total built-up area of 13,130 square meters. The subject property was observed to be in good condition and well maintained.

### 2. Panda An Nur



The subject property is a single storey commercial building known as “Panda Hypermarket”. It was constructed mainly of reinforced concrete structures with painted exterior and interior walls, ceramic tiles flooring, and glass main entrance door.

It is equipped with firefighting system with fire alarm & smoke detector, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

As per document provided to us, the said commercial building was built on a land with an area of 3,378.222 square meters. It was reportedly constructed circa 2015 with a total built up area of 5,348 square meters. It was observed to be in good condition and properly maintained.

### 3. Irqah Plaza



The aforementioned property is a single storey with mezzanine commercial building constructed of reinforced concrete with painted concrete exterior and interior walls and glass façade, and glass main entrance door. It is equipped with firefighting system, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

As per building permit provided to us, it was constructed on a land with an area of 14,268.98 square meters. it was reportedly built circa 1435 with a total built-up area of 9,147.63 sq. m. as per details below. It is in good condition and well maintained.

Floor Level	BUA (sqm)	Use
Ground Floor	7,637.74	Commercial
Mezzanine	1,478.89	Commercial
ATM	11	ATM
Electrical Room	20	Services
<b>Total BUA (sq. m.)</b>	<b>9,148</b>	

Source: Client 2022

#### 4. Dar Al Bara'a School



The subject property is a two-storey with basement and roof floor school building constructed of reinforced concrete structures with painted concrete exterior and interior walls, glass on aluminum frames windows and doors. It is equipped with firefighting system and air-conditioning system.

As per document provided, it was constructed on a land with a land area of 15,385.20 square meters. It was reportedly built circa 1437 and has a total built-up area of 33,429 square meters as per details below. It is newly constructed.

Floor Level	BUA (sqm)	Use
Basement	10,981	Parking/Services
Ground Floor	9,035	School
First Floor	9,035	School
Roof Floor	4,228	School
Electrical Room	150	Services
<b>Total BUA (sq. m.)</b>	<b>33,429</b>	

Source: Client 2022

#### 5. Olaya Private School



The subject property is a three-storey school building constructed of reinforced concrete structures with painted concrete exterior and interior walls, and glass on aluminum frames windows.

It is equipped with firefighting system and air-conditioning system.

As per documents provided, it was constructed on a land with a land area of 10,500 square meters. It was reportedly constructed circa 1421 and has a total built-up area 12,314 square meters. It was newly constructed and properly maintained.

#### 6. Extra Store



The subject property is a single storey with mezzanine, commercial building built mainly of reinforced concrete structure with glass panel and aluminum cladding exterior wall.

It is equipped with firefighting system and smoke detector, CCTV security cameras and centralized air-conditioning system.

As per document provided to us, the said building is constructed on a land with an area of 8,258.25 square meters. It was reportedly built circa 1428 with a total built-up area of 4,404 square meters.

Floor level	BUA (sq. m.)	Use
Ground Floor	4,166	Commercial
Mezzanine	238	Commercial
<b>Total BUA (sq. m.)</b>	<b>4,404</b>	

Source: Client 2022

### 7. Amjad School, Riyadh



The subject school building consisting of a 4 storey structure of traditional build consisting of reinforced concrete frame with block infill circa built 2011.

Floor Level	BUA (sq. m)	
Basement	34,231	Parking
Ground Floor		Classrooms & Admin
1 <sup>st</sup> Floor		Classrooms & Admin
2 <sup>nd</sup> Floor		Classrooms
Annexe		Classrooms
<b>Total BUA (sq. m.)</b>	<b>34,231</b>	

### 8. Manahij School, Riyadh



The subject school building consisting of a 3 storey structure of traditional build consisting of reinforced concrete frame with block infill circa built 2004.

Floor Level	BUA (sq. m)	
Basement	17,058	Services
Ground Floor		Classrooms & Admin
1 <sup>st</sup> Floor		Classrooms
2 <sup>nd</sup> Floor		Classrooms
<b>Total BUA (sq. m.)</b>	<b>17,058</b>	

### 9. Ajdan Entertainment, Khobar

The subject property (Cinema Complex and Retail Units) is overall part of Ajdan Walk mixed-use development consists of a unique retail village with luxury residential buildings that include food and beverage podiums with major cinema and other facilities.

The subject property consists of a Cinema Complex and Retail units as part of this valuation exercise.

The various components of the development are expected to complement each other with state-of-the-art design and quality.

The subject property (Ajdan walk) is over 100% complete and we have assumed the following:

1. We assume on the date of valuation all leases are in place with all tenant(s) ready to operate and trade with no onerous conditions within the contracts impacting value.
2. We assume that the advance rental income has been received from the tenant(s) on the date of valuation.
3. Should the above assumptions not be met, or the subject does not complete to a satisfactorily completion, we reserve the right to amend our valuation and report.



*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Refer to the below photos of construction to date.



The subject property consists of Cinema Complex with four retail units 27 units with total NLA of 1,451 sq. m.

The schedule below depicts the tenancy schedule for Ajdan Cinema Complex including the Net Leasable Area(s):

#No.	Occupier	Tenant	NLA (sq. m)	Gross Rent (SAR) p.a.	Rent/sqm	Lease Term	Escalations
1	AMC	AMC	3,600	6,336,000	1760	20 years	5%/5 years
2	L'Entercote	L'Entercote	816	2,284,800	2801	5 Years	N/A
3	Salt Bae-Nusret	Salt Bae	622	1,741,600	2800	5 years	N/A
4	Long Chim	Long Chim	766	1,979,438	2585	5 years	N/A
5	Kiosk	Vacant	Kiosk	204,000		5 years	NA
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,545,838			

Source: Client 2022



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

The below illustration highlights the Ajdan Entertainment complex



Source: Client 2022

The floor plan for the cinema below: (9 screens (in which 2 Imax screens) with 911 seats).

GROUND FLOOR AREA PLAN



Source: Client 2022



## 2.10 ENVIRONMENT MATTERS

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present use, either of the property or of any neighbouring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject property from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the property or on any neighbouring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

Details				
Area	Based on the document supplied by the client, the land areas and built-up areas of the subject properties are as follows:			
	Prop. #	Property Name	Land Area (sq. m)	BUA (sq. m)
	1	Hamra Plaza	21,120.00	13,021
	2	Panda An Nur	13,806.17	5,348
	3	Irqah Plaza	14,268.98	9,148
	4	Dar Al Bara'a School	15,385.20	33,429
	5	Olaya Private School	10,500.00	12,314
	6	Extra Store	8,258.25	4,404
	7	Amjad School, Riyadh	14,300	34,231
	8	Manahij School, Riyadh	9,200	17,058
	9	Ajdan Entertainment, Khobar	6,865.99	16,646.40
Topography	Generally, the properties are mostly on regular shaped lands and appear on level terrain.			
Drainage	Assumed available and connected.			
Flooding	ValuStrat's verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether flooding is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not flood prone. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report's scope of work. Note: It is understood that there is no known flooding in the areas where the properties are located.			
Landslip	ValuStrat's verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether land slip is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not within a landslip designated area. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report's scope of work.			

### 2.10.1 TOWN PLANNING

Neither from our knowledge nor as a result of our inspection are, we aware of any planning proposals which are likely to directly adversely affect this property.

In the absence of any information to the contrary, it is assumed that the existing use is lawful, has valid planning consent and the planning consent is not personal to the existing occupiers and there are no particular onerous or adverse conditions which would affect our valuation.

In arriving at our valuation, it has been assumed that each and every building enjoys permanent planning consent for their existing use or enjoys, or would be entitled to enjoy, the benefit of a “Lawful Development” Certificate under the Town & Country Planning Acts, or where it is reasonable to make such an assumption with continuing user rights for their existing use purposes, subject to specific comments.

We are not aware of any potential development or change of use of the property or properties in the locality which would materially affect our valuation.

For the purpose of this valuation, we have assumed that all necessary consents have been obtained for the subject property(s) referred within this report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

#### 2.10.2 SERVICES

We have assumed that the subject properties referred within this report are connected to mains electricity, water, drainage, and other municipality services.

#### 2.11 TENURE/TITLE

Unless otherwise stated we have assumed the freehold title is free from encumbrances and that Solicitors’ local searches and usual enquiries would not reveal the existence of statutory notices or other matters which would materially affect our valuation.

We are unaware of any rights of way, easements or restrictive covenants which affect the property; however, we would recommend that the solicitors investigate the title in order to ensure this is correct.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation.

This should be confirmed by your legal advisers. The subject properties were registered under the below-mentioned title deeds which we have assumed on a freehold interest (refer to title deeds in the appendices section). Should this not be the case we reserve the right to amend our valuation and this report.

We have summarised the title deed information in the table below on the succeeding page.



*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property	Title Deed Number	Title Deed Date	Land Size (sq. m)	Location	Owner	Interest
AlHamra Plaza	393759000189	2/9/1443	8,250.00	Riyadh	Saudi Economic & Development Company for Real Estate Funds (SEDCO)	Freehold
	793759000190	2/9/1443	2,750.00			
	393759000188	2/9/1443	2,750.00			
	793759000186	2/9/1443	2,750.00			
	393759000185	2/9/1443	4,620.00			
Panda AlNoor	393759000191	16/9/1443	3,378.22	Dammam		Freehold
Irqa Plaza	811903001544	1437/4/17	14,268.98	Riyadh		Freehold
Dar Al Bara'a School	310122049151	23/10/1443	15,385.20	Riyadh		Freehold
Olaya School	910118034614	1436/7/22	10,500.00	Riyadh		Freehold
Extra Store	393759000192	16/9/1443	3,758.25	Dammam		Freehold
	393759000193	17/9/1443	1,500.00			
	393759000194	17/9/1443	3,000.00			
Amjad School	310122049152	23/10/1443	14,300.00	Riyadh		Freehold
Manahij School	893759000187	2/9/1443	9,200.00	Riyadh		Freehold
Ajdan Entertainment	330208005621	14/9/1436	6,865.99	Khobar		Freehold

*Source: Client 2022; The subject properties are owned by Saudi Economic & Development Company for Real Estate Funds (SEDCO). Please note Ajdan Entertainment is owned by Ajdan Development Real Estate Company.*

**NB:** All aspects of tenure/title should be checked by the client's legal representatives prior to exchange of contract/drawdown and insofar as any assumption made within the body of this report is proved to be incorrect then the matter should be referred back to the valuer in order to ensure the valuation is not adversely affected.

### 2.11.1 OCCUPANCY LEASES & TENANCY DETAILS

We have been provided with the lease contract agreements for the (9) properties (refer to attached copies in the appendices section) which we have summarized on the table below:

Property Name	Term	Lease start	Lease End
Olaya School	18	12-May-15	11-May-33
Extra Dammam	18	1-Jul-15	30-Jun-33
Panda Dammam	20	1-Oct-14	30-Sep-34
AlHamra Plaza	10	7-Jan-16	6-Jan-26
Dar Al Bara'a School	25	20-Jul-16	19-Jul-41
Amjad School	15	1-Feb-17	31-Jan-32
Manahij School	15	1-Jan-18	31-Dec-32

*Source: Client 2022; \*Refer to lease contract agreement for details of rent escalation/growth rate of each property.*





Iraqh Plaza is of multiple tenants with a 97% occupancy, while the other 7 properties are under single lessees with triple net leases along with the brief details mentioned in the above details.

Moreover, the owners of property nos. 1 & 4 to 7 have executed promissory notes that they will settle the corresponding lease amount should the tenant fail to pay the appropriate rent(s), (refer to copies in the appendices section).

Ajdan Entertainment - The Client has provided us the tenancy schedule for Ajdan Entertainment. It indicates the annual rent, net leasable area, rent per square meter, duration of contract, contract start and contract end. We have assumed that all lessees are in a position to renew on their forthcoming renewal.

For the purpose of this valuation, we have explicitly assumed that the tenancy schedules/leases provided are complete, accurate and updated. Should this not be the case we reserve the right to amend our valuation and this report. Sample copy of occupational tenancy agreement were provided by the client and have also been informed 81% occupancy by the client. Legal advisers should check and advise that all agreements are in order.

For ease of reference, we have summarised salient points of lease terms contained in the occupational contracts. Should they not be we, reserve the right to amend our valuation and report. The below are high level tenancy schedule provided by the client:

#No.	Occupier	Tenant	NLA (sq. m)	Gross Rent (SAR) p.a.	Rent/sqm	Lease Term	Escalations
1	AMC	AMC	3,600	6,336,000	1760	20 years	5%/5 years
2	L'Entercote	L'Entercote	816	2,284,800	2801	5 Years	N/A
3	Salt Bae-Nusret	Salt Bae	622	1,741,600	2800	5 years	N/A
4	Long Chim	Long Chim	766	1,979,438	2585	5 years	N/A
5	Kiosk	Vacant	Kiosk	204,000		5 years	NA
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,545,838			

Source: Client 2022

We have assumed that all lessees are in a position to renew on their forthcoming renewal process.

For the purpose of this valuation, we have explicitly assumed that the lease contract agreements, tenancy schedules and all other information provided to us are complete, accurate and updated. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and this report.



## 2.12 METHODOLOGY & APPROACH

In determining our opinion of Market Value for the freehold interest in the subject properties, we have utilized the Discounted Cash Flow (DCF) approach taking into consideration the lease contract agreements/tenancy schedules provided by the client.

### 2.12.1 DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH (DCF)

The subject properties fall into a broad category of investment property with the prime value determinant being the property's ability to generate rentals and rental growth through the ongoing letting and reasonable maintenance.

In determining our opinion of Market Value of the subject property we have utilized the Investment Approach utilizing a Discounted Cash Flow technique.

Discounting Cash Flow analysis is defined in the International Valuation Standards as a financial modelling technique based on explicit assumptions regarding the prospective cash flow of the property.

This analysis involves the projection of a series of periodic cash flows a property is anticipated to generate, additionally giving regard to the frequency and timing of associated development costs, contingency allowances etc.

To this projected cash flow series, an appropriate discount rate is applied to establish an indication of the present value of the income stream associated with the property.

The DCF approach involves the discounting of the projected net cash flow on a yearly basis over the explicit cash flow period. In the case of the subject compounds the cash flow has been projected over a 10-year period reflecting a market practice for cash flows reflecting the two lease terms referred above for both properties.

The cash flow is discounted back to the date of valuation at an appropriate rate to reflect risk in order to determine the Market Value of both properties.

The rental income being capitalised and discounted in the cash flow refers to net rental income, that is, the income stream. A contractual agreed growth rate as referred in the lease contract based on rental income per annum has been agreed and has been reflected within the DCF calculations.

The future values quoted for property, rents and costs are projections only formed on the basis of information currently available to us and are not representations of what the value of the property will be as at a future date.

### 2.12.2 MARKET RENTS

Sales or rental evidence for similar properties within KSA are not readily available or transparent due to the nature of the property market within the Kingdom of Saudi Arabia. Much if not all of the evidence is anecdotal, and this limitation may place on the non-reliability of such information and impact on values reported.



*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

In forming our opinion of Market Rent for the subject property, we have looked at the following market rental rates of some office space, retail stores and residential villas within Riyadh & Dammam.

<i>Rental Rates of some Commercial Retail Strips/Plazas within Riyadh</i>				
<i>Establishments</i>	<i>Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
Veranda F&B	Retail	-	1,500	North Ring Road, Al Ghadir District
	Office	200-400	1,000	
Black Garden	Retail	145-1,150	1,380-2,300	North Ring Road, At Taawun District
	Office	137.00	365	
Jarir Complex	Retail	325-390	1,000	Uthman Bin Affan Road
Al Ezdihar Complex	Retail	192-336	850	Northern Ring Road
Tijan Plaza	Retail	114-280	690-950	King Khalid Road, Ar Rehab District
	Office	70-192	400-550	
Rawana Plaza	Retail	208-317	1,000	Uthman Bin Affan Road, At Taawun District
	Office	88-148	550	
Al Sahafa Center	Retail	66-250	1,200-1,800	King Abdul Aziz Road, Al Sahafa District
	Office	337-447	400-550	
Tilal Center	Retail	76-456	900-2,100	Al Malqa District
Al Yarmouk Center	Retail	74-320	1,300-1,800	Dammam Rd., Al Yarmouk

<i>Rental Rates of some school premises within Riyadh</i>					
<i>Sn</i>	<i>Property Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/Year (SAR)</i>	<i>Rent/sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
1	School	41,830	16,000,000	382.50	Al Khalidiyah District
2	School	30,346	12,000,000	395.44	Ar Rabi District

<i>Retail spaces for lease in the vicinity of An Nur District, Dammam</i>					
<i>Sn</i>	<i>Property Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/Year (SAR)</i>	<i>Rent/Sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
1	Retail	65	45,000	692.30	King Saud Street
2	Retail	48	45,000	937.50	An Nur District
3	Retail	70	70,000	1,000	King Saud Street
4	Retail	90	90,000	1,000	King Saud District
5	Retail	60	60,000	1,000	An Nur District

<i>Retail spaces for lease in the vicinity of An Nur District, Dammam</i>					
<i>Sn</i>	<i>Property Type</i>	<i>Area (sqm)</i>	<i>Rent/Year (SAR)</i>	<i>Rent/Sqm (SAR)</i>	<i>Location</i>
1	Retail	100	75,000	750	Ar Rabi Ibn Iyas
2	Retail	112	75,000	670	Shara Al Zukhruf
3	Retail	135	85,000	630	Shara Al Zukhruf

The table shows a combination between rent from lease contract agreements for single tenant properties and market assessment for Irqa plaza.

The Client has provided us the details of the (8) property which we have assumed complete, accurate and updated.

Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and this report:



Prop. #	Property Name	Gross Rent (SAR) per annum	BUA/Leasable Area (sq. m)	Ave. Rent/sqm (SAR)
1	Hamra Plaza	5,423,000	13,130	413
2	Panda An Nur	4,975,500	5,348	930
3	Irqah Plaza	7,150,000	9,148	782
4	Dar Al Bara'a School	11,287,500	33,429	338
5	Olaya Private School	4,752,400	12,314	386
6	Extra Store	3,785,600	4,404	860
7	Amjad School	8,328,394	34,231	243
8	Manahij School	4,000,000	17,058	234

Source: Client 2022

### 2.12.3 CINEMA RENTAL RATES AROUND KSA

Property	Tenant	NLA (sq. m)	Gross Rent (SAR) p.a.	Rent/sqm
Mall of Dhahran	Muvi	9,600	8,800,000	917
Hyatt Mall, Riyadh	Empire Cinema	5,700	6,500,000	1,140
Nakheel Mall, Dammam	Muvi	2,700	2,200,000	815
Riyadh Gallery, Riyadh	AMC	4,000	5,200,000	1,300
Kingdom Centre Riyadh	VOX	2,600	3,700,000	1,423
Nakheel Mall, Riyadh	Muvi	5,000	4,800,000	960
Mall of Arabia, Jeddah	Muvi	8,900	8,200,000	921
Al Andalus Mall, Jeddah	Empire Cinema	5,700	6,500,000	1,140

The above rates are part of dedicated mall facilities whereas the subject property is a purpose-built cinema complex as part of a mixed used development on the Corniche with sea views. Therefore, we would expect the overall rental rate to be slightly higher due to being a purpose-built entertainment facility.

### 2.12.4 F&B UNITS ACROSS THE CORNICHE AND SURROUNDING KHOBAR AREAS

GLA (m <sup>2</sup> )	Annual Rent (SAR)	Rent/m <sup>2</sup> (SAR)	Location
36	90,000	2,500	Thuqbah
30	45,000	1,500	Thuqbah
40	50,000	1,250	Thuqbah
289	400,000	1,384	Madinat Al Umal
60	70,000	1,167	Al Andalus
40	30,000	750	Al Aqrabiyah

### 2.12.5 F&B UNITS WITHIN REGIONAL, SUPER-REGIONAL MALLS AND COMMUNITY CENTRE (STRIP PLAZA F&B CENTRES)

Retail Type	Range (SAR per sq. m)
F&B and Food Court	3,000 – 7,500

Source: ValuStrat Research 2021-22

Also, we are aware that super-regional malls are ranging average rents as follows:

#### Regional Mall

SAR 3,250 per sq. m (average rental)

#### Super-Regional Malls

SAR 3,350 – 3,850 per sq. m (average rental)

#### High-End Community Centre

SAR 3,500 per sq. m (average rental)

*More specifically, we are aware F&B units at Al Rashid Mall, Khobar are ranging from SAR 3,350 – 5,250 per sq. m.*

*Also, Fanar Retail Complex, King Fahd Road, Khobar with F&B units ranging from SAR 1,200 per sq. m to SAR 2,500 per sq. m.*

Based on the above data gathered, the prevailing market rents per annum in line and reasonably reflecting the subject in the vicinity of the subject property ranges from SAR 1,100 per sq. m – SAR 3,500 per sq. m, respectively, dependent on the size, type and location.

The client has also provided us the below current tenancy details of the subject property which we had assumed to be accurate, complete and updated. Should this not be the case, we reserve our right to amend our valuation and this report.

#No.	Occupier	Tenant	NLA (sq. m)	Gross Rent (SAR) p.a.	Rent/sqm	Lease Term	Escalations
1	AMC	AMC	3,600	6,336,000	1,760	20 years	5%/5 years
2	L'Entercote	L'Entercote	816	2,284,800	2,801	5 Years	N/A
3	Salt Bae-Nusret	Salt Bae	622	1,741,600	2,800	5 years	N/A
4	Long Chim	Long Chim	766	1,979,438	2,585	5 years	N/A
5	Kiosk	Vacant	Kiosk	204,000		5 years	NA
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,545,838			

Source: Client 2022

Accordingly, the effective rental rates range from to SAR 1,500 per sq. m and SAR 2,500 per sq. m, respectively and dependant on size and type. We have considered the foregoing rental rates within the prevailing market rent of similar residential villas in Al Khobar which appear to be reasonable in the current subdue market conditions.

We have not been informed by the client that is the case. Accordingly, we have assumed that all leases are within the prevailing market rents of similar properties within the vicinities of the subject properties. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and this report.

### 2.12.6 ASSUMPTIONS & COMMENTARY

The subject property has been assessed as an investment property subject to the lease amount provided by the client and any assumptions made by ValuStrat within market benchmarks. ValuStrat has made certain assumptions and adjustments based on their experience in valuing typical commercial and residential properties in Riyadh & Dammam, KSA taking cognisance of the surrounding developments within the property which will ultimately form part of. This was done in an attempt to forecast our interpretation of performance of the subject property over the 10-year explicit cash flow period.

In this instance, we have adopted the following rates:

Growth Rates & Operational Cost - The growth rates for the subject properties are as per lease contract agreements provide by the client which are summarized as follows:

Property #	Property Name	Growth Rates	Operational Cost
1	Hamra Plaza	12%	0%
2	Panda An Nur	5% & 8%	0%
3	Irqah Plaza	2.5%	10%
4	Dar Al Bara'a School	7.5%	0%
5	Olaya Private School	9%	0%
6	Extra Store	4%	0%
7	Amjad School	7%	0%
8	Manahij School	6%	0%

### 2.12.7 AJDAN ENTERTAINMENT - OPERATIONAL EXPENSES (OPEX) / MAINTENANCE / OPERATIONAL MANAGEMENT & SERVICE CHARGE(S)

The service charge clause to be inconsistent in the occupational leases, although the coverage is for services (10%) and marketing (2.5%).

Under normal circumstances, the service charge is used to up-keep and maintain of the relevant buildings where amounts are applicable.

From our experience, a grade A mall of the nature of the subject F&B development should be managed on the basis of a base rent + service charge amount from each tenant. The service charge should be built into each tenancy (occupational lease).

Accordingly, the normal procedures are that the service charge proceeds are used to pay for the up-keep and maintain of malls. The service charge collectable is calculated as being a percentage of the base rent received from tenants.

The assumption would be also for the management company to have a suitable sinking fund/depreciation allowance to take care of any future capital expenditure with regards to the refurbishment and maintenance of the existing buildings/structures.



In the case of the subject property, we have been made aware that the subject will be managed internally and their associated professional service providers.

With regard to the collectable service charge and in order to value the subject property, the assumption has been made that a reasonably efficient operator will run and manage the subject mall on transfer and that the collectable service charge from all the occupiers/tenants will cover including, but not limited to all bills, charges, maintenance, and the like into perpetuity.

The assumption has also been made that the management company has a suitable sinking fund/depreciation allowance to take care of any future capital expenditure with regards to the refurbishment and maintenance of the existing buildings/structures.

It is understood that an amount/cost for depreciation has been reflected in the annual service charge payable. Any interested party is advised to make their own enquires as to this element. Should the information found to be incorrect, we reserve the right to amend our valuation and report.

Accordingly, the normal procedures are that the service charge proceeds are used to pay for the up-keep and maintain of malls. The service charge collectable is calculated as being a percentage of the base rent received from tenants.

We also understand that there will be a management/operational agreement in place between owner and the management company. For the purpose of this valuation, we assume going forward the management agreement will be honoured and complied in full in the future.

Both the regular, preventative maintenance and planned (capital) works programme should be in place to preserve and maintain the high standards of condition and make-up of the mall for category grade A mall.

*At the time of inspection, the subject property was in the midst of construction. We reiterate and assume that it will come to satisfactorily completion in the near future (within 3 months), although have assumed it is in operation on the date of valuation. Should it not come to a satisfactory completion, we reserve the right to amend our valuation and report.*

ValuStrat draws your attention to any assumptions made within this report. We consider that the assumptions we have made accord with those that would be reasonable to expect a purchaser to make.

If any of the assumptions or facts provided by the client on which the valuation is based is subsequently found to be incorrect then the figures presented in this report may also need revision and should be referred back to the valuer.

