

# Valuation Report

**SUBMISSION TO:**

SEDCO CAPITAL REIT FUND

11 Property Across the Kingdom of Saudi Arabia

# Valuation Report

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

SEDCO CAPITAL REIT FUND

REPORT ISSUED 08 MARCH 2023

**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	37
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

**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	City	Land Area (sq. m)	BUA (sq. m)	Interest
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	7,903	26,713	Freehold
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	2,462.50	17,527	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	12,803	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 Rayaana	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	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 31 December 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

#No.	Property Name	City	Market Value - Rounded (SAR)
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	144,000,000
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	111,000,000
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	38,000,000
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	77,000,000
5	Jazeera Compound	Riyadh	65,600,000
6	Burj Al Hayat	Riyadh	20,000,000
7	Public Prosecution	Jeddah	52,000,000
8	Panda Rayaam	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) Rounded			989,200,000

*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)

*The Kingdom of Saudi Arabia's macroeconomic projections remain strong supported by the increase in oil price and revenue in 2022. 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 2023 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 2023.*



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.

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 4th 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 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.

The 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 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 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	City	Land Area (sq. m)	BUA (sq. m)	Interest
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	7,903	26,713	Freehold
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	2,462.50	17,527	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	12,803	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	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 15-30 January 2023	31 December 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 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 & Almukmal 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 26,713 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>26,713</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 17,527 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>17,527</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 12,803 square meters.

It was observed the subject compound was maintained to a good standard and condition, although some signs of ageing.

## 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°40'37.16"N, 46°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.

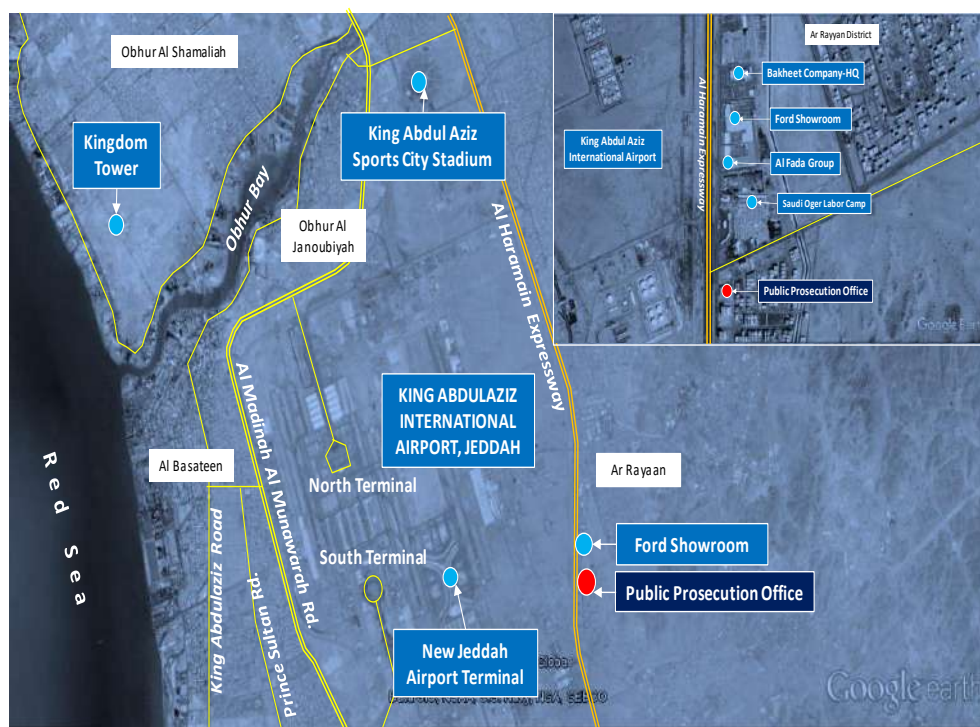
It is a six storey with basement reinforced concrete building with glass/aluminum cladding and concrete exterior wall, marble cladding façade reception area and hotel lobbies interior wall, granite/marble tiles reception area, wall to wall carpet tiles flooring on hotel lobbies, painted and wallpaper 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 -  $21^{\circ}39'59.24''N$ ,  $39^{\circ}12'17.59''E$ ).



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 – Dec 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 – Dec 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 – Dec 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.