We have also assumed that a reasonably efficient operator / owner will run and manage, maintain and the like into perpetuity.

Any interested party are advised to make their own independent enquires as to this element.

Ajdan Entertainment, Khobar - The aforementioned residential compounds have been assessed as an investment property subject to the rental income provided by the client and any assumptions made by ValuStrat within market benchmarks.

ValuStrat has made certain assumptions and adjustments based on their experience in valuing typical residential compounds in Al Khobar, KSA taking cognisance of the surrounding developments within the property which will ultimately form part of.

This was done in an attempt to forecast our interpretation of performance of the subject property over the 5-year explicit cash flow period. In this instance, we have adopted the following rates:

Components	Comments/Assumptions
Combined Passing Rent	SAR 12,545,838 per annum
Occupancy	100% as provided by the client.
Operational Cost	10% over the 5-year period of the cash flow. Also refer to the service charge section above at 2.12.7
Growth Rate	Refer to text below

Operational Cost

10% over the 5-year period of the cash flow. Also refer to the service charge section above at 2.12.7.

Growth Rate

2.5% growth has been applied in line with the agreements and also in line with the present market conditions.

Exit Yield

*The exit yield is a resultant extracted from transactional evidence in the market; however, due to anecdotal evidence and limited market activity we have had to rely on anticipated investor expectations from typical property investments.*

*These typically vary between 7% and 8%, with exceptions on either side, depending on the quality of the property, length of the leases and the location.*

*Based on the above criteria we are of the opinion that a fair exit yield for the subject properties is shown on the succeeding table.*

Discount Rate

*The discount rate reflects the opportunity cost of capital. It reflects the return required to mitigate the risk associated with the particular investment type in question.*





To this we have to add elements of market risk and property specific risk. The market risk comes in the form of; inter alia, potential competition from existing and latent supply.

Market risk will also reflect where we are in the property cycle. Accordingly, for the purpose of our valuation calculations, we have adopted a discount rate as follows:

Property #	Property Name	Exit Yield	Discount Rates
1	Hamra Plaza	7.50%	10%
2	Panda An Nur	7%	9%
3	Irqah Plaza	8%	9.50%
4	Dar Al Bara'a School	7.50%	10%
5	Olaya Private School	8%	10%
6	Extra Store	7.25%	9%
7	Amjad School, Riyadh	8%	10%
8	Manahij School, Riyadh	8%	10%
9	Ajdan Entertainment	7%	8%

#### 2.12.8 VALUATION SUMMARY

The resultant values based upon the above variables/assumptions for the subject properties are as follows:

P#	Property Name	Location	Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	66,000,000
2	Panda An Nur	Dammam	64,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,200,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	152,000,000
5	Olaya Private School	Riyadh	60,000,000
6	Extra Store	Dammam	48,800,000
7	Amjad School	Riyadh	112,000,000
8	Manahij School	Riyadh	53,300,000
9	Ajdan Entertainment	Khobar	170,000,000
Aggregate Market Value (SAR) [Rounded]			812,300,000

#### 2.12.9 VALUATION COMMENTARY

In valuing the subject property referred in this report, we have considered the following:

1. In reaching our opinion of the value, we have assumed that the subject property referred within this report are professionally operated and managed complying with all government legislation. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.



2. . Presently, the global economy is experiencing uncertain times due to excessive rise of inflation, rising energy prices and the conflict in Ukraine. Any major threat from Global economic conditions can impact the regional and KSA economy and therefore possible creation of market deterioration later in 2022-23 impacting market rates/prices. The client is also recommended to consider the benefits in such a market, of having more frequent valuations to monitor the value of the subject property.
3. Since the last exercise, travel restrictions have been fully lifted, although in times of uncertainty and ongoing concerns with disrupted supply chains, inflation rise and increase of energy prices and therefore volatility remains across many sectors; hence many businesses are affected due to the closure and loss of business, we assume all rentals, lease(s) and landlord & tenant information provided by the client is correct and accurate. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
4. We expect the subject mixed portfolio referred in this report to remain stable in the foreseeable future subject to ongoing maintenance, upkeep of the property and to provide yield stability with the real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy.
5. A funds performance relies on the performance of the underlying income generating investments and there is counterparty default risk that could affect the value of your investment. Past performance and forecasts are not reliable indicator of future results.
6. We have been made aware there are no rent arrears (debt) and all tenants are up to date with rental obligations. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
7. The occupancy rates and rents may fluctuate depending on a number of factors, including market and economic conditions resulting in the property/investment not being profitable.
8. The KSA's oil production and business is a major contributor to Saudi income and strong economic conditions. Therefore, any major fluctuations in oil prices can have a similar effect on the local economy impacting commercial investments and the overall long-term development of the economy in volatile and uncertain times.
9. The growth of the economy is also subject to numerous other external factors, including continuing population growth, increased direct and foreign investment in the local economy and Government and private sector investment in infrastructure, all of which could have a significant impact on the economy and business profitability.
10. It should be noted that the valuation provided is of the property (excluding any element of value attributable to furnishings, removable fittings and sales



incentives) as new. It is possible that the valuation figure may not be subsequently attainable on a resale as a second-hand villa especially if comparable new property is on offer at the same time.

11. As regards properties, which are retained, or to retain an ownership interest in, such competition may affect the Funds ability to attract and retain tenants and reduce the rents impacting the property/investment.
12. Any retained or owned property by fund will face competing properties leading to high vacancy rates resulting in lower rental rates. It is imperative for leasing obligations to preserve and keep-up high standard of landlord & tenant (property management) and so it will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.
13. The subject portfolio referred in this report is considered as full figure(s) and may not be easily achievable in the event of an early re-sale in the short term due to volatile and uncertain times. Refer to our market conditions section below.
14. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.
15. We have assumed that the land is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoing and good title can be shown. For the avoidance of doubt, these items should be ascertained by the client's legal representatives.

## 2.13 VALUATION

### 2.13.1 MARKET VALUE

ValuStrat is of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the subject 9 (nine) property referred within this report, as of the date of valuation, based upon the Discounted Cash Flow Approach and assumptions expressed within this report, may be fairly stated as follows;

Market Value (rounded and subject to details in the full report):

**Aggregate Portfolio Market Value: SAR 812,300,000 (Eight Hundred Twelve Million Three Hundred Thousand, Saudi Arabian Riyals).**

*The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's marketplace. We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations. Due to this shortage, it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature.' The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.*

*The value provided in this report is at the top end of the range for properties of this location and character and will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.*



## 2.14 ECONOMIC AND DEMOGRAPHIC OVERVIEW

### 2.14.1 KSA ECONOMY & DEMOGRAPHICS

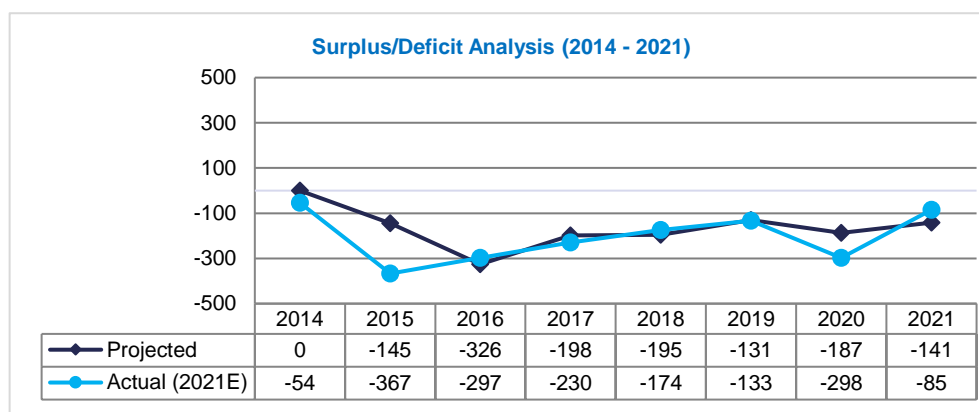
However, on a more positive note the economy is expected to bounce back with encouraging signs to have budget surplus projected at SR 90 billion in 2022, representing around 2.5% of the GDP.

This surplus is expected to boost the overall reserves position, an enhanced support for development funds and speed up the pace of strategic projects and programs within the KSA.

The KSA economy has witnessed a fiscal deficit since the year 2014. This trend has followed suit for the past 8-years till the year 2021, respectively.

Year	Revenue		Expenditure		Surplus or Deficit	
	Projected	Actual	Projected	Actual	Projected	Actual
2014	855	1,046	855	1,100	0	-54
2015	715	608	860	975	-145	-367
2016	514	528	840	825	-326	-297
2017	692	696	890	926	-198	-230
2018	783	906	978	1,079	-195	-174
2019	975	917	1,010	1,048	-131	-131
2020	833	782	1,020	1,076	-187	-298
2021	1045	930E	990	1015E	-141	-85 E

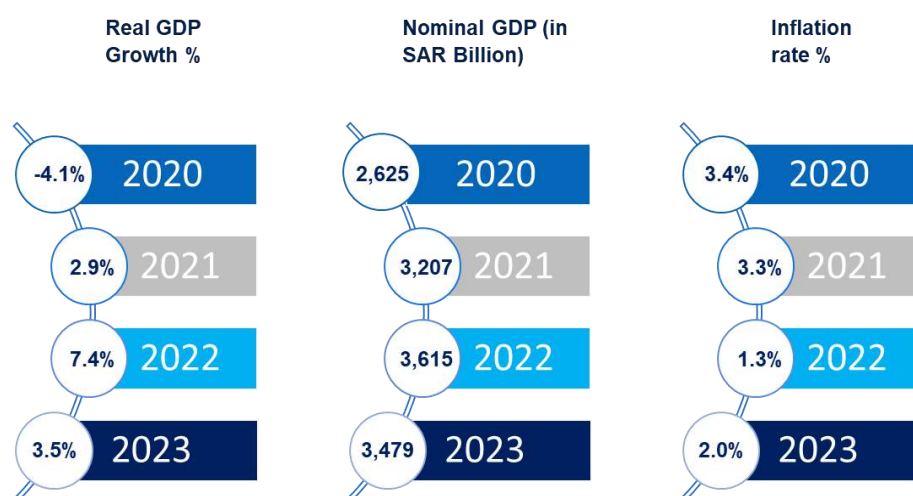
Source: Ministry of Finance (MOF); all amounts are in SAR Billion



### 2.14.2 ECONOMIC INDICATORS – CURRENT & PROJECTED TREND

According to the estimated figures, KSA economy is expected to have real GDP of 2.9% in 2021, driven by the assumption that economic activity will continue to recover from the post-pandemic situation.

Overall, in the medium term it is anticipated that the non-oil GDP growth will be a key growth-driver for the KSA economy and hence, the nominal GDP is projected to stabilize at 6.3% by the year 2023.



Source: Ministry of Finance (MOF)



There has been several initiatives backing this non-oil sector growth rate which includes but not limited to:-

Multiple and varied entertainment events lead by GEA officially including cinema allowed to open in 2018 to drive the entertainment sector.

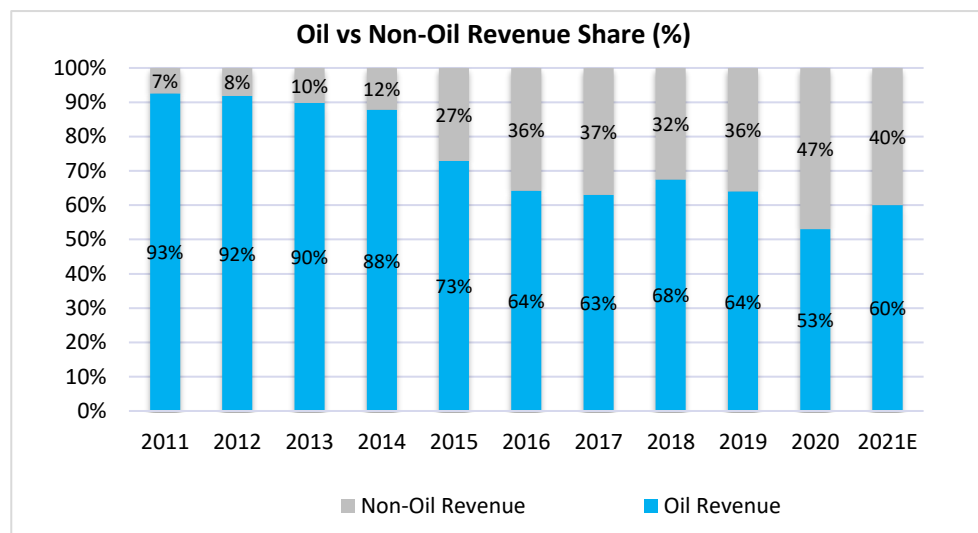
Riyadh Seasons launched in 2019 to boost entertainment tourism both domestically and International.

In 2019, Tourism Visa introduced for the first time in KSA history.

Giga Projects announced i.e., Redsea, Neom, Qiddiya, Amaala, Al Ula, in 2017-18.

### 2.14.3 OIL VS NON-OIL REVENUES TREND ANALYSIS

KSA's Non-Oil Revenues soar by average of 19% from 2011 to 2021. The key reason behind this was KSA's government medium to long term strategy to reduce reliance on oil-based economy.



Source: Ministry of Finance (MOF)

### 2.14.4 KSA FISCAL PROJECTIONS

The KSA government continued its efforts to contain its budget deficit. In the year 2020, the actual budget deficit was -11.4% of GDP. While a positive trend is expected in 2022 with a projected surplus which will be 2.5% of the GDP.

The KSA government will continue its efforts to drive private sector participation both in terms of financing and operating Giga-projects and ultimately Vision 2030.

The future investment initiative (FII) conference was a major game changer introduced back in 2017 by the Public Investment Fund (PIF) to attract global investors, chief executives, public officials, economists and think tanks to bridge the gap between Saudi Arabia and the World.

Indicators	Actual 2020	Budget 2021	Estimates 2021	Budget 2022	Projections	
					2023	2024
Revenues	782	849	930	1045	968	992
Expenditures	1,076	990	1,015	955	941	951
Budget Deficit/surplus	-294	-141	-85	90	27	42
% to GDP	-11.2%	-4.9%	-2.7%	2.5%	0.8%	1.1%
Public Debt	854	937	938	938	938	938
% to GDP	32.5%	32.7%	29.2%	25.9%	26.9%	25.4%
Government Reserves	280	280	350	280	278	276

Source: Ministry of Finance (MOF)

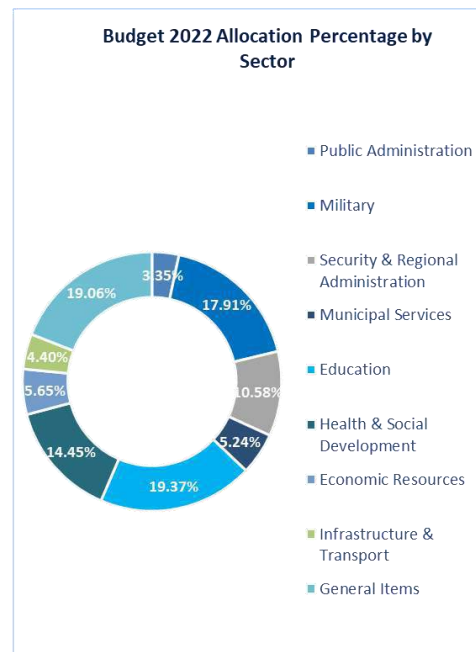
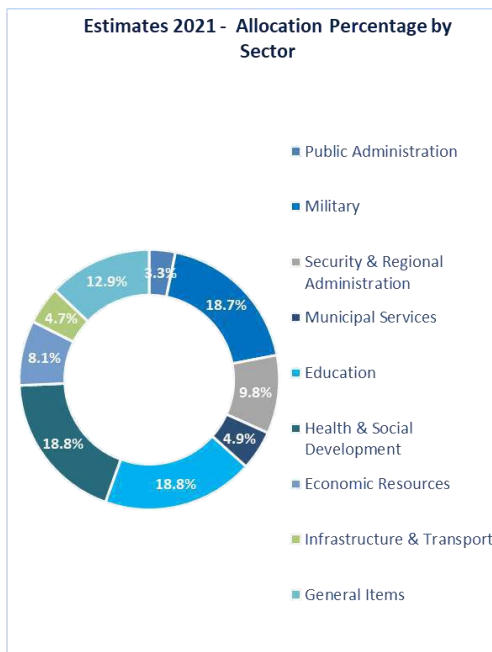
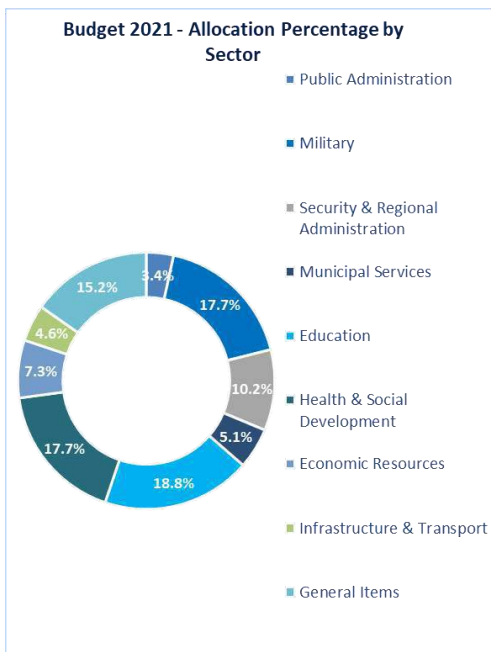


Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

2.14.5 KSA SPENDING COMPARISON (2021-2022)

We reiterate, the KSA government and economy continued its efforts to contain its budget deficit. In the year 2020, the actual budget deficit was -11.4% of GDP. While a positive trend is expected in 2022 with a projected surplus which will be 2.5% of the GDP.



Source: Ministry of Finance (MOF)

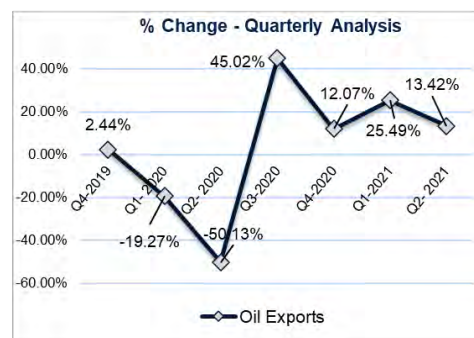
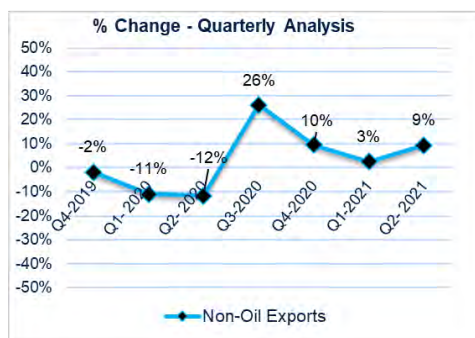
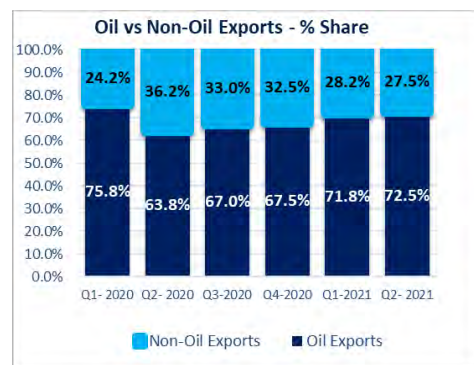
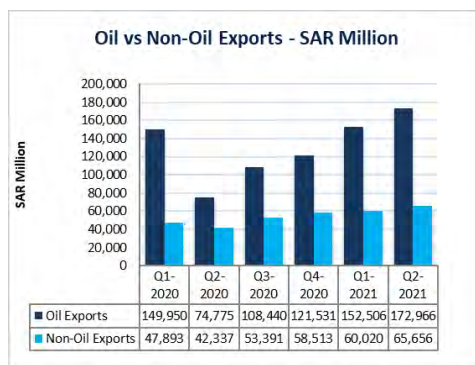
2.14.6 KSA INTERNATIONAL TRADE ANALYSIS

The Oil exports during Q2 2020 followed a downward trend at -50.13%, followed by upward trend by 45.02% during Q3-2020.

While this trend remained positive but at a decreasing rate in Q2-2020.

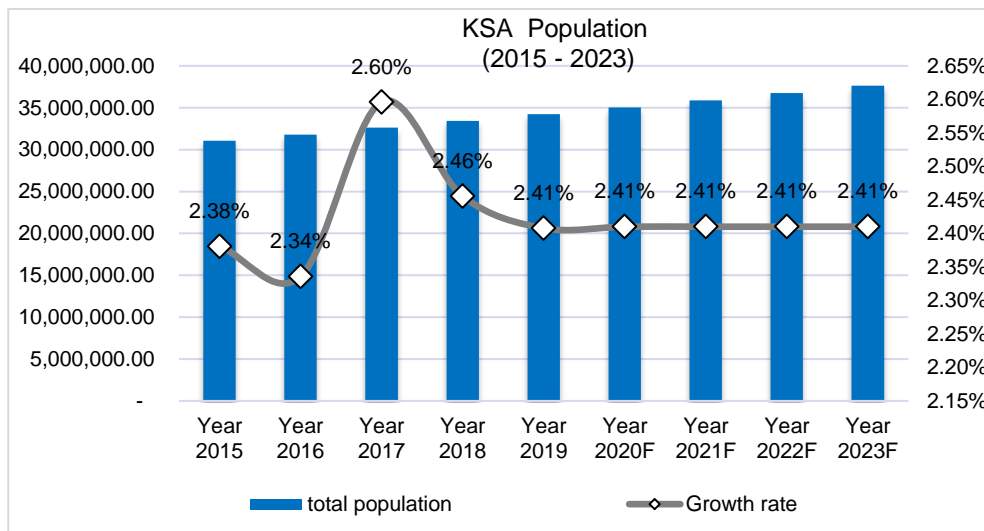
While the Non-oil plummet by -12% during Q2-2020 followed by positive trend in Q3 and Q4, respectively.

The overall international trade outlook remained progressive for both oil and non-oil exports on a Q-o-Q basis between Q1-2021 and Q2-2021.



2.14.7 KSA POPULATION AND ITS GROWTH

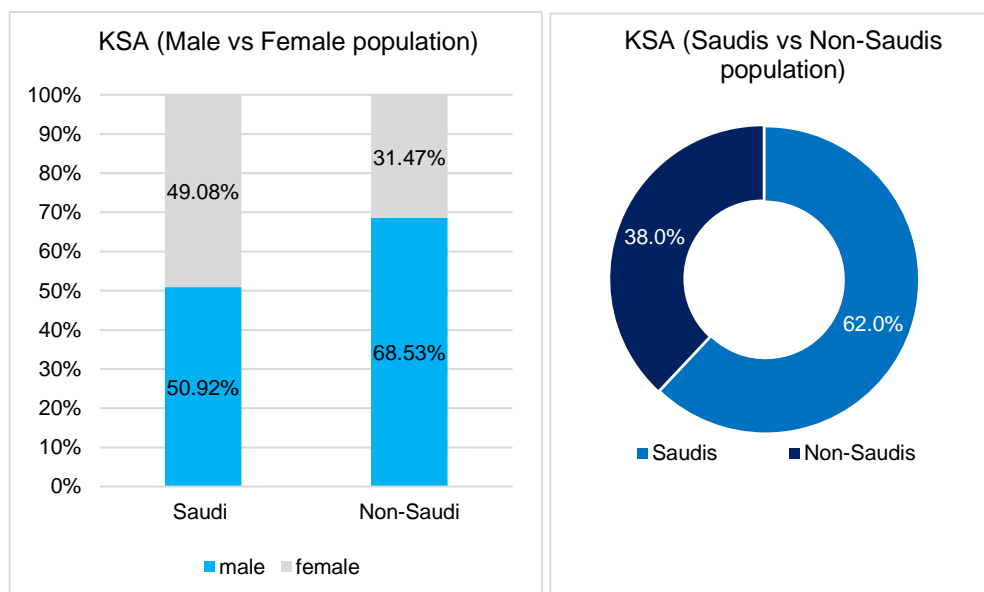
The growth in population has been steadily, rising at a CAGR of 2.42% during 2015-23. The population growth rate was the highest in 2017 at 2.60% but plummeted to 2.46% in 2018.



Source : (GSTATs)

2.14.8 KSA POPULATION BREAKDOWN

The population of Kingdom of Saudi Arabia (KSA) splits across approximately 62% Saudis and 38% Non-Saudi population. The Saudi population is more skewed towards male at 50.92% compared to female at 49.08% respectively. While Non-Saudi population is more skewed towards male at 68.53% compared to female at 31.47% respectively.



Source : (GSTATs)



## 2.15 MARKET CONDITIONS SNAPSHOT

### 2.15.1 MARKET ASSESSMENT, TIMES OF UNCERTAINTY (COVID-19 PANDEMIC) & VALUATION COMMENTARY OVERVIEW

The past two plus years of extraordinary market conditions have made it difficult for investors to confidently assess changes in property prices. The COVID-19 recovery has meant higher energy prices, supply chain disruptions mean 2022 will be the year to repair global economy if possible.

The world is rapidly changing with ongoing structural shifts, population growth, urbanization, climate change and the digital revolution continue to profoundly impact our world and societies.

Though KSA has shown resilience with high oil price revenues and current budget of Q1 – 2022 showing surplus of SAR 57 billion and Public Investment Fund (PIF) – sovereign wealth fund going from strength to strength.

Since the lifting of travel bans, the KSA real estate market is in a healthy position with many analysts predicting a strong 2022 for real estate (vision 2023) with the positive activity and investment by the government unveiling a number of reforms, including recent facilitation of the tourism visa, where citizens of 49 countries are now able to apply e-visas and holders of Schengen, UK or US visas are eligible for visas on arrival.

Also, the government has now allowed the full foreign ownership of retail and wholesale operations along with previously opening up of the Tadawul Stock Market to foreign investment supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatizing state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy, etc. With all the opportunities throughout the Kingdom and the creation of the Giga projects, there was an ambitious resilience which was suddenly shutdown overnight due to the initial lockdown period. With all the current uncertainty, market stagnation and short-term challenges whereby force majeure (as a result of the pandemic's cause beyond anyone's reasonable control) had created inactivity. As mentioned above the KSA market's ambitions and resilience, we understand investor sentiment remains strong as it was prior to the pandemic and the KSA was on an upward course showing growth in the last quarter of 2019 after a period of subdued market conditions.

The current global crushing of liquidity in economies will have impact on markets and real estate market and this maybe the case with many economies across the globe; however, the KSA market has shown resilience in previous years through a period of downward trend (2016-18), a correction allowing for the market to bottom out with 2019 experiencing growth in the first quarter and subdued market conditions throughout 2019. The latter part of Q4 – 2019 saw positive growth with strong investor appetite, though the market lacking good quality stock. Now with the Saudi government confirming a stimulus package of SR 120 billion plus, we understand





the market will bounce back with investors underlying strong appetite. This will delay any evidence in the short term of declining prices and with the government stimulus will assist any short-term losses on transactions, private and public funds, although will need to be sustained in the short-term.

The KSA real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy and while the oil reserves were left off prior to the pandemic fairly strong, although currently a price war between major producers is adding to a growing supply glut, though this will help KSA once markets start normalizing again. The KSA economy remains stable and backed-by strong fundamentals of the KSA market (i.e. young growing population) and also the economic transformation plan transforming the Kingdom towards a service economy post-oil era.

In short, the pandemic was expected to be a short-term shock wave with an eventual surge of business activity leading to a rapid recovery either in the form of a “V-shape” or a more gradual recovery in the form of a “U-shape” bounce back. Accordingly, we expected the KSA market to surge in business over the course of 2021 and now 2022 allowing for markets to start flourishing towards long term sustainability in social trends and patterns along with socio-economic distancing in a growing cycle. On the other hand, should the global economic impact of the Coronavirus pandemic (COVID-19) outbreak persist and will be dependent on how long the virus lasts, how far it spreads and how much lock-down, public organizations quarantines disrupt the market. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with unprecedented set of circumstances on which to base judgement(s). There is strong evidence that real estate markets have sprung back to strong activity and growth fairly quickly as we are experiencing in the Kingdom of Saudi Arabia.

Equally, the short-term generally speaking we do not expect the current real estate market to show any small adjustment in prices/rates. The KSA real estate market is a developing market with much invested by the government in infrastructure projects, so we expect the government’s latest stimulus to preserve liquidity and for demand to hold having limited / no bearing on prices / rates.

#### 2.15.2 MARKET CONDITIONS PRIOR TO THE PANDEMIC & THE KSA LOCKDOWN

Despite a new wave of infections (Variant Viruses) this year (2021), the roll out of vaccinations offers hope in controlling this disease and provide a path of recovery in sight along with recovery in oil rice provides further impetus.

The Kingdom of Saudi Arabia (KSA) - world's largest exporter of crude oil, embarked four years (2016) ago on an ambitious economic transformation plan, “Saudi Arabia Vision 2030”. In a hope to reduce its reliance on revenue from hydrocarbons, given the plummeting oil price revenues from 2014.

Through the current vision 2030 and in a post oil economy, KSA is adapting to times of both austerity measures and a grand ambitious strategy. With an overdue diversification plan Saudi Arabia’s economic remodelling is about fiscal sustainability



to become a non-dependent nation of oil. This is supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatising state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy.

Despite economic headwinds, across the region, KSA has shown resilience through a period of subdued real estate market activity. The real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy and whilst Saudi Arabia is undergoing structural reforms politically, economically and socially will transform the Kingdom towards a service economy post-oil era.

These changes along with significant amounts of investment - estimated to soon be over 1 trillion US dollars will create vast amounts of opportunities for the public and private sectors across all businesses segments.

The KSA economy in the first quarter of 2019 has relied on the current oil price rise to pull it out of recession; however, the previous 18-24 months, KSA faced a protracted spell of economic stress, much of which can be attributed to the falling oil prices coupled with regional political issues.

Oil prices starting to surge again around 65 dollars a barrel currently from under 30 dollars a barrel in early in 2016 which resulted in a crash in prices and the economy dipped into negative territory in 2017 for the first time since 2009, a year after the global financial crisis.

General consensus anticipates a piercing improvement in the Saudi economy in the period ahead (2021-2022), supported by both the oil and non-oil sector. So ultimately it appears the economy will still need to rely on oil revenues to bridge the gap in the short term with a budget deficit over the past 3 years and the Kingdom borrowing from domestic and international markets along with hiking fuel and energy prices to finance the shortfall. The economy slipped into recession in 2018 but returned to growth in 2019, albeit at the fairly modest level of 1.7%, according to estimates from the International Monetary Fund (IMF). However, the return to growth is mainly due to a return to increase in oil prices again and output which, in turn, is enabling an increase in government spending.

Accordingly, in the short term needs to rely on the oil revenue and this reliance is being channelled into public spending. The reforms that have been pushed through to date have led to important changes aiding the economy. The opening up of the entertainment industry will create jobs for young locals and women driving makes it easier for millions more people to enter the workforce. Reforms to the financial markets have led indexing firms to bring the Saudi Stock Market (Tadawul) into the mainstream of the emerging markets universe which now assists to draw in many billions of investment dollars. A due enactment of law will encourage public-private partnerships to herald more foreign investment.

The economic transformation that the KSA has embarked upon is complex and multidimensional and will certainly take time to turn around a non-oil serviced



economy, although there have been recent positive signs, but it will remain in the short term with the support of oil revenues.

On the other hand, the KSA was resilient in the previous recession in 2007/2008 on strong oil reserves and not only can the Saudi government be relied upon to step in to rescue troubled lenders, reliable institutions for procedural reasons but crucially, it can also afford to do so, although has suffered due to previous oil price declines and it has meant increased spending.

Vision 2030 to diversify the economy from reliance on oil, has only just commenced in previous years and with a young and increasingly well-educated population, together with its own sovereign wealth fund, the Kingdom has many favourable factors to become a leading service sector economy in the region. Reform efforts include a reduction of subsidies on fuel and electricity and the implementation of a 5 per cent VAT back on 01 January 2018 which increased to 15 per cent VAT as of 01 July 2020. The government is also striving to get women to play a greater role in the economy including recently allowing them to drive back in 2019. Wider reforms have been initiated by the government allowing for the entertainment industry to flourish with the opening of the first cinema in King Abdullah Financial District (KAFFD) along with 4 VOX screens opening at Riyadh Park Mall. The cinema entertainment is spurred on by Public Investment Fund (PIF) in collaboration with AMC Cinemas and led by the Development and Investment Entertainment Company (DIEC), a wholly owned subsidiary of PIF. With an objective of 30 to 40 cinemas in approximately 15 cities in Saudi Arabia over the next five years, and 50 to 100 cinemas in about 25 Saudi cities by 2030.

As part of wider reforms to overhaul the economy and to allow for deep rooted diversification, the Public Investment Fund (PIF) have initiated plans to bolster the tourism / entertainment industry by forming ambitious plans such as the following:

#### Red Sea Tourism Project

To transform 50 islands consisting of 28,000 square kilometres along the Red Sea coastline into a global tourism destination. For ease of reference to illustration below showing the location in relation to the Kingdom of Saudi Arabia.

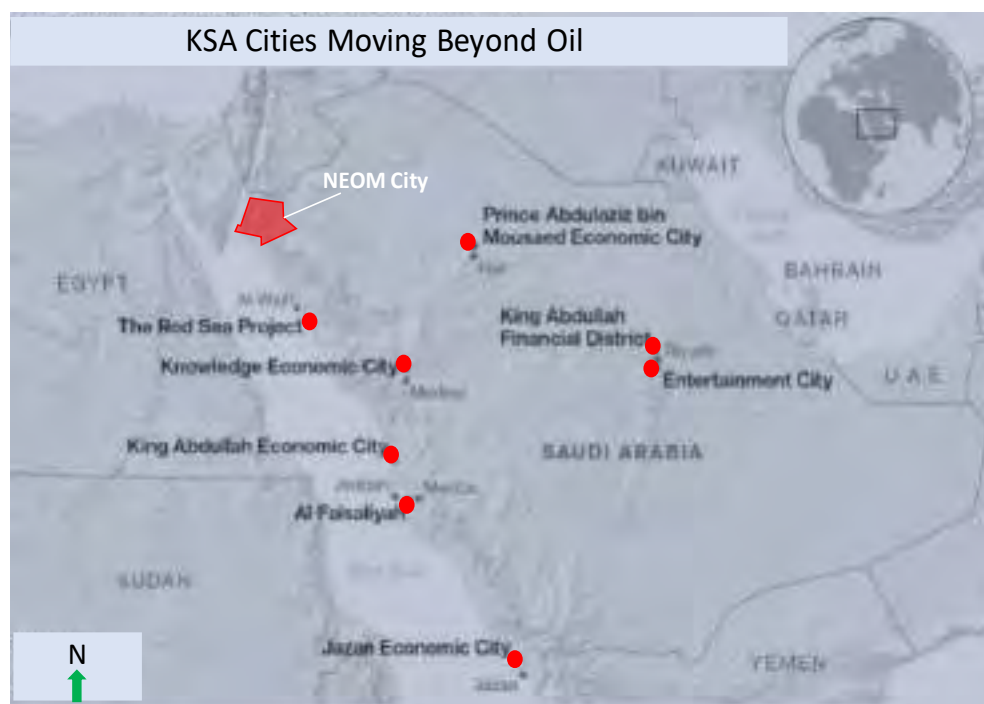
#### Al Faisaliyah Project

The project will consist of 2,450 square kilometres of residential units, entertainment facilities, an airport and a seaport. Refer to the below illustration for the location.

#### Qiddiya Entertainment City

Qiddiya Entertainment City will be a key project within the Kingdom's entertainment sector located 40 kilometres away from the center of Riyadh. Currently alleged for "The First Six Flags-branded theme park". The 334 square kilometre entertainment city will include a Safari Park too. The project will be mixed use facility with parks, adventure, sports, events and wild-life activities in addition to shopping malls, restaurants and hotels. The project will also consist around 4,000 vacation houses

to be built by 2025 and up to 11,000 units by 2030. Again, for ease of reference refer to the below illustration for the location.



### Neom City

The NEOM city project will operate independently from the “existing governmental framework” backed by Saudi government along with local and international investors. The project will be part of a ‘new generation of cities’ powered by clean energy. The ambitious plan includes a bridge spanning the Red Sea, connecting the proposed city to Egypt and stretch into Jordan too.

### Economic Cities

The overall progress with the Economic Cities has been slow and projects on hold over the past 7-10 years, although KAFD has recently given the go ahead to complete by 2020. Within the Saudi Vision 2030 the government referenced that they will work to “salvage” and “revamp”.

### Real Estate Growth

Overall ValuStrat research reveals that real estate sectors have continued to decline in both sales and rental values. We expect demand to remain stable due to fundamentals of a growing young population, reducing family size, increasing middle-class and a sizeable affluent population – all of which keeps the long-term growth potential intact.

Despite short term challenges, both investors and buyers remaining cautious, the Saudi economy has shown signs of ambition with the government unveiling a number of reforms, including full foreign ownership of retail and wholesale operations along with opening up of the Tadawul Stock Market to foreign investment as well as



the reforms mentioned in the previous section referred above. As mentioned earlier, KSA experienced positive growth by oil price rise in the first quarter of 2021; hence the main driver of the recovery remains oil. Over 2021 we envisage the Kingdom's consumer outlook to be more favourable in economic conditions.

Moreover, tax on development land implemented in 2017/18 has kept the construction sector afloat, encouraging real estate developers. Adapting to a new KSA economic reality has been inevitable, although the Kingdom's oil dynamics remain pivotal for future development within the KSA 2030 economic vision plan. In latter part of 2017, the Public Investment Fund (PIF), Saudi Arabia's sovereign wealth fund set up a real estate refinancing company aimed at advancing home ownership in the Kingdom, which suffers from a shortage of affordable housing. This initiative will create stability and growth in the Kingdom's housing sector by injecting liquidity and capital into the market. Another plan to help kick start the real estate market by boosting the contribution of real estate finance to the non-oil GDP part.

The real estate sector has played an increasingly important role in the Saudi Arabian economy. Growing demand across all sectors combined with a generally limited supply has forced real estate prices to accelerate over the past (2008-2016). The close ties with the construction, financing institutions and many others have provided crucial resources that contributed to the development of the Saudi economy. The real estate market performance in 2019/20 and the general trend in KSA for most sectors have remained subdued given lower activity levels, while prices have been under pressure across most asset classes leading to a gradual softening of rental and sale prices.

The real estate sector remains subdued, and prices may have bottomed out across sectors, and we expect in the medium to long term for the market to pick-up further growth given the reforms and transformation in KSA, although we expect the growth to be slow and steady subject to a stable political environment in KSA and across the region.

The outlook remains optimistic for the longer term due to the various KSA initiatives aimed at stimulating the real estate market whilst encouraging the private sector to play a key role in the transformation.

All in all, market volatility remains currently, and prices are likely to witness further deterioration in the short term. Since the issuing of this report the KSA lockdown for the COVID-19 health crisis was lifted back on 21 June 2020 and the economy is now trying to get back to normalcy. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather some pace later in 2022.

*Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. It must be borne in mind that both rental and capital values can fall as well as rise.*

## 2.16 VALUATION UNCERTAINTY

This valuation has been undertaken against a background of significant levels of Market volatility is one of the main reasons of Valuation uncertainty in the real estate market in the Kingdom and within the GCC region given the dramatic changes in markets in current oil price slump and other factors too. We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations.

Given the current uncertainties it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature. The current shortage of transaction, combined with a rapidly changing market only serves to highlight the unpredictability of the current market, which is subject to change on a day by day basis.

The RICS valuation standards consider it essential to draw attention to foreseen valuation uncertainties that could have a material effect on valuations, and further advises to indicate the cause of the uncertainty and the degree to which this is reflected in reported valuations.

We further state that given the valuation uncertainty stated above our valuation represents our impartial calculated opinion / judgement of the properties, based on relevant market data and perceptions as at the date of valuation.

The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply as accurate a valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place.

*The client is also recommended to consider the benefits in such a market, of having more frequent valuations to monitor the value of the subject property.*

## 2.17 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, an extreme care and precaution has been exercised.

This report is based on information provided by the Client. Values will differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc.

It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.

## 2.18 CONCLUSION


This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding.


The information revealed in these reports is strictly confidential and issued for the consideration of the Client.

No part of this report may be reproduced either electronically or otherwise for further distribution without our prior and written consent. We trust that this report and valuation fulfils the requirement of your instruction.

This report is issued without any prejudice and personal liability.

For and on Behalf of, **ValuStrat**

  
 \_\_\_\_\_  
 Ramez Al Medlaj (Taqeem Member  
 No. 1210000320)  
 Valuation Manager Real Estate

  
 \_\_\_\_\_  
 Yousuf Siddiki (Taqeem Member No.  
 1210001039)  
 Director - Real Estate, KSA



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 – Hamra Plaza





Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 2 – Panda An Nur



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 3 – Irgah Plaza



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 4 – Dar Al Bara'a School



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 5 – Olaya Private School



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 6 – Extra Store, Dammam



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 7 – Amjad School, Riyadh



Property No. 8 – Manahij School, Riyadh



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 9 - Ajdan Entertainment, Khobar



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

APPENDIX 2 – BUILDING CONSTRUCTION PERMITS

Property No. 1 – Hamra Plaza

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

رخصة بئلامتات تجارية

رقم الرخصة: 109/2021	رقم الترخيص: 103/2021	نوع الرخصة: 109/2021	نوع الرخصة: 103/2021
----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------

الجهة	الحدود	الارتفاع	الإحداثيات
تصالح	الحدود 3 م	11	7
شمال	موازية لشارع محمد بن عبد العزيز	12	8
جنوب	شارع الملك سعود	11	9
غرب	شارع بئر العبد	12	6

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
مخازن	0	28,000	مخازن
مبنى رئيسي	11	2,177	مخازن
مبنى	0	39,000	مخازن
مرفق كهرباء	0	2,000	مرفق كهرباء
أسوار	0	56,000	أسوار

**ملحوظات:**  
 1- ملحقاً بقرار رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 2- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 3- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 4- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 5- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 6- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 7- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 8- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 9- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 10- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 11- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 12- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 13- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 14- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 15- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 16- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 17- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 18- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 19- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض. 20- رخصة البناء رقم 109/2021 بتاريخ 10/05/2021م وافق المجلس البلدي على منح رخصة بئلامتات تجارية للمخازن بمساحة 90,000 م<sup>2</sup> في قطعة أرض رقم 103/2021 بمساحة 100,000 م<sup>2</sup> في المنطقة التجارية بئلامتات بمنطقة الرياض.





Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 2 – Panda An Nur

40005



وزارة البلدية والتخطيط  
إمارة دبي  
إدارة العامة للدفاع المدني  
مركز السلامة المهنية بعرب الدمام

### تصريح الدفاع المدني

رقم التصريح: ٤٠٠٠٥ / نوع التصريح: جديد / الفئة: ج

تاريخ الإصدار: ٢٠٢٢/٠٤/٢٠ / تاريخ الانتهاء: ٢٠٢٣/٠٤/٢٠ / مدة الصلاحية: سنتين

اسم صاحب التصريح: شركة بندا أن نور / عنوان تجاري: رقم ٢٠٤٠٠١٧٢٠٠٥

الاسم التجاري: شركة بندا أن نور / نوع النشاط: سوق تجاري (مبنى بندا)

العنوان: قطر / النشاط: مساحة: ٢٠٤٠٦٩ / عدد الأوتار: ٤

#### وسائل السلامة المنصوصة

العدد	النوع	الكمية	النوع	العدد	النوع
٢٠	أبواب طوارئ	٧	مطافئ معيار	١٣	بوابة متعلقة بالأمن
١	صناديق الإنقاذ الأولية	١	مطافئ تسرب غاز	٢٩	ثاني أكسيد الكربون
٢٠	أبواب احتياطية	١٠	أحراس إنذار	١	
٢	مخارج طوارئ	١	نظام الرش الآلي	١	خمس
			عدادات الضغط	١	حماية على عمق
			عدادات الغاز	١٨	حزام جيب حريق طويل
			عدادات الحرارة	١٠٢	مقاس: ٣٠
			عدادات التدفق	١	مقاس: ٦٥٠

مدير الإدارة العامة لشؤون الدفاع المدني بمدينة الدمام

الاسم: عبدالله بن علي كسار

الرتبة: عقيد

التوقيع: 

مدير إدارة السلامة

الاسم: محمد كعازبة كعوزي

الرتبة: رائد

التوقيع: 

مفتش السلامة

الاسم: محمد يحيى جباري

الرتبة: عقيد

التوقيع: 



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 3 – Irqah Plaza

**رخصة بناء مخاض تجارية**

رقم الرخصة : 11770-10  
 تاريخ الرخصة : 1443-05-09  
 تاريخ الانتهاء : 1444-05-09  
 نوع الرخصة : احداث مخاض تجاري

اسم المستفيد: **شركة عقارات اليراق**  
 رقم المصلحة: **11770-10**  
 التاريخ: **1443-05-09**  
 المرفقات: **الخطة**  
 رقم المخطط: **11770-10**  
 رقم البناء: **11770-10**  
 رقم المخطط: **11770-10**  
 رقم البناء: **11770-10**  
 رقم المخطط: **11770-10**  
 رقم البناء: **11770-10**

اسم المستفيد: <b>شركة عقارات اليراق</b>		رقم المصلحة: <b>11770-10</b>	رقم البناء: <b>11770-10</b>
رقم المخطط: <b>11770-10</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
رقم المخطط التنظيمي: <b>11770-10</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع المخطط: <b>تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع البناء: <b>مخاض تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع المخطط: <b>تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع البناء: <b>مخاض تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع المخطط: <b>تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع البناء: <b>مخاض تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع المخطط: <b>تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع البناء: <b>مخاض تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع المخطط: <b>تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>
نوع البناء: <b>مخاض تجاري</b>		رقم البناء: <b>11770-10</b>	رقم المخطط: <b>11770-10</b>

الخطة رقم 3/22

الحدود الشمالية: 74.85

الحدود الغربية: 160.60

الحدود الجنوبية: 106.55

الحدود الشرقية: 30.18

مساحة المخطط: 12000 م<sup>2</sup>

الجهة	المساحة	الارتفاع	نوع البناء	ملاحظات البناء
شمال	74.85	3	مخاض تجاري	
شرق	160.60	3	مخاض تجاري	
جنوب	106.55	3	مخاض تجاري	
غرب	30.18	3	مخاض تجاري	
مجموع	366.18	3	مخاض تجاري	

**ملاحظات البناء:**

- مساحة البناء: 12000 م<sup>2</sup>
- الارتفاع: 3 طوابق
- نوع البناء: مخاض تجاري

**ملاحظات:**

- مساحة المخطط: 12000 م<sup>2</sup>
- الارتفاع: 3 طوابق
- نوع البناء: مخاض تجاري

**التوقيع:**

مهندس معماري: **محمد بن عبد الله**

مهندس إنشائي: **محمد بن عبد الله**

مهندس كهربائي: **محمد بن عبد الله**

مهندس ميكانيكي: **محمد بن عبد الله**

مهندس مدني: **محمد بن عبد الله**

مهندس حريق: **محمد بن عبد الله**

مهندس صوتيات: **محمد بن عبد الله**

مهندس تكييف: **محمد بن عبد الله**

مهندس انارة: **محمد بن عبد الله**

مهندس امان: **محمد بن عبد الله**

مهندس جودة: **محمد بن عبد الله**

مهندس بيئة: **محمد بن عبد الله**

مهندس اجتماعي: **محمد بن عبد الله**

مهندس اقتصادي: **محمد بن عبد الله**

مهندس قانوني: **محمد بن عبد الله**

مهندس مالي: **محمد بن عبد الله**

مهندس تسويق: **محمد بن عبد الله**

مهندس علاقات: **محمد بن عبد الله**

مهندس تكنولوجيا: **محمد بن عبد الله**

مهندس بحوث: **محمد بن عبد الله**

مهندس تطوير: **محمد بن عبد الله**

مهندس استراتيجية: **محمد بن عبد الله**

مهندس عمليات: **محمد بن عبد الله**

مهندس خدمة: **محمد بن عبد الله**

مهندس اتصالات: **محمد بن عبد الله**

مهندس بحوث: **محمد بن عبد الله**

مهندس تطوير: **محمد بن عبد الله**

مهندس استراتيجية: **محمد بن عبد الله**

مهندس عمليات: **محمد بن عبد الله**

مهندس خدمة: **محمد بن عبد الله**

مهندس اتصالات: **محمد بن عبد الله**



Property No. 4 – Dar Al Bara'a School

رقم الرخصة: 148791010  
تاريخ الرخصة: 1443/12/25  
تاريخ الإصدار: 1444/01/05  
نوع الرخصة: رخصة البناء

رقم الترخيص: 148791010  
تاريخ الترخيص: 1443/12/25  
نوع الترخيص: رخصة البناء

رقم الترخيص: 148791010  
تاريخ الترخيص: 1443/12/25  
نوع الترخيص: رخصة البناء

رقم الترخيص: 148791010  
تاريخ الترخيص: 1443/12/25  
نوع الترخيص: رخصة البناء

الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	20.00	100.00
جنوب	20.00	100.00
غرب	50.00	100.00
شرق	50.00	100.00

الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	20.00	100.00
جنوب	20.00	100.00
غرب	50.00	100.00
شرق	50.00	100.00

مساحة الأرض: 1000.00 م<sup>2</sup>

رقم الترخيص: 148791010  
تاريخ الترخيص: 1443/12/25  
نوع الترخيص: رخصة البناء

رقم الترخيص: 148791010  
تاريخ الترخيص: 1443/12/25  
نوع الترخيص: رخصة البناء



Property No. 5 – Olaya Private School

الرقم: ٧٤٥٢٤٦٦٤٧  
 التاريخ: ٢٠١٤/٧/١٩

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 أمانة مدينة الرياض  
 مكاتب المسح والمساحة  
 الإدارة العامة لتخطيط العمران  
 إدارة فحص البناء

رخصة بناء خاصة ببناء مدرسة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

مع الشرح عن إيداع الكفالة في من المراجعات  
 المقعد رقم ١٠٠٠ من المخطط التقني للحدود رقم ١٠٠٠ - شارع ١ / ١٠٠٠  
 تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢ - وتحت المخططات من قبل مكتب المهندس المهندس الدكتور محمد بن عبد الله بن عبد العزيز  
 المخطت للملكة إلى حرمه - يوجد أصله رقم - تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢  
 المخطت للملكة إلى حرمه - يوجد أصله رقم - تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢  
 حدود الأرض وأطرافها:

شمال: شارع الملك سعود  
 شرق: شارع الملك سعود  
 جنوب: شارع الملك سعود  
 غرب: شارع الملك سعود

مساحة الأرض: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 جهة الأسيوار:

اللون	نوع	الرقم	مساحة	نسبة
البنية التحتية	مسطحة	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠%
البنية التحتية	مسطحة	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠%

اللون	نوع	الرقم	مساحة
البنية التحتية	مسطحة	١٠٠٠	١٠٠٠
البنية التحتية	مسطحة	١٠٠٠	١٠٠٠

ملاحظات:  
 - تم فحص المخطط التقني للموقع المذكور في تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢  
 - تم التأكد من مطابقتها للمخطط التقني للموقع المذكور في تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢  
 - تم التأكد من مطابقتها للمخطط التقني للموقع المذكور في تاريخ ١٠/١٠/١٤٠٢

رئيس قسم فحص البناء: [Signature]  
 مدير إدارة فحص البناء: [Signature]  
 مدير عام التخطيط العمراني: [Signature]



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 6 – Extra Store

رقم الترخيص : ٤٢٩/١٠٠٩٤  
 تاريخها : ٤٢٩/٠٣/٠١  
 صلاحيتها : ثلاث سنوات  
 نوعها : بناء جديد

التصنيف : مابك  
 تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠



المملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 أمانة مدينة الدمام  
 وحدة إنشاء بنائه

رقم القيد : ٢٠١٠١٥٢٧  
 رقم القيد : ٤١٨/١  
 تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

الساحة الكلية : ٥٢٥٨,٢٥٠ متر مربع  
 تحديد الميراث :

رقم القطعة	رقم الشك	رمز الاستخدام	رقم سند الشك	نوع سند الشك	تاريخها
٠٠٠١٦	٠٠٠٠٣	(١١م)	٢٣٠١٠٠٠٠٣٦٦٧	صك	٤٠/٠٧/١١
٠٠٠١٣	٠٠٠٠٣	(١١م)	٢٣٠١٠٠٠٠٣٦٦٧	صك	٤٠/٠٧/١١
٠٠٠١٨	٠٠٠٠٣	(١١م)	٢٣٠١٠٠٠٠٣٦٦٦	صك	٤٠/٠٧/١١
٠٠٠١٥	٠٠٠٠٣	(١١م)	٢٣٠١٠٠٠٠٣٦٦٥	صك	٥٢٨/٠٧/١١
٠٠٠١٦	٠٠٠٠٣	(١١م)	٢٣٠١٠٠٠٠٣٦٦٥	صك	٥٢٨/٠٧/١١

شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق		جنوب / غرب	
٦,٠٠٠ * ٦,٠٠٠		٦,٠٠٠ * ٦,٠٠٠		٤,٠٠٠ * ٤,٠٠٠			
شمال	جنوب	شرق	غرب	شمال	جنوب	شرق	غرب
٦,٠٠٠ م	٦,٠٠٠ م	٤,٠٠٠ م	٤,٠٠٠ م	١٨١,٢١١ م	٥٨,٩١١ م	٥٨,٩١١ م	١٨١,٢١١ م

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض	وحدة واحدة	٣٥٩٤,٠٠	شعاري
ارض	شابع	٥٧٢,٠٠	خدمه
سور		٢٣٨,٠٠	شعاري
سور		٢٦٠,٠٠	م/م

ملاحظات:

بناء مطول : معارض شعاريه  
 مائة البساط : مبني فرماتس  
 طاق الشعاري  
 مرصه اولي وشعاري عشيقه  
 مكتب المصمم  
 مكتب الفرق (مصمم ومشاريع)  
 مكتب الفرق (مصمم ومشاريع)  
 مكتب الرسم  
 ايجال البناء  
 تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

ملاحظات:

معاينة تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠  
 رقم القيد : ٠٠/٠٠/٠٠  
 رقم القيد : ٠٠/٠٠/٠٠



APPENDIX 3 – LEASE CONTRACTS /TENANCY SCHEDULES

Property No. 1 – Hamra Plaza



لغير المتأخر بأنه أمرور على العين المؤجرة وعالينا المعاينة المتأخره كمنه ان يصلحها الشفهاغ يا في الغرض فتي يرد استنجازها من أجله وهو تأجيرها من المطن وتيسر له ان يعطفت في هذا الخصوص وان توقيعها على هذا العقد هو المراد به قبول العين لتأجيرها وبالتالي العدلية الواضحة دون ان يعق له الرجوع على المؤجر مستغلا بأن اثناء مهلتهم ذلك.

**البند الثالث - العرض من الإيجار:**

العرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني بتأجير وحدات مركز الصفاء بلائاً على الغير وتصلحها كمرکز تجاري تحت مسج. "مركز الصفاء بلائاً"، ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير اسم التجمع (مركز الصفاء بلائاً) اما كان هناك ما يعدم الموضع تجارياً كالتضامن مع علامة تجارية علامة الماء عربون العقد، وله في ذلك العرض صلاحية استثمار الأرض والمباني وترميمها واجراء الصيانة التوقائية والصيانة الضرورية وبجميع أنواع الصيانة للعين المؤجرة وفقاً هو موضح في البند التاسع اثناء مدة اجارها فيما عدا سبل النقل لا الحسب / التجهيزات والاضرابات الكهربائية واعمال التمشاة الطامرة والمنظوية وقطع التي قام الطرف الثاني بتركيبها أو ترميمها سابقاً أو مستقبلاً. وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسؤولاً عن تلك الصيانة وأن لغاها وحده بالصيانة هو المسافر والمتميز ارضي والتعهد على اذنيه ذلك.

**البند الرابع - التنازل عن العقد:**

لا يجوز للطرف الثاني ان يتنازل عن كامل هذا العقد أو جزء منه إلى طرف ثالث لأي سبب كان إلا بموافقة صريحة وخطية من الطرف الأول بذلك وفي حالة مخالفة ذلك يندفع هذا التنازل بلائاً ويظل المسافر مسؤولاً عن تنفيذ جميع التزامات التورث بهذا العقد إلا بموافقة الطرف الأول. ويمكن تطويع التنازل بالتكبير بالمثل.

**البند الخامس - مدة العقد:**

يعتبر هذا العقد لغتاً وصاري المفعول ومبرماً لطرفيه لمدة قدرها (١٠) عشرة سنوات (مبداً من تاريخ ١٧/٠٦/٢٠٢١م، وانتهى بتاريخ ١٧/٠٦/٢٠٣١م، شو قابلة للتسديد إلا في الحالة الموضحة أدناه) وفي حالة رغبة المستأجر في تجديد مدة العقد بموجب عليه إعطاء المؤجر خطياً خلال مدة (١٠) سبوت يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة العقد بوجهته في التعهد بالحصول على موافقة الطرف الأول (المؤجر) وفي حالة ما إذا تم الاتفاق على تجديد مدة العقد يكون العقد جديد وشروطه جديدة يتفق عليها الطرفان في سبته كما يحق للطرف الأول ابداء عدم الموافقة على تجديد العقد دون ان يكون الطرف الثاني لحق في الاعتراض على ذلك أو للثالثة بقبولها أو في منطقة أخرى من أي نوع كانت لعدم التجديد.

**البند السادس - التأجير من الأجر:**

- ١. يجوز للطرف الثاني التأجير الغير (مستأجره الدائن) على ان لا تزيد مدة عقود اجارهم عن مدة هذا العقد باستثناء ما ذكره بالفقرة (٢) اجزاء من هذا العقد.
- ٢. وأقر الطرف الأول بقبول الطرف الثاني بتحديد عقود الاجارة الحالية أو البرامج عقود اجارة جديدة لمستأجره الدائن وذلك لمدة تعين مدة هذا العقد حسب الشروط التالية:
  - الخطار الطرف الأول قبل ابرام العقود.



- ✳ إحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني عند انتهاء مدة هذا العقد في جميع عقود مستأجري الملبأين الجديدة والحديثة
- ✳ إن تكون القيمة الأيجارية أعلى من القيمة العاقبة وأن تحتوي على زيادات في العقود المطولة (أكثر من 5) خمسة سنوات)
- ✳ أن يلزم هذا العقد بهامة وثقة الأساية والأفسر في أي حال من الأحوال أن الجديد العقود أو إبرام عقود جديدة مع مستأجري الملبأين لمدة تتجاوز فترة هذا العقد تمديدًا أو تجديدًا لمدة هذا العقد.
- ✳ يلزم الطرف الثاني في عقود إيجار مستأجري الملبأين التي تزيد مدتها عن مدة هذا العقد بالتسليم بعد اتفاق ينص على انتقال عقود مستأجري الملبأين إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة هذا العقد وأن تزول كافة الحقوق الواردة فيه إلى الطرف الأول وبذلك تصبح العلاقة الأيجارية مباشرة بين الطرف الأول ومستأجري الملبأين.
- ✳ لا يستعمل الطرف الثاني أو الغير خارجة عن الشركة من حصة على الإيجار بصفته المستأجر كمثل المركز مقابل ذلك ولا يجوز التظلمة بأن مبلغ مائة جرد ذلك من الطرف الأول.

**المبدأ السابع: القيمة الأيجارية**

- 1- طبق الطرفين على أن القيمة الأيجارية مقابل استئجار الملبأين المؤجرة لمدة عشرة سنوات تكون كالتالي:
- أ) القيمة الأيجارية الأساسية:
- سلياً لسنة (١٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط واحد وخمسون مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً وثمان مائة ريال سعودي يدفع على عشرة فترات سنوية بموجب القيمة المضافة المحسنة والتي تتضمن وفقاً للتفصيل التالي:
- الفترة الأولى: تبدأ من ٢٠١٦/١/٠١ وحتى في ٢٠١٧/١/٠١، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألفاً وثمان مائة ريال سعودي، استحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- الفترة الثانية: تبدأ من ٢٠١٧/١/٠١ وحتى في ٢٠١٨/١/٠١، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألفاً وثمان مائة ريال سعودي، استحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- الفترة الثالثة: تبدأ من ٢٠١٨/١/٠١ وحتى في ٢٠١٩/١/٠١، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألفاً وثمان مائة ريال سعودي، استحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- الفترة الرابعة: تبدأ من ٢٠١٩/١/٠١ وحتى في ٢٠٢٠/١/٠١، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألفاً وثمان مائة ريال سعودي، استحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من بداية السنة التعاقدية.

صفحة 3 من 11





السنة الخامسة: تبدأ من ٢٠٢٠/٧/٧م وتنتهي في ٢٠٢١/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٦) ٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال فقط أربعة ملايين وثمانمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السادسة: تبدأ من ٢٠٢١/٧/٧م وتنتهي في ٢٠٢٢/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٧) ٤,٢٢٠,٠٠٠ ريال فقط خمسة ملايين واربعمائة وأثنان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السابعة: تبدأ من ٢٠٢٢/٧/٧م وتنتهي في ٢٠٢٣/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٨) ٤,١٢٠,٠٠٠ ريال فقط خمسة ملايين واربعمائة وأثنان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثامنة: تبدأ من ٢٠٢٣/٧/٧م وتنتهي في ٢٠٢٤/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (١٩) ٤,٢٢٠,٠٠٠ ريال فقط خمسة ملايين واربعمائة وأثنان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة التاسعة: تبدأ من ٢٠٢٤/٧/٧م وتنتهي في ٢٠٢٥/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٢٠) ٤,٢٢٠,٠٠٠ ريال فقط خمسة ملايين واربعمائة وأثنان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة العاشرة: تبدأ من ٢٠٢٥/٦/٦م وتنتهي في ٢٠٢٦/٦/٦م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٢١) ٤,٢٢٠,٠٠٠ ريال فقط خمسة ملايين واربعمائة وأثنان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

١١ القيمة الإيجارية الإضافية:

أ. خلال الخمس سنوات الأولى من هذا العقد:

في حالة تجاوزت الإيجارات من الماطن في السنة الإيجارية الواحدة مبلغ (١٠٠) ٤,٢٤٠,٠٠٠ ريالاً خمسة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال فإن الطرف الأول يستحق قيمة إيجارية إضافية قدرها ما يعادل نسبة ٢٠% عن ما يزيد عن مبلغ (١٠٠) ٤,٢٤٠,٠٠٠ ريالاً سنوياً وذلك بنهاية كل عام ميلادي وفقاً للقوائم المالية السنوية المتداولة والتي يتوزع المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طبقاً لقرار العقد.

ب. خلال الخمس سنوات المتبقية من هذا العقد:

في حالة تجاوزت الإيجارات من الماطن في السنة الإيجارية الواحدة مبلغ (١٠٠) ٤,٨٨٠,٠٠٠ ريالاً خمسة ملايين وثمانمائة ومائتان ألف ريال فإن الطرف الأول يستحق قيمة إيجارية إضافية قدرها ما يعادل نسبة ٢٠% عن ما يزيد عن مبلغ (١٠٠) ٤,٨٨٠,٠٠٠ ريالاً سنوياً وذلك بنهاية كل عام ميلادي وفقاً للقوائم المالية السنوية المتداولة والتي يتوزع المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طبقاً لقرار العقد.



٦- يتعهد المستأجر بتدبير القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواضعها المحددة أمامه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عذر من الأمان. وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في موعد استحقاقها، يقوم الموجه بإرسال خطاب لتذكير ببيته فتره (٦٠) سكون يوماً ليقوم فيها بأداءه، يتم خلالها إرسال عدد ثلاث إخطارات لتذكيره مدة كل إخطار (٢٠) سكونيوم يوم. وفي حالة عدم سداد المستأجر خلال تلك المدة فإن هذا التأخير يعتبر سبباً جوهرياً ويحق للطرف الأول بتوجيه فتح باب القفل وتطبيق نفس البند السابع عشر لئلا، وذلك بعد إخطار المالك بالقيمة الإيجارية المستحقة للمالك قبل فتح باب القفل.

**الفصل الثامن - الضمانات**

يلزم الطرف الثاني (المستأجر) بتوفير عند (٩) نسخة من السداد لأمر إيجار القيمة الإيجارية للسنوات الإيجارية من الثانية إلى العاشر، وغير أن تكون قيمة كل سند مساوية للقيمة الإيجارية السنوية يتحقق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا العقد ويلزم الطرف الأول بعد كل سند للطرف الثاني عند سداد قيمة الإيجار أي

تتأجيله  
وفي حال بيع العقار بعد سريان مدة العقد يتم فإن المستأجر يلتزم بالتسديد بالأساسيات للمالكين باسم المالك الجديد دون أي اعتراض أو تأخير  
وفي حال انتهاء الإيجار في سبب يتهم الطرف الأول بإعادة سندات الأمانة لتأجيل الإيجار المبكر للطرف الثاني وذلك فور تاريخ الإتمام باستثناء السنة التي يتم فيها تعويض الطرف الأول في حالة الإتمام المبكر.

**الفصل التاسع - حماية العين المحيطة والتسليم**

١- يتحمل الطرف الثاني "المستأجر" وعلى حسابه الخاص حماية كافة الأعمال الإنشائية إضافة إلى استصلاح جميع التراسات والتسليم وإعادة توصيل الضمانات والمرافق الكهربائية ماء صرف صحي مختلف إلخ... - وهذا كله فواتير تسليم وتسليم تلك الخدمات

٢- لا يحق للطرف الثاني عدم أي من المنشآت القائمة دون الحصول على الموافقة الخطية للطرف الأول (إلا في الحالات الطارئة التي تشكل خطراً على الصحة أو الحياة) ويجب للطرف الثاني عمل إصلاحات أو تعديلات أو إقامة منشآت جديدة من شأنها زيادة عوائد لتزكز أو سلامة الركود مع المحافظة على كينونة وتشكيل الأمان المركز بشروط الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية

٣- يلزم الموجه بتوفير التعويض الكافي أو إيداعه وكالة الطرف الثاني للحصول على وثيقة أو تصريح دون تعجيل الطرف الأول "الموجه" أي رسوم أو إيداع مائة ودين الإقرار بأن ثوبه بداية من الطرف الأول أمام أية جهات رسمية أو خيرية دون موافقة الطرف الأول خطياً على ذلك، كما يلتزم بإعادة الوكالة والتعويض للطرف الأول فور انتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان.



١١) يوصى المؤجر بموجب التوقيع على هذا العقد للمستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرسوم والخدمات ومراجعة أنظمة والأمانة وكافة الفواتر الحكومية والشركات ذات العلاقة لتسوية (من) التصاريح أو فحص ويحق للطرف الثاني تفويض أو تفويض الغير من مسوئيه للقيام بكل أو جزء من هذه العمليات والتي من شأنها إنهاء هذا التمديد بالتوقيع على العقد أو مدة التجديد وفي حال الحاجة إلى وكالة شريعية لإنهاء أي من الإجراءات أعلاه ، فيلزم الطرف الأول بمصاريف وكالة خاصة وتفويض لصالح الطرف الثاني لتفويض إنهاء الإجراءات المتعلقة بالتشغيل أو التعاون مع الطرف الثاني من أجل إنهاء الإيجار عن طريق الوكيل الشرعي للطرف الأول.

١٢) لا تضمن المؤجر للطرف الثاني وضع العقار (بما يتضمن المبنى والمنشآت والمعدات) الخاضعة للإيجار على أي حال وجود أي عيب في المبنى أو المنشآت أو المعدات بتطلبت الإصلاح من المستأجر يتم والإصلاح عن نفقته بشكل كامل ولا يجوز للطرف الثاني التوقف عن دفع الشئمة الإيجارية خلال فترة الإيجار، وأوتسبب العيب، وألوا الإصلاح للإيقاف أتمتته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة.

المادة العاشرة - المسؤولية عن الأضرار المغطاة:

يقر الطرف الثاني بموافاقته على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع منه كما يحق للطرف الأول بالتقاضي لتعويض من وراء إعانة العين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني للمستأجر) والتأكد من سلامة العين، وذلك للتأكد من التزام الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع المبنى والمعدات وسلامة المنشآت.

المادة الحادية عشر - حق الملكية:

من المعلن حيا أن جميع الإتاوات والإتاوات والتأمينات والتأمينات الخاصة التي يدخلها الطرف الثاني داخل العين المؤجرة تظل ملكاً حصلاً للطرف الأول عند إنهاء هذا العقد وليس للطرف الثاني أي حق في تلك الإتاوات والإتاوات والتأمينات الخاصة والتأمينات الخاصة والغير المبررة.

المادة الثانية عشر - التزامات المستأجر:

١) يتحمل المستأجر جميع المصاريف المترتبة لإثارة العين المؤجرة وكافة التكاليف المتعلقة بالعين مثل رسوم البلدية وأي رسوم حكومية الكهرباء - الصرف الصحي - المياه - الهاتف - المياه - كما يلتزم بتسديد قيمة الوتير الخاصة باستهلاك تلك الخدمات.

٢) يلتزم المستأجر (جزء) جميع أعمال الصيانة والإصلاح على العين المؤجرة والمبنى والمنشآت التي يقدم عليها على نفقته الخاصة ويكون مستقراً من تسليم العين المؤجرة وجميع المبنى والمنشآت الخاصة في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.

٣) يلتزم المستأجر بعمله ذلك / وثيقة تأمين للعين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية وذلك التغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتضمن كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والتي تقع على مستوابة الطرف الأول المؤجر من ذلك وتكون المستفيد من التأمين لا تقع على المستأجر على أن يلتزم (بمصاريف العين المؤجرة وإعادة تكاليف) عليه وقت توقيع هذا العقد وفقاً لوصف العين المؤجرة بالتدقيق الثاني للمبنى، وبعد فحص في مبنى.



- التعويض، التمسك من شركة التأمين والمطوف الأول الحق في الإيجار عن وحدة التلويح من وقت قس، والتأكد من اغطية وثيقة التأمين لحماض الحريق والحق والوقايل والعواصف والتمسكات والتمسك قرانلت والزييد العاريفضجار وتأورات المركبات.
- (4) يلزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والنفقات والمخالفات التي تلزمها عن العين المؤجرة والتي لا يكون المؤجر سبباً فيها، ويستثنى من ذلك أية رسوم أو مبالغ أو نفقات خاصة بمسئولية المكاره أو أية ضرائب قد تفرض على دخل المؤجر من العين المؤجرة أو حصرية على العين المؤجرة كعقد فهي هذه الحالة يلزم المؤجر بسداد هذه الضريبة مباشرة ولا يعمل المستأجر في جزء منها ولا يتم إعادة القيمة الإيجارية نتيجة لذلك.
- (5) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلزم للمستأجر بأن يزيد المؤجر بما يثبت إجراءات المعالجة النهائية مع الجهات ذات العلاقة برفعه 285 مستنداتهم من حلول فترة الإيجار لعين المؤجرة كما يلزم المستأجر بدفع الرسوم الحكومية حال وجودها أو التي قد توجد مستقبلاً أثناء مرور العقد الموقع بين الطرفين.
- (6) يلزم المستأجر بتعليم العين للمؤجر في المؤجر فور انتهاء مدة العقد أو فسخه وعلى المستأجر تسليم العين للمؤجر ويحرم مستورابها الثانية بصفة حيدة وسالمة الاستعمال وتم التسليم بموجب مستند تسليم يوقع من الطرفين أو من ممثلهما.
- (7) يتعهد المستأجر بمسئولية "المؤجر" من وحدتي شكوى أو مطالبات أو الزامات أو دعاوى من الغير أو من إحدى الجهات الحكومية أو الرسمية شعبة الاعمال أو مسرقات مخالفة للأنشطة المعروفة أو الغير السالك، تصدى عن التناجر نفسه أو عطله أو تدميره داخل العين المؤجرة وكذا، سريان هذا العقد ونجمه ويعرض المؤجر عن أي اشور قد تصببه نتيجة لهذه المطالبات أو الاتزامات أو المناور.
- (8) يلتزم المستأجر وروافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي (سنة واحدة فقط) من القيمة الإيجارية المستحقة من السنة المنتهية من العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بسداد العقد قبل انهاء مدة حين انهاء أسبب قانونية منتهية أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً لنموذج التسليم مشتمل على:
- (9) لا يحق للمستأجر إجراء أي تعديلات أو انشاءات بالمبنى إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابياً إلا في الحالة الموضحة في البند التاسع عشرة 9 من هذا العقد.

البند الثالث عشر شروط عامة:

- (1) إن أية إصلاحات أو تعديلات على بنود العقد أو بنودات يجرى تحريرها في ملحق تعديري، ولا تكون نافذة من طرفه إلا بعد التوقيع عليها بالموافقة من الطرفين واعتماد تلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- (2) كافة البنودات والعوائد الناتجة عن استغلال العين للمؤجرة هي من حياض الطرف الثاني وليس من حياض الطرف الأول المشاركة فيها أو المطالبة بها أو المطالبة برؤية القيمة الإيجارية عندما تم الاتفاق على ذلك في بند القيمة الإيجارية أعلاه إلا في حالة التحدث.



- ٦) صدور هذا العقد بانها وملابها للطرفين وورثتها وبناتها والفرع من تاريخ التوقيع به، وبمبدأ التصريح بما انقل عليه المتهران وملحقاً لكل الفائق او غرض صافية سواء كانت شفهية او مكتوبة
- ٧) لا يقدر عدم الاستخدام اي من الطرفين لأي من حقوقه المتبقيين عنها في هذا العقد بتأجيل عن ذلك الجدل فيما كانت مدة عدم الاستخدام إلا في حالة كسب الشرائح خطراً
- ٨) يتم تبادل المراسلات بين الطرفين على صوابية المتكلمة في صدر هذا العقد، (بموجب كافة المراسلات صحيحة وخالصة إلا ما تم تباينها كتابة باليد أو أتمتت بالبريد المسجل أو البريد المستعمل المعترف لعلم الوصول.
- ٩) لا يقدر بفعول أي شرط من شروط هذا العقد إلا بموجبه توقيع الطرفين على طبق العقد.
- ١٠) وفيما لم يجر أو مثله دخول العين المؤجرة ومعاينتها، على أن لا يصعب ذلك عند أي من المستأجرين، في أي من الحالات التالية:
  - (أ) التأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
  - (ب) الإطلاع المراهقين في استصدار العين المؤجرة في حالة إبلاغ للمستأجر بالتوقف برفسته في عدم تنفيذ العقد لأي سبب.
  - (ج) أي حالة أخرى يرد المؤجر معها الدخول للعين المؤجرة بموجب طلب ورسم من المؤجر.



المادة الرابعة عشر - نطاق المسؤولية:

- ١) الطرف الأول، ليس مسؤولاً أمام أي شخص أو جهة أو سلطة عن أي أفعال أو تقصيرات متعلقة بالخطوة المعمول بها أو التعريف والتقاليد السائدة في المملكة بكونها التعريف الذاتي أو استمراره أو تجميعه من العين المؤجرة وتحويلها لتسبب تلك التقصيرات وحجم المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال.
- ٢) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات متعلقة بالخطوة التعمدية أو التعريف السائد، تسبب من الإجراءات التي يتخذها أي من عماله أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سيرها هذا العقد.
- ٣) يتعهد الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني كتابياً قبل يومين من رتبته في زيارة أو معاينة العين المؤجرة خلال مدة هذا العقد على أن لا يتسبب ذلك أي عبء أو إزعاج مستأجري المركز أو تسببه.
- ٤) يلتزم الطرف الثاني بتسديد جميع التكاليف المشتملة عليه نتيجة استصدار المركز عند تسلمه للعين للطرف الأول، وتعتبر جميع المواير (ماء - كهرباء - هاتف) أثناء مدة إيجار الطرف الثاني نشاطاً وطوال فترة العقد من التزامات الطرف الثاني. وفي حال إخلال الطرف الثاني في التسديد فيجوز للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني ومطالبته بأن مبلغ دفعه ناتج عن موازنة الطرف الثاني للتأجيل أثناء مدة هذا العقد.

المادة الخامسة عشر - القوة القاهرة:

- ١) في حالة وقوع أحد الطرفين القوة القاهرة التي تعزل بين استخدام المستأجر للعين المؤجرة بسبب حالة من الأحوال والظروف والقرائن والظروف، يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ وقوع طرف القوة القاهرة ويتوقف استحقاق القيمة الاجمالية بتاريخ حدوث الطرف ولا يتزم على أي من الطرفين أية



صفحة 4 من 11



القانون: الحق للطرف الأخر مع الإخلال في الالتزام عدم سقوط أية مستحقات ماثلة لتاريخ حدوث هذا التفريط لأي من الطرفين.

(٢) أما إذا كان طرف القوة القاهرة مؤثماً (أي يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين الموجرة أو استخدامها لفترة مؤقتة) ففي هذه الحالة يتم تحديد مدة العقد لمدة مثابة مدة التفريط المؤقت، وإطلاق الالتزام لا يستحق للمأجر القيمة الإجمالية عن المدة التي توقف فيها المستأجر عن الانتفاع بالعين، طرف القوة القاهرة ولكن يستحق القيمة الإجمالية عن المدة البسيطة، ولا يجوز لأي من الطرفين في حالة أصبح العقد يسري، الحق القاهر الرجوع على الطرف الأخر بأي مبالغ أو تعويضات عدا حق الرجوع في الرجوع عن المشتاجر والقيمة الاجبرية المستحقة عن المدة المتبقية لتوقيع طرف القوة القاهرة.

**البند السادس عشر - نزح ملكية جود أو كامل العين الموجرة:**

(١) في حالة صدور قرار من الجهات المختصة بنزع ملكية العين الموجرة وما عليها من المنشآت، جزئياً أو كلياً، للمستصلحة العامة فإن الطرف الثاني لا يستحق أي من هذه التعويضات ويكون ملكاً خالصاً للطرف الأول.

(٢) يجوز للطرف الثاني (المستأجر) الانتفاع بالعين الموجرة حتى تاريخ تنفيذ قرار نزع الملكية جزئياً أو كلياً، إلا في حالة صدور أوامر من الجهات المختصة خلاف ذلك وعلى أن يحدد الجهة هذه المدة حسب شروط هذا البند.

(٣) يتوقف استحقاق القيمة الإجمالية، ويعتد هذا العقد منتهي تاريخ صدور قرار نزع الملكية، جزئياً أو كلياً، في حالة حظر التعامل استمرارية الانتفاع من العين للموجرة فور صدور القرار، أما في حالة السماح بالتعامل بالانتفاع من العين الموجرة حينها، يتم توقيع تنفيذ القرار أو توريد صدور أوامر بوقف الانتفاع جزئياً أو كلياً هو تاريخ انتهاء العقد، وتقوم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من تشاعه بالعين وإزالة الموقع وفي حالة الحالة يستحق الطرف الأول القيمة الإجمالية حتى تاريخ قرار وقف الانتفاع بالمشكل لانتشاره في البند (السادس عشر الفقرة الثانية) لعلل وتسقط عن الطرف الثاني أية مستحقات أو التزامات لاحقة لهذا التاريخ مع بقاء أية مستحقات على أي من الطرفين قد استحققت قبل هذا التاريخ.

**البند السابع عشر - حالات الإيلاء المسك للعقد:**

- مع عدم الإخلال بأي نداء أو تمسك آخر في العطل فإنه يجوز للطرف الأول (المؤجر) ومنه وإلزامه للتفرقة وإيلاء العبد أي من الحالات التالية قبل انتهاء مدة العقد واستلام العين للموجرة فوراً بعد انتهاء مدة الإيلاء ومدة الإيلاء:
- (١) إذا لم يتم التساير بدفع القيمة الإجمالية في المواعيد المحددة والتسوية عنها العقد بعد استلامه بتكرار من المؤجر واستحقاق السداد طبقاً لما ورد في البند (السادس عشر الفقرة الأولى).
- (٢) إذا قام الطرف الثاني بإعفاء جسم في مساندة للمركز الضمان مع هذا بشكل خطورة على المركز.



- (٣) إذا قام الطرف الثاني بتحويل المراكز بطريقة غير صحيحة بحيث يتم الإساءة للمركز معاً المتبرك إلى مركز المستأجرين الذين يشغلون نصف المساحات التجارية للمركز
- (٤) إذا مارس المستأجر العين المؤجرة في عرض آخر غير المنفق عليه في هذا العقد - بحيث الحصول على موافقة المؤجر كتابياً.
- (٥) إذا تزايد المستأجر من هذا العقد كماً للمورد من الحصول على موافقة سلطة عن المؤجر.
- (٦) إذا أعلن المالك المستأجر أو إدارته أو بيعت أو وضعت أعباءه تحت السيطرة.

في أي حالة من الحالات المسببة أعلاه إذا غير المؤجر (المؤجر) إنهاء العقد بحيث عليه توجيه إتخاذ كتابي إلى المستأجر موضحاً فيه المخالفة التي يستوجب مسح العقد وعلى المستأجر إزالة جميع المخالفة خلال مدة (١٠) تسعين يوماً من تاريخ الإتيان وفي حالة انقضاء تلك المدة دون أن يقوم المستأجر بإزالة أسباب المخالفة، يحق للطرف الأول أن يفسخ العقد فسخاً، ويلتزم للمستأجر بتسليم العين المؤجرة - عالية من أي موقع أو عولق قانونه أو حادية مع التزام المستأجر بدفع اجرة تساوي ستة اشهرية واحدة فقط كتمويل من الطرفين.

**المادة الثامن عشر - انتقال ملكية العين :**

يتمتع الطرف الأول (المالك) بحقه الكامل في التصرف في العين المؤجرة بالنسبة أو التنازل للمو أو غيرها أثناء مدة التأجير في أي ظرف آخر مع التزامه بيمين وأختيار المبلغ الجديد بشرط التزامه بقاء هذا العقد ساري وناقد حتى انتهاء مدته أو سنة تصفية وتعهده المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة للمو واختار للمستأجر باسم وعنوان المشتري وتوريد المستأجر بصورة من عقد البيع أو خطاب يؤكد التزام المشتري الجديد بالتعهد بجميع شروط وتفاصيل هذا العقد.

**المادة التاسع عشر - تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد :**

(١) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة إلى المؤجر مع التأكد في الامتثال للتسهيلات العادية للأصول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفيات ما عدا أنتجية من التسهيلات العادية للأصول ويكون العين المؤجرة عالية من أي شئ أو ممتلكات قانونية أو مادية وتم التنازل عن جميع الحقوق المالية بين الطرفين الثاني والمستأجرين في المركز إلى المالك على أن يعلن بمعل الطرفين الثاني فيها.

(٢) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة لأسباب تعود له وبعد حصوله عن إشعار رسمي من الطرف الأول بذلك بعد انتهاء مدة العقد أو إيراد العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد فإن به المستأجر يصبح بد علسه على العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع مبلغاً قدره (٥.٠٠٠) ريالاً فقط خمسة عشر ألف ريال من كل يوم تأخير كتمويل من الاتفاق بين الطرفين، وقد اشترط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التمويل هذا بطوعه وبخياره مع حق الطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لإجلائه بالطرق العرفية.



٢٠) يلزم الطرف الثاني بالتنازل عن كافة المتود والمستوف مستجري الأجر بعد انهاء مدة هذا العقد حسب الشروط الموضحة في بند الأساس أعلاه.

**بند العشرة عشر - حل النزاعات:**

ويخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للأظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية و في حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين لا يدرأه يتم حله بالطرق البديلة في المقام الأول، فإن تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض.

**البند الواحد والعشرون - ملاحق العقد:**

مرفق رقم (١)، صورة من سند الملكية للأرض وبشكل 3D4 المرفقات والملحق بالعقد المذكور أعلاه وسنة متكاملة، ويدير كل طرف أو ملحق منها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

خير هذا العقد من استجدين أصليين استلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وإقراراً بما جاء فيها وعلى ذلك جرى التوقيع، وكله الموقّع.

الطرف الثاني (المستأجر)  
الشركة الموحدة للتطوير العقاري

الطرف الأول (المؤجر)  
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للاستشارات العقارية الثانية

نمو الأثير، بلدي بن خالد بن فهد آل سعود

التوقيع

السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعبان

التوقيع  
السيد/ خالد بن خالد بن محمد قاعة  
التوقيع

شاهد ثاني  
الإسم / السيد / محمد بن عبد الله بن محمد  
التوقيع

شاهد أول  
الإسم / السيد / خالد بن خالد بن محمد قاعة  
التوقيع





Property No. 2 – Panda An Nur



للعمال شارع تونس 25 بطول 33 م ومن العرب خابير بنده بطول 113.25 متر ومن الجنوب شارع الملك سعود عرض 60 متر و بطول 33.05 متر ويشار إليها لاحقاً بالعين المؤجرة.

**مادة (3) موضوع العقد :**

1-3 أحر الطرف الأول الطرف الثاني العين المؤجرة المشار إليها في تصديق العقد والمادة (2) أجله وقد قبل الطرف الثاني ذلك.

2-3 يقع لتطرف الثاني استثمار كل أو جزء من العين المؤجرة بالبناء والتعديل والتأجير تكلفة الأنشطة والأخرى بين قهوه أو شريط كما يقع له التأجير لكامل العين المؤجرة من المرافق ويحق له إعادة البناء والتزيم.

3-3 يتوزع الطرف الثاني يتحمل كافة تكاليف التطوير والإشياء واستخراج التراخيص اللازمة لمرحلة الأنشطة بشكل نظامي، ومنها على سبيل المثال لا الحصر ( تكاليف حيل المسطحات والفرزات والرسومات الهندسية والتصاميم للأعمال الإنشائية ومسطحات البناء والتشطيبات وغيره ) كما يتحمل رسوم تسميم صادات الكهرباء والمياه وخدمات الصرف الصحي لمشروع. وقد وافق الطرف الأول على ذلك وقدم الطرف الثاني لقيام بالتأجير كما تعود بتغيير جميع المساحات اللازمة فوراً عند الحاجة وبناء على طلب الطرف الثاني.

**مادة (4) تسليم العين:**

يعتبر توقيع الطرف الثاني على محضر إسلام وتسليم العين المؤجرة الذي سيزق لاحقاً مع هذا العقد فوراً من الطرف الثاني بأنه عين العين المؤجرة معاهدة دائمة للجوهلة.

**مادة (5) مدة العقد:**

1-5 مدة هذا العقد 19 سنة وستة أشهر بحسابه من تاريخ توقيع العقد مدفوعة الآخر لإلزامية على الطرفين.  
2-5 ينتهي هذا العقد بانتهاء مدته ولا يجدد إلا بالتراضي بين الطرفين .  
3-5 في حالة إعلان تصفية وإل أو إعلان إفلاس وإل أو إصدار وإل أو وضع تحت الترسية وإل أو الترسية القضائية ( وكذلك أي شكل من أشكال عدم التصرف ) أحد طرفي هذا العقد فإنه يقع للطرف الآخر (إما إنهاء العقد أو الإستمرار في تنفيذ العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة المصنعي وإل أو ترميمي وإل أو العارض القضائي ويكون هؤلاء ( مجتمعين وإل متفرعين ) مسؤولين عن تنفيذ جميع الإلتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز لهم أي حال من الأحوال توريث العين من قبل الشركاء أو تخليهم قبل إنقضاء مدة العقد كما يجب عليهم اختيار وكيل يذهب عنهم أمام الطرف الآخر.

**مادة (6) القيمة الإيجارية وطريقة السداد:**

1-6 اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية السنوية المستحقة كالتالي:  
أ) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الأولى مبلغ وقدره ( 1,200,000 ) مليون ومائتين ألف ريال سعودي فقط لا يجوز من كل سنة تدفع على أقساط نصف سنوية، على أن يدفع إيجار السنة الأولى فقط عند توقيع العقد.  
ب) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الثانية مبلغ وقدره ( 1,250,000 ) مليون ومائتين وستون ألف ريال سعودي فقط من كل سنة تدفع على أقساط نصف سنوية.



ج) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الثلاثة حاليًا وبنسبة ( 1,388,000 ) مليون وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألفاً وستمائة فقط من كل سنة تدفع على أساس نصف سنوية.

د) مقدار الإيجار السنوي خلال الأربع سنوات وسنة أشهر الأربعة صلح وبنسبة ( 1,492,000 ) مليون وأربعمائة وأثنان وتسعون ألفاً وستمائة فقط من كل سنة تدفع على أساس نصف سنوية.

2-6) يقوم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية المستحقة عن كل سنة بموجب شيك باسم الطرف الأول أو إيداعها في الحساب البنكي للطرف الأول بموجب طلب كتابي منه.

3-6) لا يحق للمؤجر المطالبة بزيادة قيمة العقد الإيجاري لأي سبب من الأسباب خلال سريان مدة هذا العقد كما لا يحق للطرف الثاني المطالبة بتخفيض قيمة العقد الإيجاري لأي سبب من الأسباب خلال سريان مدة هذا العقد.

4-6) في حالة تأخر المستأجر عن دفع أي قسط خلال (30) يوماً من تاريخ استحقاق القسط يتم إخطار المستأجر كتابياً باستحقاق المدة وفي حالة عدم السداد بالمدد يتم إعادة إخطاره للمرة الثانية على نفس شروطه وتوجيه هذا الإخطار وكل ما يليه من إخطارات إلى الرئيس التنفيذي لشركة مع صورة للمدير المالي وفي حالة عدم السداد خلال 15 يوماً من تاريخ الغيب الثاني تصبح حينها القفعة الآتية مستحقة وإذا لم يتم دفع كلاً القسطين خلال 15 حتر يوماً بعد إعادة إخطاره للمرة الثالثة وفي حالة عدم التجارب يتحول العقد تلقائياً إلى سبوي ويصبح إيجار السنة التالية مستحقة وفي حال عدم السداد بعد إخطار المستأجر وإذا لم يتم الدفع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ هذا الإخطار يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتأجير العقار لتغير التغير بالوفاء بما لم يلتزم به المستأجر وإذا لم يتم بذلك خلال (6) أشهر تولى المؤجر ذلك تلبية حقه مع حق أي طرف بالمطالبة بالتعويض إذا توفرت أسبابه .

مادة (7) حقوق والتزامات الطرفين:

7-1) يلتزم الطرف الأول بالتعاون مع الطرف الثاني وبشرائه المعينين بالتوقيع على أي مستندات أو أوراق قد يحتاجها الطرف الثاني بناء على طلب الجهات المعنية لممارسة نشاطه.

7-2) عند انتهاء مدة هذا العقد يؤول ملكية جميع الموائم والإضافات والتجهيزات والتجهيزات وغيرها من الأصول غير المنقولة التي أنشأها الطرف الثاني من ثوابت في العين بدون تعويض إلى الطرف الأول وفي حال رغبة الطرف الأول باستلام العين الموجودة الحالية من أية مبالغ يوافق الطرف الثاني بتكليف طرف ثالث للتقييم ويتم تقطيف العين الموجودة على ملكه وبذلك يستحق الطرف الثاني مغرباً استغلال وبيع المخلفات والسكراب الناتج من ذلك وتحصيل أية فوائد مالية.

مادة (8) سداد فواتير الهاتف والكهرباء والماء والغاز:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء والماء والغاز طوال مدة استخامته العين الموجودة، ويتعهد بأن يقوم بمداخلة هذه الفواتير عند انتهاء مدة العقد وقبل تسليم العين الموجودة.

مادة (9) التنزل:

9-1) ملأً لتدابير الصالح مع الجهات المعنية للطرف الثاني، يحق للطرف الأول التصرف في الأرض بالتنزل أو البيع أو الهبة أو غيره من التصرفات اللازمة للملكية لطرف ثالث خلال فترة هذا العقد على أن يلتزم الطرف الأول

8/



بمطابق أولوية الترتيب، الطرف الثاني وفي جميع الأحوال يلتزم الطرف الأول بالمعقول على الترتيب كالتالي من الطرف الثالث بعد الترتيب بتلك جميع شروط ويلتزم هذا العقد حتى تاريخ إنقضاءه.

2-9) يحق للطرف الثاني التصرف في العين الموجرة وإلا ما عليها بالتنازل أو الإيجار لأي طرف ثالث خلال مدة العقد على أن لا يخل هذا التنازل أو التصرف بالتزامات الطرف الثاني أمام الطرف الأول.

**مادة (10) شمولية العقد:**  
 يعتبر هذا العقد شاملاً ويحتص بجميع الشروط التي اتفق عليها الطرفان وملحقاً بأي اتفاقات أو عروض خطية أو شفوية سابقة مهما كانت ولا يعد بأي اتفاقات لاحقة ما لم تكن كتابية وموقعة من قبل الطرفين.

**مادة (11) بقاء العقد:**  
 في حالة انقضاء أي من الطرفين لأي سبب من الأسباب عن أي شرط أو حكم من أحكام هذا العقد أو التغيير في تنفيذ أي منها لمدة من الزمن مهما طالت فإن ذلك لا يعد تعديلاً لأي من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن الحق المكتسب منه لأي سبب من الأسباب ويبقى الحق في المطالبة بتلك الإثباتات في أي وقت من قبل الطرف المتعاضد تامةً وبمضموناً له ما لم يكن ذلك التعاضد أو التغيير متاراً عنه كتابياً.

**مادة (12) النزاعات:**  
 يخضع هذا العقد ويحسم في كافة وجوهه طبقاً للقوانين والأنظمة والقواعد المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويسعى الأطراف إلى حل كافة الخلافات والنازعات والمطالبات التي تنشأ عنه أو تكون على صلة بهذا العقد أو جزءه بالطريق الودي، وإذا لم يتم حلها بالطرق الودية خلال (30) يوماً من يومه إضطر كلاً من أحد الطرفين إلى الطرف الآخر بوجود خلاف أو نزاع أو مطالبة، تحال حينئذٍ إلى المحاكم المختصة والمملكة العربية السعودية، كما أن من حل الطرفين اللجوء إلى نظام التحكيم لتصل في أي نزاعات تحصل بينهما فيما يخص هذا العقد.

**مادة (13) أحكام عامة:**  
 1-13 إذا تم إخراج ملكية العين الموجرة أو جزء منها لأية أسباب وسواء كان هذا جزئياً أو كلياً فإن للمستأجر العوار إما يبيع العقد أو الإستثمار فيه مع تطبيق قيمة الإيجار بغير النسبة المقررة من العين الموجرة من قيمة الإيجار وفي حال البيع يحوز الطرف الأول الطرف الثاني بقيمة ما يقدره الجهة المختصة للملكية ليعوضاً للمنشآت التي أقمها والإيجار المتأخر عن المدة التي لم يتكف بها الطرف الثاني لفظ ولا يشمل قيمة تعويض الأرض المفروضة، على أن يستلم الطرف الثاني تعويضه المتسوس عليه في هذه الحالة عند استلام الطرف الأول التعويض من الجهة المختصة للملكية.

2-13 يقر الطرف الأول بأن الأرض موضوع هذا العقد خالية من العيوب والموانع القانونية والشعرية وليس عليها أي شغل يمنع الطرف الثاني من الإستفاد بها طبقاً لهذا العقد.

3-13 يلتزم الطرف الأول (المؤجر) بعدم التدخل أو الاعتراض في الأعمال أو الشركات والتضاميم التي يجرها الطرف الثاني (المستأجر) في العين محل العقد.

4-13 يحق للطرف الثاني (المستأجر) تركيب لوحدات إعلانية داخل العين الموجرة أو أي مكان آخر يراه المستأجر ضمن حدود الأرض المستأجرة بعد حصوله على الرخص اللازمة وذلك وفقاً للأنظمة والتنظيمات التي تعرضها الجهات المختصة.

81








## Important Sections of the Lease Contract for the Retail Branch



حور حقه الإيجار هذا (هذا العقد) بتاريخ 14/12/2014 الموافق 2011/12/20م بين (1) السيد/ علي عبد المؤمن - بموجب الهوية 1054260979 صادر من الأمانة بتاريخ 1404/02/25 هـ والسيد/ علي عبدالحمين التواج، بموجب هوية رقم 1098723387 صادرة من الأمانة بتاريخ 1400/06/25 هـ وهاتين من، له، الرقم القوي الرقم 31492 هـ والتاريخ 15/06/17 - 02 فاكس 8340970 - (1) ومثلها في التوقيع على هذا العقد الأمانة/ علي عبد المؤمن والسيد/ علي عبدالحمين التواج، بصفتهم مالك المشروع (هذا العقد فيما بعد - الطرف الأول أو المأجور)

والسيد/ شركة الجزيرة بانه المتعد، سجل تجاري رقم 1010137417 صادر من لوائح بتاريخ 1415/4/1 هـ وهاتين هذا طريق الأمير سلطان مركز الفحة (سفر بوينت) الطابق الثالث من - 73333 جدة الرقم القوي 21448 هاتفه 02-5916644 فاكس 6928159 - 02 ومثلها في التوقيع على هذا العقد الأمانة/ موقن ملسون، صملا، بصفته وكيل التفاوض.

(ويشار أيضا بعد - الطرف الثاني أو الممتأجر)

حيث أن السيد/ علي عبدالحمين التواج يمتلك قطع الأراضي رقم (195/ب-196) من المنطقة رقم (742/أ) بموجب العقد رقم (23010301686) صادر من كتابة العدل الأمانة بجمهورية كندا بتاريخ 1433/1/1 هـ ويحت أن السيد/ علي عبد المؤمن يمتلك قطع الأراضي رقم (191/ب-182) رقم (195/ب-196/أ) من المنطقة رقم (742/أ) بموجب العقد رقم (93010301687) صادر من كتابة العدل الأمانة بمدينة التمام بتاريخ 1433/1/1 هـ ويحت أن (المؤجر) يمتلك مركز تجاري على الأرض الواقعة على شارع الملك سعود بحي النور بمنطقة التمام وإحداثياتها 11:427,95 متر مربع ويصفا في تأمين معرض هابو ماركت في هذا المشروع يشار إليه فيما بعد باسم الموجرة (المنطقة) في الربع والتاريخ مع ضمان السكن العملي للمعرض، وفي حال التمسك استنادا الغير الموجرة لاستخدامها كغيرها من سوبرماركت والإستعمالات غيرها خلال مدة الإيجار بقيمة الإيجارية المتكبرية ووفقا لشروط وأحكام هذا العقد.

بناء على ذلك، وفي مقابل الالتزامات والشروط والأحكام والمسئوليات والالتزامات المتكبرية لافاً في مواد وفقرات هذا العقد والتي يعتبر توقيعها قرراً بامتثالها وفيلتها من قبل الطرفين وهذا بكمال (مؤيداً) الشريعة وتلهم في كونهما كإتمام الاتفاق والالتزام على ماثلها






**المادة (1-1) : المصطلحات والملاحق والجداول**

على مقدمة هذا العقد أسماء وكافة الملاحق والجداول المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه لقراءة وتفسير هذه الشروط المستحقة في كامل هذا العقد والتي لم يتم تعديها بخلاف ذلك في مستند العقد النهائي المنسوبة لها في الجدول 1.

**المادة (2-1) : الإلتزام المعرض**

1- لقد تم تنفيذ مبدل الأضرار التي سببها دعا المعلن في الملحق 2 كما لم الإلتزام على تسليمها على مرحلتين: المرحلة الأولى بعد حياض تسعة أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء ويتم تسليمها بموجب مخطط إسكان يتم التاثير فيه على مالم إسكان بالشكل المطلوب وما عليه من ملاحظات ويوقع من قبل معلنين ومهندسين المرافق. والمرحلة الثانية: - 1447هـ على أن تسلم بعد ثلاثة أشهر من إتمام المرحلة الأولى، وفي حالة فشل المعلن من إكمال أي جزء من الأجزاء المذكورة في الملحق 2 جوده المرحلة الأولى أو المرحلة الثانية بين الموعود اعتماداً من تاريخ الاستكمال الفعلي عليه لإنهاء وتسليم المرحلة سوف يكون مؤثراً يدفع المعلن للمستأجر قيمة 15,000 ريال سعودي خصمته على نقد يد سعودي من كل يوم تأخير مرحلي للتأخير الفعلي للكلية - من تلك المرحلة بعد الفسح مبلغ وقدره 500,000 ريال سعودي (خمسة مائة ألف ريال سعودي) وذلك عن تلك يكون التعويض بموجب مخالفة (بذات المبلغ قيمة إيجارية) من كل يوم تأخير بشرط التزام المستأجر بتوفير الموعود بموجب المخططات اللازمة لجميع المراحل في التاريخ المحددة في الملحق 2 بدون أضرار.

**المادة (2) : الإيجار والعمدة الإجارية والتجديد والإنتهاء المبكر**

**المادة 2-1 : تأخير المعرض وفق الإلتزام والتسليم المنطق**

1- بناء على وضع مراجعة أحكام وشروط هذا العقد، وذلك الموعود بموجب على تأخير الموعود إلى المستأجر خلال مدة الإلتزام مع ضمان كامل والتكفيل المطلق للمعلنين كما وذلك للمستأجر بموجب على إكمال المعرض من الموعود وعلى سداد القيمة الإيجارية إلى

Handwritten signatures and a circular stamp of the Saudi Real Estate Regulatory Authority (SRECA) are present at the bottom of the page.



المؤجر خلال مدة الإيجار. ويكون للمستأجر، طبقاً للترتيب المنصوص عليه في العقد الإداري ووفقاً لآثاره الأخرى المطلوبة منه بموجب هذا العقد، حق التمكن المطلق والإفراج الكامل للمعرض للمؤجر خلال مدة الإيجار وذلك أي تعهد لهذه المدة (كما هو محدد أدناه) دون أي التزامات سواء كانت بنسبة المؤجر أو أي شخص له حق الملكية بالإفراج بموجب العقد. ويتعهد على المؤجر أن ينفذ ويحافظ كافة التكاليف المشمولة بهذا العقد بما هو مطلوب.

3. يضمن المؤجر للمستأجر في كافة الأوقات خلال مدة الإيجار والتي تجدد لها ملكية العقار أو سريان حق الإفراج للعقار الذي علم عليه المشروع وفي حال إنتقلت الملكية أو حق الإفراج لأي شكل من الأشكال إلى أي شخص للمؤجر، فإن حقوق هذا كالتالي وأسعار العقارية التي يمتلكها فيما يخص الإستثمار المباشر إليه لتتولى إيداء مدة الإيجار أو، بخلاف ذلك، يضمن الحق في التصدي والتي تشكل على حق التمكن المطلق و الإفراج بالمعرض للمؤجر خلال مدة الإيجار. وعلى كل حال توافق في الجدول 2 من هذا العقد حضور من هذا أو سندات ملكية الأرض والمشروع وعقد الإفراج وترخيص البناء والتشريحي وجميع المستندات القوية ذات الصلة والمشروع والمعرض للمؤجر إضافة إلى خريطة أو خريطة الموقع مع تضيق هذه الوثائق من قِبل الجهات المختصة.

**تب 2-2: مدة الإيجار**

بدأ مدة الإيجار من تاريخ استلام المعرض للمؤجر بكامل المستندات والوثائق القانونية التي تلتحق بالمرحلة الأولى وبموجب حصر استلام موقع، ويمتد من تاريخ بداية مدة الإيجار وتنتهي بانتهاء مدة الإيجار المشار إليها في الملحق 1، وهي المدة المتفق عليها بموجب التوقيع على ملحق عقد إيجار.

**المادة (3) - القيمة الإيجارية وخدمات المرافق**

**تب 3-1: القيمة الإيجارية**

1. بداية سريان العقد أو أي تجديده لا يؤثر على التسليم وفق القيمة الإيجارية على أساس ربع سنوية مقدماً ويتحقق للمؤجر في نهاية السنة الإيجارية قيمة مقدماً تساوي الفرق بين القيمة الإيجارية ونسبة 162.5% من سمعت السنة إذ كانت النسبة أعلى من القيمة الإيجارية، أي أن المبلغ المستحق هو أيضا أعلى وليس العكس يتم



القيمة الإجمالية وبسبة المبيعات وفقاً للإلتزامات الواردة في الجدول أدناه (حتى 9625%  
 مدة هذه العقد ولا يطبق عليها زيادة المتكبرة في العقد 2-3، ويحق للمقرض  
 ضمانات المورج لتتأكد من حصوله على أمواله من مبالغ الضمانات القانونية  
 للمستأجر لذلك من نسخة مبلغ مبيعات القرض المعامل بهذا العقد فقط.

٢- دفع المستأجر للمورج مبالغ دفعات شهرية خلال فترة الإشاء إجمالية بمبلغ قيمة إيجار (سلا)  
 تتقسم من قيمة الإيجار السنوي للفترة الأولى مع الأقساط في الاشارة أن المدة المتبقية  
 الإقساط عليها قيمة إيجارية في الحالات التالية:

أ. دفع المستأجر مبلغ بمبلغ 9625% من الإيجار السنوي (تتقسم من إيجار السنة  
 الأولى للمورج عند التوقيع على هذا العقد وحصول المورج على إتمام العملية  
 المختصة للمستأجر للمشروع).

ب. دفع المستأجر مبلغ بمبلغ 9625% من الإيجار السنوي (تتقسم من إيجار السنة  
 الأولى) للمورج عند حصول المورج على رخصة بناء المشروع من البلدية  
 المختصة والتمكين وتسلم المورج بما يتوافق تماماً مع أحكام ومواسمات المخطط  
 ٢.

ج. دفع المستأجر مبلغ بمبلغ 9625% من الإيجار السنوي (من إيجار السنة الأولى)  
 للمورج بعد افتتاح المشروع بما يتوافق مع متطلبات وترويض أحكام هذا العقد.

د. يدفع المستأجر المبلغ والمورج من أثناء الفترة الضمنية والتي تبدأ من تاريخ استلام  
 العين المؤجرة.

**المادة 2-3: زيادة القيمة الإجمالية**

تعد القيمة الإجمالية على المستأجر بموجب هذا العقد طبقاً بنسبة 965% كلما موت حسن سنوات  
 إيجارية (التاريخ زيادة القيمة الإجمالية) على تاريخ بدء هذه الإيجار مباشرة وبذلك على اللجنة التي  
 تدقق تاريخ زيادة القيمة الإجمالية مباشرة وبذلك هذه الزيادة مبنية لتفعيل على التاريخ التالي  
 لزيادة القيمة الإجمالية.

**المادة 3-3: الضمانات**

يؤقت على المستأجر دفع كافة رسوم الضمانات ذات الصلة بالمورج وفقاً مدة الإيجار  
 ويعين على المورج أن يقوم بتكليف شركات حسنة السمعة الجاهة والكفوءة، كما يكون المستأجر مسؤولاً




رأبها على ذلك أن الأطراف يتوقع هذه الاتفاقية،  
 المؤجر: على عبد الله الموسى  
 المؤجر: على عبد المحسن العراج  
 التوقيع: .....  
 التوقيع: .....

شاهد أول: .....  
 شاهد ثان: .....

المستأجر: شركة الجزيرة ابتدا المتحدة  
 مؤلف: منصور حمد  
 المصنف: الرئيس التنفيذي  
 شاهد أول: حسن عبدالله خاطر  
 شاهد ثان: .....  
 التوقيع: .....  
 التوقيع: .....

1



## المعلق 1 - البيانات الأساسية

فيما يلي ملخص من بعض البيانات الأساسية المتعلقة بهذا العقد:

1. اسم المشروع: فايز عدا
2. عنوان المشروع: العام - شارع الملك سعود
3. إجمالي مساحة المرفوعة للإيجار بلاتن للمشروع: 5,400 م<sup>2</sup>
4. إجمالي مساحة المعرض (شحن المؤجرة): 5,400 م<sup>2</sup>
5. الحد الإجمالي لموقف السيارات: 250 موقف
6. الإسم التجاري: فايز ماركت
7. الاستثمار: فايز ماركت
8. تاريخ بدء مدة الإيجار: تبدأ من تاريخ إنشائه المعرض ويوجب سحبه إتمام إيجار أي إتمام المرحله الرابعه من ممتلكات المستأجر المقدم في الملحق 2 المرحله الأولى
9. تاريخ انتهاء مدة الإيجار: بعد احترام تمام حيازة من تاريخ إنشائه المعرض
10. مدة الإيجار: 20 سنة متتالية من تاريخ إنشائه المعرض ملزمة على المأجر والمستهرة سنوات الأولى فلتسوية على المستأجر
11. القيمة الإيجارية: 650 (مائة وخمسون) مليون ريال سعودي في السنة لكل متر مربع من إجمالي مساحة المعرض (العمق المؤجرة) - شفع كل سنة أشهر (أي على أساس ربع سنوية)
12. إجمالي الإيجار السنوي المستحق: 3,510,000 (ثلاثة ملايين وخمسة مائة وعشرون ألفاً) ريال سعودي سنوياً أو نسبة 2.5% من إجمالي القيمة السوقية لهذا أصل وليس العكس



بنيها  
 محمد بن عبد العزيز  
 مدير عام

Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

Property No. 3 – Irgah Plaza

#	Unit #	Contract Number "YARDI"	Tenant Name	DBA	Use	NLA	Commence	Term	Expiry	Month	Outgoings	Lease	Base Passing Rental		Payment Option	
													Per Annum	SR/m <sup>2</sup>		
										Month						
1	1,2	t0000687	Saudi Hollandi Bank-Saudi Hollandi Bank	Al Awwal Bank [البنك الأول]	Shop	395.6	18-Aug-2015	177	6-Mar-2030	105	5.27%	Gross Net	900,000	2,275.03	1.00	
2	3	t0001076	Alnuqush alfarida [النقوش الفريدا]	Patterns [باترنس]	Shop	117.7	9-Sep-2020	36	8-Sep-2023	26	1.57%	Gross Net	141,240	1,200.00	0.50	
2	4	t0001163	Fofa Chocolate Est. [مؤسسة فوفة تشوكليت]	Fofa Chocolates	Shop	117.7	30-Mar-2021	12	29-Mar-2022	9	1.57%	Gross Net	141,240	1,200.00	0.50	
3	5	t0000689	Elite Food CateringCompany-The Sandwich Co.	The Sandwich Co. [أي ساندوتش كومباني]	Shop	117.7	18-Oct-2020	24	17-Oct-2022	15	1.57%	Gross Net	165,448	1,405.68	0.50	
4	6	t0000690	Daily foods trading Co.-Maestro Pizza	Maestro Pizza [مايسترو بيتزا]	Shop	128	13-Apr-2021	37	12-Apr-2024	34	1.71%	Gross Net	183,510	1,433.67	0.50	
5	7	-	Vacant	Vacant	Shop	119	-	-	-	0	1.59%	Gross Net	-	-	0.50	
6	8	-	Vacant	Vacant	Shop	121	-	-	-	0	1.61%	Gross Net	-	-	0.50	
7	9	t0000693	Food & Entertainment Trading Co.-Cinnabon	Cinnabon [سينابون]	Shop	122.1	14-May-2020	61	13-May-2025	47	1.63%	Gross Net	147,436	1,207.50	0.50	
8	10,11	t0000694	Pharmacy beauty company second trade-Whites Pharmacy	Whites Pharmacy [صيدلية وايتس]	Shop	319.99	5-Nov-2014	94	8-Aug-2022	13	4.26%	Gross Net	386,388	1,207.50	0.50	
9	12	t0000695	Al Jamil for trading Est.-AL Jamil Optical	AL Jamil Optical [الجميل للبصريات]	Shop	86.57	30-Aug-2020	12	29-Aug-2021	2	1.15%	Gross Net	127,258	1,470.00	0.50	
10	13	t0000696	Gulf Trading Holding Co. LTD.-Al Rifai	Al Rifai [الرفاعي]	Shop	88.01	17-Oct-2020	24	16-Oct-2022	15	1.17%	Gross Net	152,822	1,736.42	0.50	
11	14	t0000697	Zohoor Al Reef trading Co.-Zohoor Al Reef	Zohoor Al Reef [زهور الرفيف]	Shop	88.01	5-Nov-2014	83	19-Aug-2021	1	1.17%	Gross Net	133,775	1,520.00	0.50	
12	15	t0000698	Axa Cooperative Insurance Co.-Axa	Axa [اكسا]	Shop	88.01	4-Feb-2015	71	29-Nov-2020	Expired	1.17%	Gross Net	158,858	1,805.00	0.50	
13	16,17	t0000699	Alshaya International Trading Co.-Starbucks	Starbucks [ستارباكس]	Shop	186.71	28-May-2015	59	2-Apr-2020	Expired	2.49%	Gross Net	336,078	1,800.00	0.50	
14	ATM	t0000811	Al Awwal Bank [البنك الأول]	Al Awwal Bank [البنك الأول]	ATM	12	11-Feb-2016	171	6-Mar-2030	105	0.16%	Gross Net	150,000	12,500.00	1.00	
15	Supermarket	t0000686	Tamimi Markets Co.-Tamimi	Tamimi [التميمي]	Anchor	5397.06	20-Jan-2015	243	19-Jan-2035	165	71.91%	Gross Net	3,683,493	682.50	0.50	
16						Total		7,505			100%		6,807,546			



Property No. 4 – Dar Al Baraa School

الشركة السعودية للتجارة والتسويق العقاري (أ.م.ع.) SEDCO Capital Real Estate Funds Co. B

**ملحق رقم (4) - عقد إيجار مدارس دار البراء الأهلية**

الحمد لله رب العالمين، وإذ الصلاة والسلام على سيد المرسلين، وبعد: فقد تمتد على الله وسعته أصبحين وبعد:

لأنه في يوم الأحد بتاريخ 1437/10/19 هـ الموافق 2016/07/24 تم توقيع هذا الملحق بين كل من

**طرف أول -** الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للتصاريح العقارية (ش.م.ع) شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم 4030278860 صادر من مدينة جدة بتاريخ 1436/01/26 هـ وعنوانها مركز أسواق البحر الأحمر، عن المرحوم: من، ب.م 4384 الرقم البريدي 21493 هاتف: 0122151500 فاكس: 0122151590، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد كل من السيد/ سامر بن سعيد بن منصور شفيان و السيد/ خالد بن عابد بن محمد عسلي قما مجتمعين.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("العقدك أو الطرف الأول" أو "المؤجر")

**طرف ثاني -** شركة المصيف للتعليم، شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010202732 صادر من مدينة الرياض بتاريخ 1425/9/9 هـ، وعنوانها في مركز الشهير شارع لتعليم بمدينة الرياض، من ب.م 52708 الرقم البريدي 21211 هاتف: 0114636363 فاكس: 0114636300، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ محمد توفيق بالقي.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

**شهاد**

حيث أن الطرفين سبق وأن أوجها عقد إيجار بتاريخ 1436/10/19 هـ الموافق 2016/07/20م (يشار إليه بعقد "العقد") بموجب استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول تكامل العقار المسمى بمشاريع دار البراء الأهلية ويشار إليه هذا العقد بـ "العقد المؤجر"، وذلك بغرض استئجاره كمصنع تعليمي، وحيث رغب الطرفان في تجديد هذا العقد لحسن سنوات إضافية ملازمة لتطور هذا القطاع لهذا احتجرا من تاريخ 2016/07/20م ونهتفي في تاريخ 2016/07/19م

لأنه فقد اتفق الطرفان وهذا يتكامل العملية المعتادة نوعاً وهداً وذلك الإيجاد والتعديلات على إبرام ملحق للعقد وفقاً لما يلي:

**البند الأول - التعهد:**

يحظر التمهيد المذكور أعلاه جزئياً ٧ بنحو أن هذا الملحق ومنعاً ويكتفى له

**البند الثاني - تحديد مدة العقد:**

يعاد العقد تلقاً وسياري المنعول وملاً ما لم يوفيه لمدة إضافية ملازمة مقدارها (5) خمس سنوات مبرراتية تبدأ اعتباراً من تاريخ 2016/07/20م وتنتهي في تاريخ 2016/07/19م

Handwritten signatures and stamps of the parties involved in the contract.

C.R. 4030278860 - Fixed Liability Co.  
T = 966 17 2151 990  
F = 966 21 2151 500  
P.O. Box 4384 Jeddah 21493

شركة المصيف للتعليم  
تلفون: 966 17 2151 990  
فاكس: 966 21 2151 500  
ص.ب. 4384 - جدة 21493



شركة السعودية للاستثمار والتطوير العقاري العامة J.S.C. SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II

**بيد الثالث - القيمة الاجزائية:**

3.1. تلقى الطرفان على أن القيمة الاجزائية لمقابل استئجار العين المزججة لمدة التي تبدأ اعتباراً من تاريخ 2023/07/20م وتنتهي في تاريخ 2024/07/19م هي مبلغ مقطوع بلساني وقرره (87,191,231 ريال) فقط سبعة وكذا مليوناً وسبعة وواحد وتسعين ألفاً ومائتين وأربعة وثلاثين ريال سعودي يدفع على حصة كل حصة مستوية بموجب القيمة السنوية المحددة والتي تضمن وفقاً للتفصيل التالي:

- السنة التعاقدية الواحدة والعشرون تبدأ من 2023/07/20م وتنتهي في 2023/07/19م، ويكون الإيجار لهذه السنة مبلغاً وقرره (16,204,666 ريال) فقط ستة عشر مليوناً ومائتين وأربعة آلاف ومئة وستة وستين ريال سعودي، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية هذه السنة التعاقدية.
- السنوات التعاقدية الثانية والثلاثين والثلاثين والرابعة والعشرون تبدأ من 2037/07/20م وتنتهي في 2040/07/19م، ويكون الإيجار لكل سنة منها مبلغاً وقرره (17,420,016 ريال) فقط سبعة عشر مليوناً وأربعمائة وعشرون ألفاً وسبعة عشر ريالاً فقط، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.
- السنة التعاقدية الخامسة والعشرون تبدأ من 2040/07/20م وتنتهي في 2041/07/19م، ويكون الإيجار لهذه السنة مبلغاً وقرره (18,726,517 ريال) فقط ثمانية عشر مليوناً وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً وخمسة مائة وستة عشر ريالاً سعودي، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية هذه السنة التعاقدية.

3.2. يملك المستأجر بمبدأ القيمة الاجزائية فور استحقاقها في مواعيد استحقاقها المحددة أعلاه، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الاجزائية في موعد استحقاقها، يجب شرحه بمرور التأخير بموجب هذا العقد، يقوم الموزع بإرسال حطرت، تكرر في اليوم التالي، بالمدى بموعد لقررها (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم سداد المستأجر يحق للموزع اسخ العقد والتعاقد كتابي في المستأجر وفقاً لهذا العقد (الند الثامن عشر - حالات الإنهاء المبكر للعقد) من هذا العقد.

3.3. يتم استئجار ويوافق على قطع تعيين الموزع بموجب باقي القيمة الاجزائية المستحقة عن كامل المدة المتبقية من مدة هذا العقد المحددة الملائمة وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بفسخ العقد قبل انقضاء مدة المدة الملائمة لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام الموزع بإنهاء العقد وفقاً لهذا العقد (الثامن عشر - حالات الإنهاء المبكر للعقد) من هذا العقد.

**بيد الرابع - الضمانات:**

يلتزم المالك الثاني (المستأجر) بتوفير حصة (5) حصة سندات لأمر بلساني القيمة الاجزائية للسنوات المقبلة المحددة والملائمة (من الواحدة والمشرين إلى الخامسة والعشرين) مكفولة من شركة لتأسيس المحدودة (سجل تجاري 1010287650 مسجل في الرياض بتاريخ 2023/05/25م) وعلى أن تكون القيمة كل سنة متساوية لقيمة الاجزائية السنوية وتستحق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا الملحق.

وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للغير فإن المستأجر يلتزم باستبدال السندات لأمر بخروجي بلمن المالك الجديد فور إخطاره.


  
 J.S.C. SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II
   
 T = 966 22 2151590
   
 P = 966 21 2151590
   
 P.O. Box 4384 Jeddah 21440
   
 هاتف: 966 22 2151590
   
 فاكس: 966 21 2151590
   
 ص.ب: 4384 جدة 21440





Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – June 2022

SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II للشركة السعودية للإعتماد والتنمية العقارية الثانية

البند الخامس - آخره:

يعتبر هذا الملحق مكملاً للعقد ويشكلان سوية وحدة واحدة، وتبقى باقي بنود ومواد العقد سارية المفعول وانحازة بين الطرفين، كما هي بدون تعديل.

وعليه جرى التوقيع والتاريخ للتأخير...

الطرف الثاني (المستأجر)

شركة العصف للتعطيم

السيد: محمد سوار ما يقين

مستفاد المستأجر



ختم الشركة

التاريخ: ١٥ / ٧ / ٢٠٢٢

شاهد تقني

الاسم: محمد العريز - بالم الحسني

التاريخ: ١٥ / ٧ / ٢٠٢٢

الطرف الأول (المؤجر)

الشركة السعودية للإعتماد والتنمية للسليق

العقارية الثانية

السيد: خالد سارثان

مستفاد المؤجر

السيد: محمد بن سعيد عصفاف

مستفاد المؤجر



ختم الشركة

التاريخ:

شاهد أول

الاسم: محمد بن سعيد عصفاف

التاريخ: ١٥ / ٧ / ٢٠٢٢

C.R. 4130278860 "United Liability Co."  
T + 966 12 2131588  
F + 966 21 2131590  
P.O. Box: 4184 Jeddah 21491

C.R. 4130278860  
T + 966 12 2131588  
F + 966 21 2131590  
P.O. Box: 4184 Jeddah 21491



## Property No. 5 – Olaya Private School

عقد إيجار مدارس العليا الأهلية

الحمد لله رب العالمين، والسلامة والسلام على سيد المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه  
أجمعين... وبعد:

إنه في يوم الثلاثاء ٠٧/٢٣/١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٢م تم بعون الله وتوفيقه الإتفاق والتراضي وإبرام هذا العقد بين كل من:-

**طرف أول - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للتصانيف العقارية الثانية** ، بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠ صادر من مدينة جدة بتاريخ ١٤٣٦/٠١/٢٦هـ وعنوانها مركز أسواق النحر الأحمر، حي المرجان، ص. ب. ٤٢٨٤ الرمز البريدي ٢١٤٩٢ هاتف: ٠١٢٢١٥١٥٠٠ - فاكس: ٠١٢٢١٥١٥١٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد مجتمعين كل من السيد / مسلم بن سعيد بن محمود شعبان و السيد / ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("المالك أو الطرف الأول" أو "المؤجر")

**طرف ثاني - شركة تدریس المحدودة**، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٨٧٦٥٠ صادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٣١/٠٥/٢٥هـ وعنوانها حي عرناطة بمدينة الرياض، ص. ب. ٤٣١٢١ الرمز البريدي ١١٥٦١ هاتف: ٠١١٤٦٣٦٣٠ - فاكس: ٠١١٤٦٣٦٣٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عبدالعزيز بن سالم الحارثي.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

شبهه

حيث أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار أرضاً وبناء وهو عبارة عن مجمع تعليمي يقع في مدينة الرياض ، حي المرسلات ، بالمملكة العربية السعودية والمسمن باسم (مدارس العليا الأهلية) بموجب سند الملكية رقم ٩١٠١١٨٠٣٦١٤ وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٢٣هـ الصادر من كتابة عدل الرياض (مرفق رقم ١).

وحيث أن الطرف الثاني "المستأجر" يرغب في استئجار كامل العقار المسمى بمدارس العليا الأهلية ويشار إليه هذا العقد بـ "العين المؤجرة" وذلك بغرض استثماره كجمع تعليمي تحت ذات المسمى "مدارس العليا الأهلية" شريطة أن يكون ملتزماً بقواعد والنظم ووزارة التعليم وأن يراعي كافة الالتزامات لبقاء المجمع على نص السعده، وأن يكون لديه كافة التراخيص المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة، ويجوز للطرف الثاني تغيير مسمى الموقع إذا كان هناك ما يخدم الموقع تجارياً كالإتفاق مع شركة تعليمية عالمية لتشغيله أثناء سريان العقد على أن يقوم بإخطار الطرف الأول بذلك ، ويكون للطرف الأول الحق (نون أن يكون ملزماً) بأن يستمر في الاتفاقية المبرمة مع المشغل الجديد بعد انتهاء عقد الإيجار.

ووافق الطرف الأول على ذلك، لذا فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهم المستخيرة شرعاً ونظماً وبعد تفكيرهما بالإيجاب والقول على توقيع هذا العقد وفقاً للشروط الواردة أثناء:

البند الأول - يعتبر التمهيد السابق والمرفقت جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتسمة له.

الهيئة العامة للإقامة بالتصانيف العقارية الأهلية  
بن. تـ: ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ١ من ٩



١٠

**البند الثاني - المأجور :**

العين المؤجرة (المقار) وهي عبارة عن أربعة مباني مكونة من ثلاثة أدوار وملحقها الثانية، والذي هو عبارة عن مجمع تعليمي يقع في مدينة الرياض، حي المرسلات، بالمملكة العربية السعودية والمسعى باسم (مدارس العليا الاهلية).

أقر المستأجر بأنه تعرف على العين المؤجرة وعابئها المعقونة الثانية للجهة كما أقر بصلاحيها الانتفاع بها في الغرض الذي استأجرها من أجله وهو استعمالها كمجمع تعليمي تحت مسمى "مدارس العليا الاهلية" وليس لديه أي تحفظات في هذا الخصوص وأن توقعه على هذا العقد هو إقرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الزاخرة بدون أن يحق له الرجوع على المؤجر مستقبلاً بأي ادعاء بخلاف ذلك، وأنه يلتزم بتنشراح كافة التراخيص المطلوبة من الجهات الحكومية المعنية على نفقته الخاصة وقد قام الطرف الأول بتسليم العين المؤجرة بكافة محتوياتها إلى الطرف الثاني ويعتبر توقيع الطرف الثالث على هذا العقد إقراراً منه باستلام العين المؤجرة بكافة ملحقاتها الثابتة.

**البند الثالث - الغرض من الإيجار :**

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستغلال العين المؤجرة (على نفقته الخاصة) كمجمع تعليمي، تحت مسمى "مدارس العليا الاهلية"، ويجوز للطرف الثاني تغيير مسمى الموقع إذا كان ذلك ما يخدم الموقع تجارياً كالاتفاق مع شركة تعليمية عالمية لتشغيله أثناء سريان العقد على أن يقوم بإخطار الطرف الأول بذلك، وله في ذلك الغرض صلاحية استئجار الأرض والمبنى وترميمها وإجراء الصيانة الوقائية والصيانة النورية والصيانة التصحيحية وجميع أنواع الصيانة اللازمة للعين المؤجرة بما فيها على سبيل المثال لا الحصر "النظافة الامن والسلامة والمكثفات والتحديثات الكهربائية السبائكة الظاهرة والمنفونة"، وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسؤولاً عن تلك الصيانة بما فيها من قطع غيار وأن المعنى وحدة بالصيانة هو المستأجر والذي ارتضى ولشترط على نفسه تلك.

**البند الرابع - التنزل عن العقد :**

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنزل عن كامل هذا العقد أو جزء منه إلى طرف ثالث لأي سبب كان باستثناء الشركات الشقيقة التي يمتلك الطرف الثاني حصصاً فيها على أن تكون من ضمن اغراض هذه الشركات الغرض الموضح في البند الثالث من هذا العقد، وعلى أن يقوم بإخطار الطرف الأول فوراً وبشرط أن يكون متضامناً معه في تنفيذ بنود هذا العقد، وفي حالة مخالفته بذلك يعتبر هذا التنزل باطلاً وبطل "المستأجر" مسؤولاً عن تنفيذ جميع التزاماته الواردة بهذا العقد إلا بموافقة الطرف الاول استثناء من ذلك يجوز للمستأجر التاجير من الماطن فقط للكافيتريا المقاصف والعيادات لتغير بشرط ألا تزيد عقود الإيجار عن هذا العقد وأن يخطر الطرف الاول بأسماء مستأجري الماطن وصورة من عقودهم التجارية.

**البند الخامس - مدة العقد :**

يعتبر هذا العقد نافذاً وساري المفعول وملزماً لطرفيه لمدة مقدارها (١٨) ثمانية عشرة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠١٥/٠٥/١٢، وتنتهي بتاريخ ٢٠٣٣/٠٥/١١، غير قابلة للتسديد إلا بموافقة الطرفين ويلتزم المستأجر بخلاص العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد، وفي حالة رغبة المستأجر في تجديد مدة العقد يتوجب عليه إخطار المؤجر خطياً خلال مدة ستة أشهر على الأقل قبل انتهاء

٩٦



صفحة ٢ من ٩



التميم

مدة العقد برغبته في التمديد للمسؤول على موافقة الطرف الأول (المؤجر)، وفي حالة ما إذا تم الاتفاق على تجديد مدة العقد يكون العقد جديد وشروط جديدة ينقل عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إيداع عم الموافقة على تجديد العقد، دون أن يكون للطرف الثاني الحق في الاعتراض على ذلك أو المطالبة بتعويض أو أي مطالبة أخرى من أي نوع كانت لعدم التجديد.

#### البند السادس - القيمة الإيجارية :

١) اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة ثمانية عشر سنة هو مبلغاً مقطوعاً بجمالي قدره (٩٠٠٢٨٠٠٠١٥ ريال) فقط تسعون مليون ومائتان وثمانون ألف وخمسة عشر ريال سعودي تدفع على ثمانية عشر دفعة سنوية بموجب القيمة السنوية المحددة والتي تستحق وفقاً للتفصيل التالي :

السنوات: الأولى والثانية والثالثة: تبدأ من ٢٠١٥/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠١٨/٥/١١م، ويكون الإيجار لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

السنوات: الرابعة والخامسة والسادسة: تبدأ من ٢٠١٨/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢١/٥/١١م، ويكون الإيجار لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤٠٣٦٠٠٠٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين ثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

السنوات: السابعة والثامنة والتاسعة: تبدأ من ٢٠٢١/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٤/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤٠٧٥٢٠٤٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين سبعمائة وأثنى وخمسون ألف واربعمائة ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

السنوات: العاشرة والحادي عشر والثانية عشر: تبدأ من ٢٠٢٤/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٧/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٥٠١٨٠٠١١٦ ريال) فقط خمسة ملايين ومئة وأثنى وستون ألف ومئة وستة عشر ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

السنوات: الثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر: تبدأ من ٢٠٢٧/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٠/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٥٠٦٤٦٠٣٢٦ ريال) فقط خمسة ملايين وستمئة وستة وأربعون ألف وثلاثمائة وستة وعشرون ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

السنوات: السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر: تبدأ من ٢٠٣٠/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٣/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٦٠١٥٤٠٤٩٦ ريال) فقط ستة ملايين ومئة وأربعة وخمسون ألف واربعمائة وستة وتسعون ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقبية.

٢) يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواجعتها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عذر من الاعتذار، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في موعد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تنكيري بمهلة قدرها (٣٠) ثلاثون يوماً ليقوم فيها بالسداد وفي حالة عدم سداد المستأجر يعتبر هذا التأخير طلباً من المؤجر الثاني بفسخ العقد وتطبيق نص البند (السادس عشر) أعلاه ، وذلك دون المساس بالقيمة الإيجارية المستحقة للطرف الأول على الطرف الثاني.

٤  
٥  
٦  
٧  
٨  
٩  
١٠  
١١  
١٢  
١٣  
١٤  
١٥  
١٦  
١٧  
١٨  
١٩  
٢٠  
٢١  
٢٢  
٢٣  
٢٤  
٢٥  
٢٦  
٢٧  
٢٨  
٢٩  
٣٠  
٣١  
٣٢  
٣٣  
٣٤  
٣٥  
٣٦  
٣٧  
٣٨  
٣٩  
٤٠  
٤١  
٤٢  
٤٣  
٤٤  
٤٥  
٤٦  
٤٧  
٤٨  
٤٩  
٥٠  
٥١  
٥٢  
٥٣  
٥٤  
٥٥  
٥٦  
٥٧  
٥٨  
٥٩  
٦٠  
٦١  
٦٢  
٦٣  
٦٤  
٦٥  
٦٦  
٦٧  
٦٨  
٦٩  
٧٠  
٧١  
٧٢  
٧٣  
٧٤  
٧٥  
٧٦  
٧٧  
٧٨  
٧٩  
٨٠  
٨١  
٨٢  
٨٣  
٨٤  
٨٥  
٨٦  
٨٧  
٨٨  
٨٩  
٩٠  
٩١  
٩٢  
٩٣  
٩٤  
٩٥  
٩٦  
٩٧  
٩٨  
٩٩  
١٠٠

٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠٠٠  
٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠٠٠



٤  
٥  
٦  
٧  
٨  
٩  
١٠  
١١  
١٢  
١٣  
١٤  
١٥  
١٦  
١٧  
١٨  
١٩  
٢٠  
٢١  
٢٢  
٢٣  
٢٤  
٢٥  
٢٦  
٢٧  
٢٨  
٢٩  
٣٠  
٣١  
٣٢  
٣٣  
٣٤  
٣٥  
٣٦  
٣٧  
٣٨  
٣٩  
٤٠  
٤١  
٤٢  
٤٣  
٤٤  
٤٥  
٤٦  
٤٧  
٤٨  
٤٩  
٥٠  
٥١  
٥٢  
٥٣  
٥٤  
٥٥  
٥٦  
٥٧  
٥٨  
٥٩  
٦٠  
٦١  
٦٢  
٦٣  
٦٤  
٦٥  
٦٦  
٦٧  
٦٨  
٦٩  
٧٠  
٧١  
٧٢  
٧٣  
٧٤  
٧٥  
٧٦  
٧٧  
٧٨  
٧٩  
٨٠  
٨١  
٨٢  
٨٣  
٨٤  
٨٥  
٨٦  
٨٧  
٨٨  
٨٩  
٩٠  
٩١  
٩٢  
٩٣  
٩٤  
٩٥  
٩٦  
٩٧  
٩٨  
٩٩  
١٠٠

**البند السابع - الضمانات**

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتحرير عدد (١٧) سبعة عشر سنداً لأمر بإجمالي القيمة الإيجارية لسنوات الإيجارية (من الثانية إلى الثالثة عشرة) وعلى أن تكون قيمة كل سند مساوية للقيمة الإيجارية السنوية وتستحق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا العقد. وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للغير فإن المستأجر يلتزم باستبدال السندات لأمر بأخرى بإسم المالك الجديد فور إخطاره.

**البند الثامن - صيانة العين المؤجرة والتصاريح:**

(١) لا يحق للطرف الثاني القيام بتعديلات إنشائية على المباني الحالية سواء بالتزيم أو بالإضافة أو إزالة منشآت جديدة وتزيمها أو هدمها وإعادة إنشائها دون الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول "المؤجر"، إلا أن للمستأجر الحق في إجراء أي تعديلات أو إضافات أو تحسينات غير إنشائية على العقار وعرض لوحات تحمل العلامات التي يختارها على الواجهة الخارجية للعقار دون الحاجة لموافقة من المؤجر.

(٢) يتحمل المستأجر جميع المصاريف اللازمة لإدارة العين المؤجرة وكافة الخدمات المتعلقة بالعين مثل (رسوم البلدية وأي رسوم حكومية - الكهرباء - الصرف الصحي - المياه - الهاتف - الصيانة - الخ) كما يلتزم بسداد قيمة الفواتير الخاصة باستهلاكه لتلك الخدمات.

(٣) يلتزم المؤجر بتحرير التفويض اللازم أو إصدار وكالة شرعية للطرف الثاني للحصول على رخصة أو تصريح دون تحميل الطرف الأول "المؤجر" أي رسوم أو أعباء مالية، ودون الإقرار بأي شيء نيابة عن الطرف الأول أمام أية جهات رسمية أو خاصة دون موافقة الطرف الأول خطياً على ذلك، كما يلتزم بإعادة الوكالة والتفويض للطرف الأول فور إنتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان.

(٤) فوض المؤجر بموجب التوقيع على هذا العقد للمستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرخص والخدمات ومراجعة البلدية والأسفة وكافة الدوائر الحكومية والشركات ذات العلاقة للحصول على تصاريح أو رخص أو خدمات المجمع التطهيري ويحق للطرف الثاني تفويض أو تفويض الغير من منسوبه للقيام بكل أو جزء من هذه الصلاحيات وتنتهي صلاحية هذا التفويض بتاريخ إنتهاء مدة العقد أو مدة التجديد.

(٥) لا يضمن المؤجر للطرف الثاني وضع العقار (ما يتضمن المباني و المنشآت و الملحقات القائمة حالياً على الأرض). في حال وجود أي عيب في المباني أو المنشآت أو الملحقات يتطلب الإصلاح فإن المستأجر يلتزم بالإصلاح على نفقته بشكل كامل ولا يجوز للطرف الثاني التوقف عن دفع القيمة الإيجارية خلال فترة الإصلاح، و لو تسبب العيب وكلاً الإصلاح بإيقاف أنشطته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة.

**البند التاسع - المسؤولية عن الأضرار المحتملة :**

يقر الطرف الثاني بموافقة على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع منه أو من مستخدمي المجمع التطهيري ، كما يحق للطرف الأول (المالك) انتداب من يراه لمعالجة عين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني (المستأجر) وإخطاره بذلك خطياً، وذلك لتلك من أضرار الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع المباني والعقارات وسلامة المنشآت.

الوكالة المعبأة للإلتزام والتبعية للمطالبة القضائية الثانية  
عن ق.أ. ٢٧٨٨٦٠٤٠٣

صفحة 4 من



١٥٥١

**البند العاشر - حق الملكية:**

من المتفق عليه أن جميع الإنشاءات والإحقات والتجديدات والمزيدات المثبتة التي يدخلها الطرف الثاني داخل العين المؤجرة تظل ملكاً خالصاً للطرف الأول عند إنهاء أو انتهاء هذا العقد، وليس للطرف الثاني الحق في تلك الإنشاءات والإحقات والتجديدات المثبتة.

**البند الحادي عشر - التزامات المستأجر (المستأجر):**

(1) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة الوقائية اللازمة والإصلاح للعين المؤجرة والمباني والمنشآت التي تقام عليها على نفقته الخاصة لمدة مدة العقد ويكون مسئولاً عن تسليم العين المؤجرة وجميع المباني والمنشآت القائمة والمنقولات حسب البيان المرفق في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.

(2) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة التصحيحية لمدة الخمس سنوات الإيجارية الأولى.

(3) يلتزم المستأجر بعمل عقد / وثيقة تأمين للعين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية، ونظراً لتغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتشمل كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والغير وأن يغطي مسؤولية الطرف الأول "المؤجر" من تلك ويكون المستأجر من التعويض لا يسمح له هو المستأجر على أن يلتزم بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها كما كانت عليه عند توقيع هذا العقد ووفقاً لوصف العين المؤجرة بالبند الثاني، ويحد أقصى في حدود التعويض المستلم من شركة التأمين للطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لسداسات الحريق والبرق والزلازل والعواصف والفيضانات وانفجار خزانات وأنتيب المياه ومخاطر الطائرات والأشياء التي تسقط من الطائرات وتلوثات المركبات.

(4) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والضرائب والمخالفات التي تنشأ على العين المؤجرة والتي لا يكون المؤجر سبباً فيها، ويستثنى من ذلك أية ضرائب قد تفرض على دخل المؤجر من العين المؤجرة أو ضريبة على العين المؤجرة كعقار، ففي هذه الحالة يلتزم المؤجر بسداد هذه الضريبة مباشرة ولا يحمل المستأجر أي جزء منها ولا يتم زيادة القيمة الإيجارية نتيجة لذلك.

(5) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بما يثبت إجراءات المخالصة النهائية مع الجهات ذات العلاقة بنفقه كافة مستحقهم عن طول فترة إيجاره للعين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بدفع الرسوم الحكومية حال وجودها أو التي قد توجد مستقبلاً أثناء سريان هذا العقد الموقع بين الطرفين.

(6) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر فور انتهاء مدة العقد أو فسخه وعلى المستأجر تسليم العين المؤجرة بجميع محتوياتها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال مع الأخذ في الاعتبار الإهلاك الطبيعي للمبنى، ويتم التسليم بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين أو من ممثليهما.

(7) يتعهد المستأجر بمعالجة "المؤجر" من وعند أي شكوى أو مطالبات أو / أو التزامات أو / أو دعوى، من الغير أو من إحدى الجهات الحكومية أو الرسمية نتيجة أفعال أو تصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من المستأجر نفسه أو عماله أو تابعيه داخل العين المؤجرة وأثناء سريان هذا العقد، ويتعهد بتعويض المؤجر عن أي أضرار قد تصيبه نتيجة لهذه المطالبات أو الإلتزامات أو الدعاوى.

(8) يلتزم المستأجر، وبالفق، على دفع تعويض للمؤجر يساوي (ساقى) القيمة الإيجارية المنتهية من كامل المدة المتبقية من هذا العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر

الهيئة العامة للإستثمار  
س. ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٤ من



المستأجر

ينسخ العقد قبل انتهاء مدته لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبند (الثامن عشر) من هذا العقد.

#### البند الثاني عشر - شروط عامة :

- ١) إن أية إضافات أو تعديلات على بنود العقد أو تنازلات يجب تحريرها في ملحق (تعديل)، ولا تكون نافذة بين طرفيه إلا بعد التوقيع عليها بالموافقة من الطرفين واعتبار تلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- ٢) كافة الإجراءات والعوائد الناتجة عن استغلال العين المؤجرة هي حق خالص للطرف الثاني، وليس للطرف الأول المشاركة فيها أو المطالبة بها أو المطالبة بزيادة القيمة الإيجارية غير ما تم الاتفاق عليه في بند القيمة الإيجارية أعلاه إلا في حالة التجديد.
- ٣) يعتبر هذا العقد نهائياً وملزماً للطرفين وورثتهما وخلفتهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما لفت عليه الطرفان وملحقاً لأي اتفاق أو عروض سابقة سواء كانت شفوية أم مكتوبة.
- ٤) لا يعتبر عدم استخدام أي من الطرفين لأي من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد تنزلاً عن ذلك الحق مهما طالت مدة عدم الاستخدام إلا في حالة كان التنزل خطأً.
- ٥) يتم تبادل المراسلات بين الأطراف على علويتهم المذكورة في صدر هذا العقد، وتعتبر كافة المراسلات مسيخة وناقذة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسلت بالبريد المسجل أو البريد المستعمل المعزز بحم الوصول.
- ٦) يحق للمؤجر أو ممثليه دخول العين المؤجرة ومعاينتها مع إخطار الطرف الثاني قبلها (٢) يومين على الأقل في الحالات التالية :
  - (أ) التأكد من تلبية المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
  - (ب) لإطلاع الراعيين في استئجار العين المؤجرة في حالة إبلاغ المستأجر المؤجر برغبته في عدم تجديد العقد لأي سبب.
  - (ج) أي حالات أخرى يرى المؤجر معها الدخول للعين المؤجرة.

#### البند الثالث عشر - نطاق المسؤولية :

- ١) الطرف الأول ليس مسؤولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو العرف والتقاليد السائدة في المملكة يقوم بها الطرف الثاني أو أحد زائريه أو تابعيه داخل العين المؤجرة ويتحمل الطرف الثاني وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال.
- ٢) يلتزم الطرف الثاني ( بالالتزام بالمبادئ الشرعية ) واحترام التقاليد والعرف السائد بالمملكة، وعدم الإضرار أو إنشاء جيرانه بأي صورة من الصور.
- ٣) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من صالته أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سريان هذا العقد.
- ٤) كذلك يتعهد "الطرف الثاني" بحماية "الطرف الأول" من وضيء أي ديون أو مستحقات لتغير، سواء كانت (كهرباء، هاتف، مياه) ذات علاقة بالعين المؤجرة، طالما نشأت تلك التغيرات/المستحقات بعد بدء سريان العقد.

شركة العقارية العامة  
من ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠٠

نسخة ٦ من ٩



١٠

**البند الرابع عشر - القوة القاهرة :**

- (١) في حالة وقوع أحد ظروف القوة القاهرة التي تحول دون استخدام المستأجر للعين المؤجر بصفة دائمة مثل (الزلازل والبراكين والفيضانات والحروب) يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ وقوع ظرف القوة القاهرة ويوقف استحقاق القيمة الإيجارية بتاريخ حدوث الظرف ولا يترتب على أي من الطرفين أية التزامات لاحقة للطرف الآخر مع الأخذ في الاعتبار عدم سقوط أية مستحقات سابقة لتاريخ حدوث هذا الظرف لأي من الطرفين.
- (٢) أما إذا كان طرف القوة القاهرة مؤقتاً (أي يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو استخدامها لفترة مؤقتة) ففي هذه الحالة يتم تمديد مدة العقد لمدة مماثلة لمدة الظرف المؤقت وللتالي الابتس لا يستحق المؤجر القيمة الإيجارية عن المدة التي تواف بها المستأجر عن الانتفاع بسبب ظرف القوة القاهرة ولكن يستحق القيمة الإيجارية عن المدة البسيطة، ولا يجوز لأي من الطرفين في حالة مسح العقد بسبب القوة القاهرة الرجوع على الطرف الآخر بأي مطالبات أو تعويضات عدا حق المؤجر في الرجوع على المستأجر بالقيمة الإيجارية المستحقة عن المدة السابقة لوقوع ظرف القوة القاهرة.

**البند الخامس عشر- نزح ملكية العين المؤجرة:**

- (١) في حالة صدور قرار من الجهات المختصة بنزع ملكية الأرض المؤجرة وما عليها من إنشآت للمصلحة العامة فإن للطرف الثاني لا يستحق أي من هذه التعويضات وتكون ملكاً خالصاً للطرف الأول.
- (٢) يجوز للطرف الثاني ("المستأجر") الانتفاع بالعين المؤجرة حتى تاريخ تنفيذ قرار نزع الملكية إلا في حالة صدور أوامر من الجهات المختصة خلاف ذلك وعلى أن يسد أجره هذه المدة حسب شروط هذا العقد.
- (٣) يتوقف استحقاق القيمة الإيجارية، ويعتبر هذا العقد منتهى بتاريخ صدور قرار نزع الملكية في حالة حظر النظام استمرارية الانتفاع من العين المؤجرة فور صدور القرار، أما في حالة سماح النظام بالانتفاع من العين المؤجرة عندها يعتبر تاريخ تنفيذ القرار أو تاريخ صدور أوامر بوقف الانتفاع هو تاريخ انتهاء العقد ويلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من انتفاعه بالعين وفي هذه الحالة يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية حتى تاريخ قرار وقف الانتفاع بتشكك المشرك إليه في البند الخامس عشر الفقرة الثانية أعلاه وتسقط عن الطرف الثاني أية مستحقات أو التزامات لاحقة لهذا التاريخ مع بقاء أية مستحقات على أي من الطرفين قد استحققت قبل هذا التاريخ.
- (٤) ويلتزم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني بقرار النزع خلال (١٠) أيام من تاريخ استلامه من قبل الطرف الأول.

**البند السادس عشر - حالات الإنهاء المبكر للعقد:**

- مع عدم الإخلال بأي بند أو نص آخر في العقد، فإنه يجوز للطرف الأول (المؤجر) وحده وبالإرادة المنفردة بإنهاء العقد في أي من الحالات التالية قبل انتهاء مدة العقد واستلام العين المؤجرة فوراً بعد انتهاء مدة الإخلاء ومدة الإخطار:
- (١) إذا لم يتم المستأجر بنفع القيمة الإيجارية في المواعيد الممددة والمنصوص عليها بالعقد بعد استلامه لتكبير من المؤجر باستحقاق السداد طبقاً لما ورد في الفقرة الثانية من البند السادس أعلاه.
- (٢) إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته الواردة بهذا العقد.
- (٣) إذا ما تم استخدام العين المؤجرة في غرض غير المتفق عليه في هذا العقد - بدون المسئول على مولفة المؤجر كلاً.

٤

شركة العقارية الإسلامية العالمية للتجارة والتطوير العقاري  
سجل تجاري ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٧ من



١٤



٤) إذا تنازل المستأجر عن هذا العقد كلياً للغير دون الحصول على موافقة خطية من المُوَجَّر.

٥) إذا أعلن الإفلاس المستأجر أو إضراره أو وضعت أصوله تحت التصفية.

في أي حالة من الحالات المحددة أعلاه إذا قرر المُوَجَّر ("المُوَجَّر") إنهاء العقد يجب عليه توجيه إنذار كتابي إلى المستأجر موضحاً فيه المخالفة التي تستوجب فسخ العقد وعلى المستأجر إزالة سبب المخالفة خلال مدة قصاها (٣٠) ثلاثون يوماً من تاريخ الإنذار وفي حالة انقضاء تلك المهلة دون أن يقوم المستأجر بإزالة أسباب المخالفة، يحق للطرف الأول فسخ العقد بإشعار كتابي إلى المستأجر، ويلتزم المستأجر بتسليم العين المُوَجَّر، خالية من أي موانع أو حوائق قانونية أو مادية مع إلزام المستأجر بسداد كامل الأجرة عن المدة الماقية من هذا العقد.

#### البند السابع عشر - انتقال ملكية العين :

يتمتع الطرف الأول ("الملك") بحقه الكامل في التصرف في العين المُوَجَّره بالبيع أو التنازل للغير أو رهنها أثناء مدة الكليج إلى أي طرف آخر مع التزامه بإخطار المتلقي الجديد وبشرط التزامه ببقاء هذا العقد ساري ونفذ حتى انتهاء مدته أو مدة التجديد، وتعهد المُوَجَّر في حالة بيع العين المُوَجَّره للغير بإخطار المستأجر خطياً باسم وعنوان المشتري وتزويد المستأجر بخطاب يؤكد التزام المشتري الجديد بالتقيد والالتزام بجميع بنود ونصوص هذا العقد.

#### البند الثامن عشر - تسليم العين المُوَجَّره عند انتهاء مدة العقد :

(١) يلتزم المستأجر بتسليم العين المُوَجَّره بحالة جيدة إلى المُوَجَّر عند انتهاء العقد مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك المعادي للأصول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المُوَجَّره من تلفات ما عدا نتيجة من الاستهلاك العادي للأصول وتكون العين المُوَجَّره خالية من أي موانع أو حوائق قانونية أو مادية وخالية من أي مستأجرين آخرين  
(٢) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المُوَجَّره لأسباب تعود له بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد، فإن يد المستأجر تصبح يد غاسب على العين المُوَجَّره ويلتزم المستأجر بنفع مبلغاً قدره (٥٠,٠٠٠ ريال) فقط خمسة عشر ألف ريال عن كل يوم تأخير كتعويض اتفاهي بين الطرفين، وقد اشترط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التعويض هذا بطوره ورضاه، مع حق الطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات النظامية لإخلائه بالطرق الجبرية.

#### البند التاسع عشر - حل النزاعات :

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية وفي حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين لا قدر الله، يتم حله بالطرق الودية في المقام الأول، وفي تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض.

#### البند العشرون - ملاحق العقد :

مرفق (١) صورة من سند الملكية للأرض.  
تشكل كافة المرفقات والملاحق بالعقد المذكور أعلاه وحدة متكاملة، ويعتبر كل مرفق أو ملحق منها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

الهيئة العامة للإستثمار والتمويل الوطني  
م. ق. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠٠٠٠٠٠  
صفحة ٨ من



٢٠٢٢



حرر هذا العقد من نسختين أصليتين استلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها،  
وإقراراً بما جاء فيها وعلى ذلك جرى التوقيع، والله الموفق.

الطرف الثاني (المستأجر)  
شركة تكريمس المحدودة

السيد/ عبدالعزيز بن سالم الحارثي  
التوقيع/



الطرف الأول (المؤجر)  
شركة الشركة السعودية للاقتصاد و التنمية للاستاديق  
العقارية التثنية

السيد/ ياسر بن سعيد بن محمود شعبان  
التوقيع/

السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ  
التوقيع/



شاهد ثان  
الإسم/ د. اي. عمرو  
التوقيع/   
May 12  
2015

شاهد أول  
الإسم/ انور منصور عبادي  
التوقيع/ 

٥٢

نسخة ١ من ١

Property No. 6 – Extra Store





**أجسترا  
extra**

**تبدل المساهمين: الاتفاق مع علامة تجارية جديدة**

1- يحوز الطرف الثاني شريطة أخذ موافقة الطرف الأول الكتابية، تغيير العلامة التجارية إذا كان ذلك ما يخدم المرفق تجارياً بالاتفاق مع علامة تجارية قائمة لتداء مريان العقد بدلاً من العلامة التجارية الحالية لتسليطة العرض.

2- يلتزم الطرف الثاني بحدوث موافقة الطرف الأول على بنود اتفاقية العلامة التجارية الجديدة في حال تغيير العلامة التجارية وفقاً لهذا العقد.

**تتبدل السهام بالقيمة الإيجارية:**

1- اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة ثمانية عشر سنة هو مبلغاً مقطوعاً بإجمالي قدره (٦٩,١٢٦,٢١٢ ريال) فقط تسعة وستون مليوناً وستمئة وستة وأربعون ألفاً ومئتان واثنين وأربعون ريالاً سعوديً لتدفع على ثمانية عشرة دفعة سنوية بموجب القيمة السنوية المحددة والتي تستحق وفقاً للتفصيل التالي:

السنة الأولى: تبدأ من ٢٠١٥/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠١٦/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وخمسة الف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثانية: تبدأ من ٢٠١٦/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠١٧/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وخمسة الف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثالثة: تبدأ من ٢٠١٧/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠١٨/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الرابعة: تبدأ من ٢٠١٨/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠١٩/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦١٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الخامسة: تبدأ من ٢٠١٩/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠٢٠/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السادسة: تبدأ من ٢٠٢٠/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السابعة: تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١ م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٧٨٥,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

صفحة ٣ من ٤

MIRAL REAL ESTATE COMPANY

ميرال العقارية  
P.O. Box 11111, Jeddah 21511, Saudi Arabia  
T: +966 11 441 1111 F: +966 11 441 1111  
www.miralreal.com

MIRAL REAL ESTATE COMPANY  
P.O. Box 11111, Jeddah 21511, Saudi Arabia  
T: +966 11 441 1111 F: +966 11 441 1111  
www.miralreal.com



رقم	الفترة	مبلغ الإيجار	مبلغ وفرة	مبلغ سعودي
١	الفترة الثالثة: تبدأ من ٢٠٢٢/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسة وثمانون ألف وستمائة ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٣,٧٨٥,٦٠٠		
٢	الفترة التاسعة: تبدأ من ٢٠٢٢/١٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسة وثمانون ألف وستمائة ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٣,٧٨٥,٦٠٠		
٣	الفترة العاشرة: تبدأ من ٢٠٢٤/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٣,٩٢٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٣,٩٢٧,٠٢٤		
٤	الفترة الحادية عشر: تبدأ من ٢٠٢٥/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٣,٩٢٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٣,٩٢٧,٠٢٤		
٥	الفترة الثانية عشر: تبدأ من ٢٠٢٦/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٣,٩٢٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٣,٩٢٧,٠٢٤		
٦	الفترة الثالثة عشر: تبدأ من ٢٠٢٧/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٧/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٠٩٤,٥٠٥		
٧	الفترة الرابعة عشر: تبدأ من ٢٠٢٨/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٨/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٠٩٤,٥٠٥		
٨	الفترة الخامسة عشر: تبدأ من ٢٠٢٩/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٩/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٠٩٤,٥٠٥		
٩	الفترة السادسة عشر: تبدأ من ٢٠٣٠/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٠/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وستة وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٢٥٨,٢٨٥		
١٠	الفترة السابعة عشر: تبدأ من ٢٠٣١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣١/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وستة وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٢٥٨,٢٨٥		
١١	الفترة الثامنة عشر: تبدأ من ٢٠٣٢/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٢/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وفرة (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين وثمانمائة وستة وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.	٤,٢٥٨,٢٨٥		

صفحة ٤ من ١٠

**Uthmaniyah Company**  
 شركة أمانة العقارية  
 ١١، شارع الملك فيصل، الرياض ١١٥٦١  
 ١١٥٦١، شارع الملك فيصل، الرياض  
 ١١٥٦١، شارع الملك فيصل، الرياض  
 ١١٥٦١، شارع الملك فيصل، الرياض



أجسترا  
extra

٢- يتعهد المستثمر بصاد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أحياناً دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقل منه أي عجز عن الأعمار، وفي حالة ثلث المستثمر عن دفع القيمة الإيجارية في موعد استحقاقها يقوم المؤجر بإرسال طلب لتكثيف مهلة جبرها (٦٥) خمسة عشر يوماً المقدم فيها اعتماداً على حالة عدم مصاد المستثمر يعتبر هذا التأخير طلباً من الطرف الثاني بفتح العقد وتطبيق نفس البند (السلع عشر أيداه) - وذلك دون المساس بالقيمة الإيجارية المستحقة للطرف الأول على الطرف الثاني.

#### بند الثامن - الضمانات

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتوفير عقد (١٢) سنة عشر سنه لأمير بيجاني القيمة الإيجارية لسنوات الإيجارية (من الثانية إلى الثامن عشر) وعلى أن تكون قيمة كل سنة مساوية للقيمة الإيجارية السنوية وتمتد في مواعيد استحقاقها المتكافئة في هذا العقد. يلتزم الطرف الأول برد كل سنة للطرف الثاني عند سداد قيمة الإيجار التي تقابلها. وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للمبر فإن للمستأجر يلتزم بتسديد الضمانات لأمير بيجاني باسم المالك الجديد.

#### بند التاسع - صيغة تعين المؤجرة والتضاريف:

- ١) يعمل الطرف الثاني "المستأجر" وعلى صلبه كفلس سبيلة كافة الأوصاف الإنسانية إسافة إلى استخراج جميع التراخيص والتصاريح وإنشاء وتوسيع التفتحات والمرافق (كهرباء، ماء، صرف صحي، هاتف، إنترنت) وسداد كافة الإيجار والضرائب واستهلاك تلك الخدمات.
- ٢) لا يحق للطرف الثاني القيام بتدخلات على المباني المثالية سواء بالتوسيع أو بالإضافة أو إزالة منشآت جديدة وترميمها أو غيرها وإعادة إنشائها دون الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول "المؤجر".
- ٣) يلتزم المؤجر بتحرير التفويض اللازم أو إقرار وكالة للطرف الثاني لتسويق المباني أو تصحيح أو تعديل أو تعديل أو رسوم أو أعباء مالية، ودون الإقرار بأي شيء ذي صلة من الطرف الأول أمام أية جهة رسمية أو خاصة دون موافقة الطرف الأول خطياً على ذلك، كما يلتزم بإعادة الوكالة وتفويض الطرف الأول فور انتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان.
- ٤) يضمن المؤجر بموجبه التوفر على هذا العقد المستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والترخيص والفتحات ومرافق المياه والأمن وكافة التراخيص الحكومية والتركيبات ذات العلاقة المنسوبة على التصاريح أو رخص وبيع للطرف الثاني تفويض أو تفويض الغير من مسؤوبه القيام بكل أو جزء من هذه الصلاحيات وتنتهي صلاحية هذا التفويض بتاريخ انتهاء مدة العقد أو مدة التمديد.
- ٥) لا يضمن المؤجر للطرف الثاني وضع العقار (ما يتضمن المباني والامتدادات والممتلكات المثبتة جالياً على الأرض) في حال وجود أي عيب في المباني أو المنشآت أو الممتلكات يتطلب الإصلاح قبل المستأجر يلتزم بالإصلاح على نفقته بشكل كامل ولا يجوز للطرف الثاني التوقف عن دفع القيمة الإيجارية خلال فترة الإصلاح، أو تبني العيب، وإلى الإصلاح بإقتضا السلطة التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة.

مستند رقم ١١





**البند العاشر - المسؤولية عن الأضرار المحتملة:**

يقر الطرف الثاني بموافقة على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع عليه أو من عملاء المركز التجاري، كما يحق للطرف الأول (المالك) التنازل عن براءه لمسئولة العين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني (المستأجر) والخطأ، وذلك خطياً، وذلك لتلك من التزام الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع التأمين والخصم وبسلامة المنشأة.

**البند الحادي عشر - حق الملكية:**

من الملتزم عليه أن يجمع الإذنات والإضافات والتغييرات والتحديثات اللازمة التي يدخلها الطرف الثاني داخل العين المؤجرة، نظراً لخاصة للطرف الأول عند إنهاء أو انتهاء هذا العقد، وليس للطرف الثاني الحق في تلك الإضافات والإضافات والتحديثات التالية والمغير لثابتة.

**البند الثاني عشر - التزامات المستأجر (المستأجر):**

- 1) يتحمل المستأجر جميع التكاليف للالتزام لإدارة العين المؤجرة، وكافة الخدمات المتعلقة بالعين مثل ( رسوم البلدية وأي رسوم حكومية - الكهرباء - الصرف الصحي - المياه - الهاتف - السبينة - الخ) كما يلتزم بتأمين قيمة الفوتور الخاصة باستهلاكه تلك الخدمات.
- 2) يلتزم المستأجر بدفع جميع أصل الضريبة والإصلاح غير العين المؤجرة والمياه والمعدات التي تعلق عليها على نفقته الخاصة ويكون مسؤولاً عن تسليم العين المؤجرة ورجوع لتدني والمعدات الخاصة في نهاية العقد بحالة جيدة وسالحة للاستعمال.
- 3) يلتزم المستأجر بمعدل عقد / وثيقة تأمين العين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المتخصصة في المملكة العربية السعودية، وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتتمثل كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والمغير وأن يخفي مسؤولية الطرف الأول "المؤجر" من ذلك ويكون مستأجره من التوقيع لا يسمح له هو المستأجر على أن يلتزم بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها كما كانت عليه وقت توقيع هذا العقد وإلا أوصف العين المؤجرة بالثابت الثاني، وبعد الفضي في حدود التعويض لتسليم من شركة التأمين والطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لمخاطر الحريق والسرقة والزلزال والعواصف والفيضانات والوقود خزانات والسيارات المدفوعة ومستلزمات والتكرات المركبات، ومع العلم بأن الطرف الأول مسؤول عن وثيقة تأمين على العين المستأجره في حال حدوث أي أضرار بالمعنى.
- 4) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والغرامات والمخالفات التي تنشأ على العين المؤجرة والتي لا يكون المؤجر سبباً فيها، ويستأجره من تلك أية جزائرها قد تفرض على تظل المؤجر من العين المؤجرة أو سارية على العين المؤجرة كعقار في هذه الحالة يلتزم المؤجر بميزان هذه الصارفة مباشرة ولا يجعل المستأجر أي جزء منها ولا يتم زيادة القيمة الإيجارية نتيجة لذلك.
- 5) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بما يملكه من أدوات المخالصة النهائية مع الجهات ذات العلاقة بلطمة كافة مستأجره من طول فترة إيجاره العين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بدفع الرسوم الحكومية حال وجودها أو التي قد توجد مستقبلاً أثناء سريان العقد الموقوع بين الطرفين.
- 6) يلتزم المستأجر بتسليم العين للمؤجرة إلى المؤجر فور انتهاء مدة العقد أو فسخه وعلى المستأجر تسليم العين المؤجرة بجميع محتوياتها الثابتة بحالة جيدة وسالحة للإستعمال ويتم التسليم بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين أو من منسليهما.







- ٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من وحدة أي شكوى أو مطالبات أو التزامات أو إجراءات من الغير أو من إحدى الجهات الحكومية أو الرسمية نتيجة العمل أو تصرفات مخالفة للأئتمنة المعمودية أو العرف السائد، تصدق من المستأجر نفسه أو وكيله أو لديه داخل العين المؤجرة، ولتأدية سريان هذا العقد، يتعهد بتعويض المؤجر عن أي أضرار قد تصديه نتيجة لهذه المطالبات أو الالتزامات أو الدعاوى.
- ٨) يلتزم المستأجر ويرافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي (بالى) القيمة الإيجارية للمنطقة عن السنة المتبقية من العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بإسحق العقد قبل انتهاء مدته لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام للمؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبدء (السابع عشر) من هذا العقد.
- ٩) لا يحق للمستأجر إجراء أي تعديلات أو تغييرات بالشروط المبني إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابياً.

**تبليد الثالث عشر - شروط عامة :**

- ١) إن أية إمدادات أو تعديلات على بنود العقد أو تداريات يجب تعريفها في ملحق تعديل، ولا تكون نافذة من طرفه إلا بعد التوقيع عليها بالموافقة من الطرفين واختبار تلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- ٢) كتابة الإيجارات والعوائد الناتجة من امتلاك العين المؤجرة هي حق مخلص للطرف الثاني وليس للطرف الأول المشاركة فيها أو المطالبة بها أو المطالبة بزيادة القيمة الإيجارية غير ما تم الاتفاق عليه في بند القيمة الإيجارية أعلاه، إلا في حالة لتجديد.
- ٣) يعتبر هذا العقد نهائياً ومزماً للطرفين وورثتهما وخلفتهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما أتفق عليه الطرفان ولفياً لأي تناقض أو عروض سابقة سواء كانت شفوية أو مكتوبة.
- ٤) لا يعتبر علم استخدام أي من الطرفين لأي من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد تنازلاً عن ذلك الحق مهما طفت مدة علم الاستخدام إلا في حالة كان التنازل خطياً.
- ٥) يتم تبادل المراسلات بين الأطراف على عناوينهم المتكشورة في صدر هذا العقد، وتحت كافة المراسلات مسجومة ونقذة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسلت بالبريد المسجل أو البريد المستعمل المعزز بعلم الوصول.
- ٦) لا يعد تعديل أي شرط من شروط هذا العقد إلا بموجب توقيع الطرفين على ملحق تعديل.
- ٧) يحق للمؤجر أو مستغله دخول العين المؤجرة ومعاينتها وسويتها في الحالات التالية :
  - أ) للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
  - ب) لأغراض التفتيش من استأجر العين المؤجرة في حالة إبلاغ المستأجر المؤجر برأيه في عدم تنفيذ العقد لأي سبب.
  - ج) أي حالات أخرى يرى للمؤجر معها التحول للعين المؤجرة بموجب طلب رسمي من المؤجر.

صفحة ٦ من ١٠

SEDCO Capital REIT Fund  
 ١٥ شارع الملك عبدالعزيز - الرياض ١١٥٦٦  
 Phone: +966 11 444 4444  
 Fax: +966 11 444 4444

البنوك  
 بنك الرياض - الرياض ١١٥٦٦  
 بنك الراجحي - الرياض ١١٥٦٦  
 بنك الأهلي - الرياض ١١٥٦٦  
 بنك فيصل الإسلامي - الرياض ١١٥٦٦





**إكسترا**

صدور أوامر بوقف الانتفاع هو تاريخ انتهاء العقد ويلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من انتفاعه بالعين وإزالة الموقع وفي هذه الحالة يسحق الطرف الأول القيمة الإبحارية على تاريخ قرار وقف الانتفاع بالمشاور إليه في البند السادس عشر الفقرة الثانية أعلاه وتنازل عن الطرف الثاني أية مستحقات أو التزامات لاحقة لهذا التاريخ مع بقاء أية مستحقات على أي من الطرفين قد استحدثت قبل هذا التاريخ.

**البند السابع عشر - حالات الإلغاء المبكر للعقد:**

مع عدم الإخلال بأي بند أو نص آخر في العقد فإنه يجوز للطرف الأول (المؤجر) وبغضه وبالإرادة المتفردة بهؤلاء العقد في أي من الحالات التالية قبل انتهاء مدة العقد واستلام العين المؤجرة فوراً بعد انتهاء مدة الإخلاء ومدة الإخطار:

- 1) إذا لم يتم للمستأجر دفع القيمة الإبحارية في المواعيد المحددة والمتضمن عليها بتقيد حد استلامه لتأخير من المؤجر باستحقاق المسدد طبقاً لما ورد في الفقرة الثانية من البند السادس عشر أعلاه
- 2) إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته الواردة بهذا العقد
- 3) إذا مارس استخدام العين المؤجرة في غرض غير المسموح عليه في هذا العقد - بدون الحصول على موافقة المؤجر كتابياً
- 4) إذا تنازل المستأجر عن هذه العقدة كلياً للغير دون الحصول على موافقة خطوية من المؤجر
- 5) إذا أعلن للإعلن المستأجر أو إضراره أو وضعت أملاكه تحت التصفية

في أي حالة من الحالات المحددة أعلاه إذا قرر المؤجر (المؤجر) إنهاء العقد بمجرد طلبه توجيه إنذار كتابي إلى المستأجر مؤرخاً فيه للسفاعة التي ستوجب قسح العقد وعلى المستأجر إزالة سبب السفاعة خلال مدة الضمان (10) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار وفي حالة لرفضه ذلك المهلة دون أن يقوم المستأجر بإزالة أسباب السفاعة بحق للطرف الأول أن يعين العقد مسجوداً ويلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة خالية من أي موانع أو حوائج قانونية أو مادية مع التزام المستأجر بمسداد كامل الأجرة عن المدة المتبقية من العقد.

**البند الثامن عشر - انتقال ملكية العين:**

يذعن الطرف الأول (المستأجر) بحقه الكامل في التصرف في العين المؤجرة بالبيع أو التنازل للغير أو رهنها أثناء مدة التأجير إلى أي طرف آخر مع التزامه بضمان وإخطار المنتفع الجديد بشرط التزامه ببقاء هذا العقد ساري ونافذ حتى انتهاء مدته أو منة التجديد وتعميد المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة للغير بإخطار المستأجر باسمه وتحويل المقتري وتزويد المستأجر بصورة من عقد البيع أو خطاب يؤكد التزام المشتري التجديد بالتقيد بجميع بنود وأحكام هذا العقد.

**البند التاسع عشر - تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد:**

- 1) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة إلى المؤجر مع الأخذ في الاعتبار الإستهلاك المادي للمسؤول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفات ما عدا الناتجة من الإستهلاك العادي للمسؤول وتكون العين المؤجرة خالية من أي موانع أو حوائج قانونية أو مادية وخالية من أي مستأجرين آخرين.

صفحة 4 من 4

SEDCO Capital REIT Fund - KSA



**أكسترا extra**

٦) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المعجزة لأسباب تعود له بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد، فإن يد المستأجر تصبح بدعاً على العمل المؤجزة ويترك المستأجر يدفع مبلغاً قدره (٥٠٠٠ ريال) فقط خصمته عشر ألف ريال عن كل يوم تأخر كما يفرض تقاضي بين الطرفين، وقد يشترط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التعويض هذا بطرحه ورضاه مع حق الطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات النظامية لإخلاله بالطرق الجارية.

**البند العشرون - حل النزاعات:**  
يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للنظامية والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية و في حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين لا قابلية يتم حله بالطرق الودية في النظام الأول، فإن تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة جدة.

**البند الحادي والعشرون - ملاحق العقد:**  
مرفق رقم (١) - صورة من سداد الملكية للأرض وتشكل كافة الترفقات والملاحق بالعقد المذكور أعلاه وحدة متكاملة، ويعتبر كل مرفق أو ملحق منها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد. هرز هذا العقد من نسختين أصليتين استتم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وإقراراً بما جاء فيها وعلى ذلك جرى التوقيع، والله التوفيق.

**الطرف الأول (المؤجر):**  
شركة الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للتصديق العقاري الثانية  
السيد/ خالد بن عبد بن محمد قنعة  
التوقيع/ السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ  
التوقيع/ شاهد أول الاسم/ د. محمد بن صالح بن محفوظ  
التوقيع/

**الطرف الثاني (المستأجر):**  
الشركة المتحدة للإيجار وتأمين  
السيد/ عبدالله بن عبداللطيف بن أحمد الفوزان  
التوقيع/ شاهد ثان الاسم/ جمال عبدالحامد الحزري  
التوقيع/

أهبة سعودية لإتداء وتسليم العين المؤجرة الثانية  
من تاريخ: ٢٠٢٢/٠٨/٠٦

٧ / ٤٦  
نسخة ٢٠ من ٤٠

SEDCO



APPENDIX 5 – TYPICAL COPY OF PROMISORY NOTE

Hamra Plaza (9 PN)

مسند لأخري

المتعهد : الشركة الموحدة للتطوير العقاري المحدودة

تاريخ الاستحقاق : ٠٧ - ٠٩ - ٢٠١٧ م

مبلغ #٤٨٥٠٠٠٠٠# ريال سعودي

المتعهد بأثر لفتح بموجب هذا المسند لأخري الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المحدودة المبلغ الموضح أعلاه وقدره أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير، في تاريخ ٠٧ - ٠٩ - ٢٠١٧ م مع الإغناء من إجراء الاحتجاج ( البروتستور )

 توقيع المتعهد:	مكان التحرير مدينة الرياض
الاسم : الشركة الموحدة للتطوير العقاري المحدودة رمزها رسم الأخر / يشار من خاتمتها إلى سعود العنوان : الرياض من رقم ٢١١١٠ البريد الإلكتروني ٢٠١٢	رقم : ٢٧ - ٠٣ - ١٤٣٦ هـ الموافق : ٠٧ - ٠٩ - ٢٠١٦ م

**الشهود**

شاهد ثاني 	شاهد أول 
--	---





Dar Al Bara'a School (24 PN)

مجلس الأمن

المعهد: شركة المصيف للتعليم  
تاريخ الاستحقاق: 2019/07/20م

مبلغ: #11,287,500# ريال سعودي.

تمهد بأن دفع بموجب هذا السداد الأمر لشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للتأمين العقارية لتغطية المبلغ الموضح أعلاه وقدره أحد عشر مليوناً ومئتين وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير، في تاريخ 2019/07/20م، مع الإغناء من إجراء الاحتجاج (الترواكتو).

مكان التحرير: مدينة الرياض

توقيع وختم المعهد:

في: 1437/10/15 هـ

الاسم: شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة)

ويمثلها السيد/ محمد توفيق باقلي

الموافق: 2016/07/20م

العنوان: الرياض، شارع لتعليمية، مركز الفخيرة، ص. ب 62708 رمز بريدي: 11211

كفالة شرم ولاء تضامنية

تكفل السادة/ شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة) كفالة شرم ولاء تضامنية في تسديد مبلغ موضوع السداد المحرور أعلاه للسادة/ شركة السعودية للاقتصاد والتنمية للتأمين العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) مع الإغناء من إجراء الاحتجاج (الترواكتو).

مكان التحرير: مدينة الرياض

توقيع وختم الكفيل:

في: 1437/10/15 هـ

الاسم: شركة تاريس المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة)

ويمثلها السيد/ محمد توفيق باقلي

الموافق: 2016/07/20م

العنوان: الرياض، شارع لتعليمية، ص. ب 43121 رمز بريدي: 11581

الشهود

شاهد ثاني: الاسم: السيد/ محمد توفيق باقلي  
التوقيع:

شاهد أول: الاسم: السيد/ محمد توفيق باقلي  
التوقيع:

Olaya Private School (19 PN)

سند لأمر  
 للشهيد : شركة تكريس المحدودة  
 تاريخ الاستحقاق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م  
 مبلغ : #٤.٣٦٠.٠٠٠# ريال سعودي -

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المحدودة للمبلغ الموضح أعلاه وقدره أربعة ملايين وثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير ، في تاريخ ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م

مع الإبقاء من إجراء الاحتجاج ( البروتستر ) .  
 توقيع الشهيد: **علي العزيز سالم المحمدي**  
 مكان التحرير مدينة الرياض

في : ٢٣ - ٠٧ - ١٤٣٦ هـ

الموافق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م



الشهود

شاهد أول  
**انص منصور عياديا**  
 May 12  
 2019

شاهد أول

انص منصور عياديا

Extra Store, Dammam (17 PN)

سند لأمر

المتعهد : الشركة المتحدة للإلكترونيات  
شركة مساهمة سعودية  
تاريخ الاستحقاق : 01 - 07 - 2019م

مبلغ #3,640,000# ريال سعودي

أتعهد بأن أفصح بموجب هذا السند لأمر لشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للمصارف العقارية الثانية المحدودة المبلغ الموضح أعلاه وقدره ثلاثة ملايين وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير في تاريخ 01 - 07 - 2019 م

مع الإعفاء من اجراء الاحتجاج ( البروتستو ) -

توقيع المتعهد:  

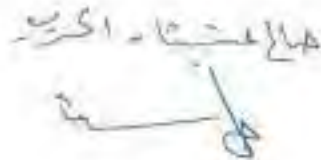

مكان التحرير مدينة الدمام

الاسم : الشركة المتحدة للإلكترونيات - شركة مساهمة سعودية  
العنوان : طريق الملك فيصل (سابق - طريق الأمير الدمام  
الشمالي) - تلفينر : 31952 - صرمة 76688 -  
العلم : الرياض 31952

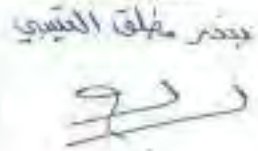
في : 13 - 09 - 1436 هـ  
الموافق : 30 - 06 - 2015 م

الشهود

شاهد ثاني

جمال عثمان الكبيسي  


شاهد أول

عبدمنن مطلق العتيبي  








**Dubai, United Arab Emirates**

Office 702, Palace Towers,  
DSO, Dubai, UAE

Phone +971 4 326 2233  
Email [Dubai@valustrat.com](mailto:Dubai@valustrat.com)

**London, United Kingdom**

Roxburghe House, 273-287 Regent St.  
London W1B 2HA, United Kingdom

Phone +44 796 338 2486  
Email [London@valustrat.com](mailto:London@valustrat.com)

**Riyadh, Saudi Arabia**

6<sup>th</sup> Floor, South Tower,  
King Faisal Foundation Building,  
Al Fasiliah Complex, Riyadh, KSA

Phone +966 11 293 5127  
Email [Riyadh@valustrat.com](mailto:Riyadh@valustrat.com)

**Doha, Qatar**

Office 503, QFC Tower 2,  
West Bay, Doha, Qatar

Phone +974 4 496 8119  
Email [Doha@valustrat.com](mailto:Doha@valustrat.com)

**Jeddah, Saudi Arabia**

111 Jameel Square,  
Tahlia Road, Jeddah, KSA

Phone +966 12 283 1455  
Email [Jeddah@valustrat.com](mailto:Jeddah@valustrat.com)

**Karachi, Pakistan**

H. No. 50/II, Khayaban-e-Shamsheer,  
Phase V, DHA, Karachi, Pakistan

Phone +92 213 520 2904  
Email [Karachi@valustrat.com](mailto:Karachi@valustrat.com)