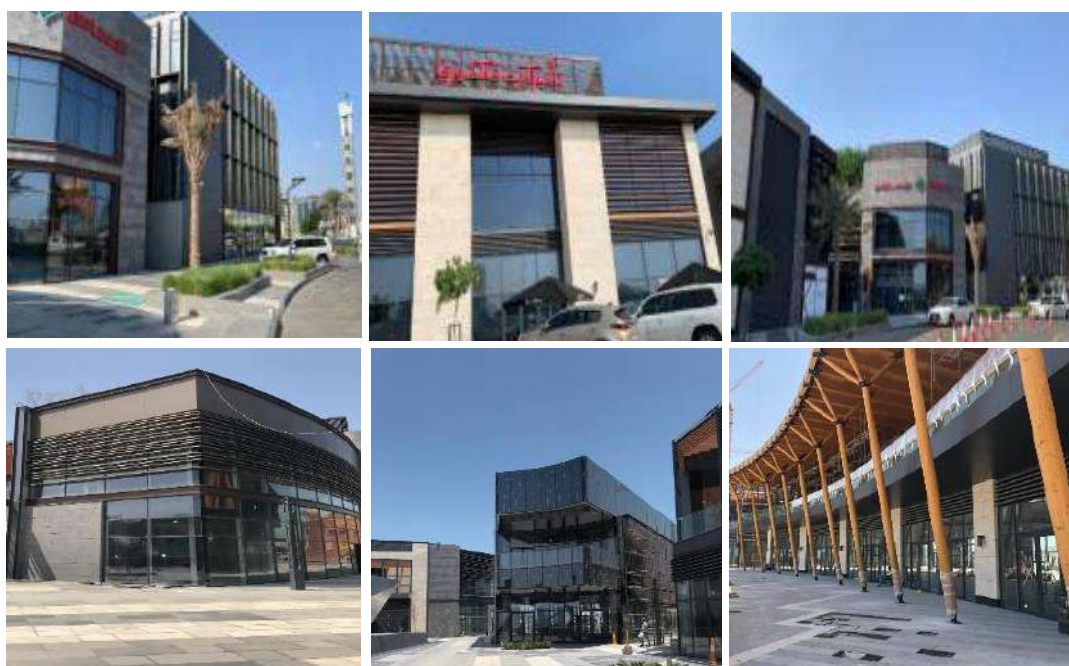
*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 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
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	26,713
2	Rawdah Business Center	2,462.50	17,527
3	Panda Al Hamadaniah	13,685.85	5,858
4	Panda Ishbilyah	23,604.00	10,784
5	Jazeera Compound	20,758.00	12,803
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	32,213
<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:

#No.	Property Name	Gross Rent (SAR)	% Occ.	OPEX	*Escalation	Lease Terms
1	Khalidiyah Business Centre	12,239,035 p.a.	87%	13%	2.50%	2-10 years
2	Rawdah Business Centre	11,632,000 p.a.	93%	14%	2.50%	1-5 years
3	Panda Al Hamadaniah	2,845,151 p.a.	100%	0%	5%	15 years
4	Panda Ishbiliyah	5,822,670 p.a.	100%	0%	5%	15 years
5	Jazeera Compound	7,408,500 p.a.	98%	20%	2.50%	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%	2.5%	Annual Renewals
8	Panda Rayaana	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.

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 4th 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 – Dec 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 – Dec 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)	Occupied NLA	BUA (sq. m)	Gross Income (SAR) per annum	Actual Rate per sq. m
1	Khalidiyah Business Centre	14,369	12,188	26,713	10,186,522	836
2	Rawdah Business Centre	11,794	10,925	17,527	8,120,924	743
3	Panda (Jeddah)	5,858	5,858	5,858	2,845,151	486
4	Panda (Riyadh)	10,784	10,784	10,784	5,822,670	540
5	Jazeera Compound	9,630	9,630	12,803	7,436,000	772
6	Burj Al Hayat	6,574	6,574	6,574	1,500,000	228
7	Public Prosecution	14,575	14,575	19,342	4,400,000	302
8	Panda Rayan	9,800	9,800	9,800	5,228,170	533
9	Hukair Time	3,326	3,326	3,326	2,200,000	661
10	Saudi Fransi Bank	879	879	879	2,000,000	2,275
11	Ajdan Walk	14,235	14,235	32,212	25,000,000	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	Occupancy (%)	Escalation(s)	Operational Cost
1	Khalidiyah Business Centre	87%	2.50%	13%
2	Rawdah Business Centre	93%	2.50%	15%
3	Panda Al Hamadaniah	100%	5%	0%
4	Panda Ishbilyah	100%	5%	0%
5	Jazeera Compound	98%	2.50%	20%
6	Burj Al Hayat	100%	6.67%	0%
7	Public Prosecution	100%	2.5%	6%
8	Panda Rayaah	100%	5%	0%
9	Al Hukair Time	100%	13.64%	0%
10	Saudi Fransi Bank	100%	33%	0%
11	Ajdan Walk	100%	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 Ishbilyah	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:

#No.	Property Name	City	Market Value - Rounded (SAR)
1	Khalidiyah Business Centre	Jeddah	144,000,000
2	Rawdah Business Centre	Jeddah	111,000,000
3	Panda Al Hamadaniah	Jeddah	38,000,000
4	Panda Ishbilyah	Riyadh	77,000,000
5	Jazeera Compound	Riyadh	65,600,000
6	Burj Al Hayat	Riyadh	20,000,000
7	Public Prosecution	Jeddah	52,000,000
8	Panda Rayaan	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) Rounded			989,200,000



## 2.12.6 VALUATION COMMENTARY

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

The global economy is experiencing uncertain times due rising 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 create market deterioration later in 2023. 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. In times of uncertainty with global volatility across many brands and 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.

3. 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.

4. We have been made aware there is 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 also assumed that the trading position, financial and market conditions will not vary significantly during the stated cash flow period. We have also assumed all tenancies will be renewed successfully in successive years. In the event of future change, in the trading potential or actual level of trade from that indicated, the values reported can vary significantly.

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. The property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.

13. We have assumed that the land is 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.

## 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 989,200,000 (Nine Hundred Eighty-Nine Million, Two 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

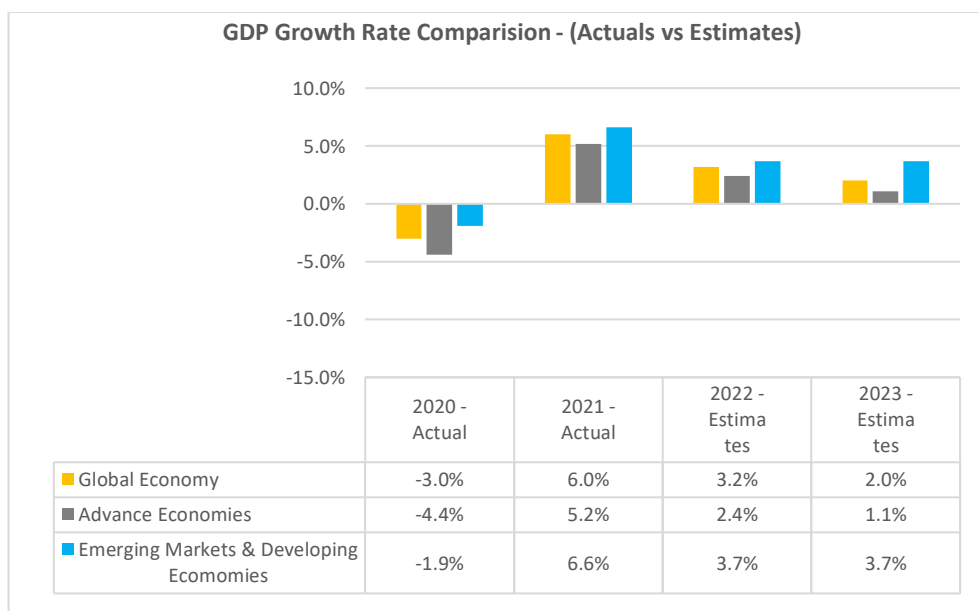
### 2.14.1 GLOBAL ECONOMIC OUTLOOK – GDP COMPARISON

The Global Economy has been passing through a volatile period: economic, geopolitical, and ecological changes all impact the global outlook. Inflation has soared to record highest levels across several countries, prompting rapid monetary policy tightening and squeezing household budgets, just as COVID-19-pandemic related financial support and funding is declining across most of the countries.

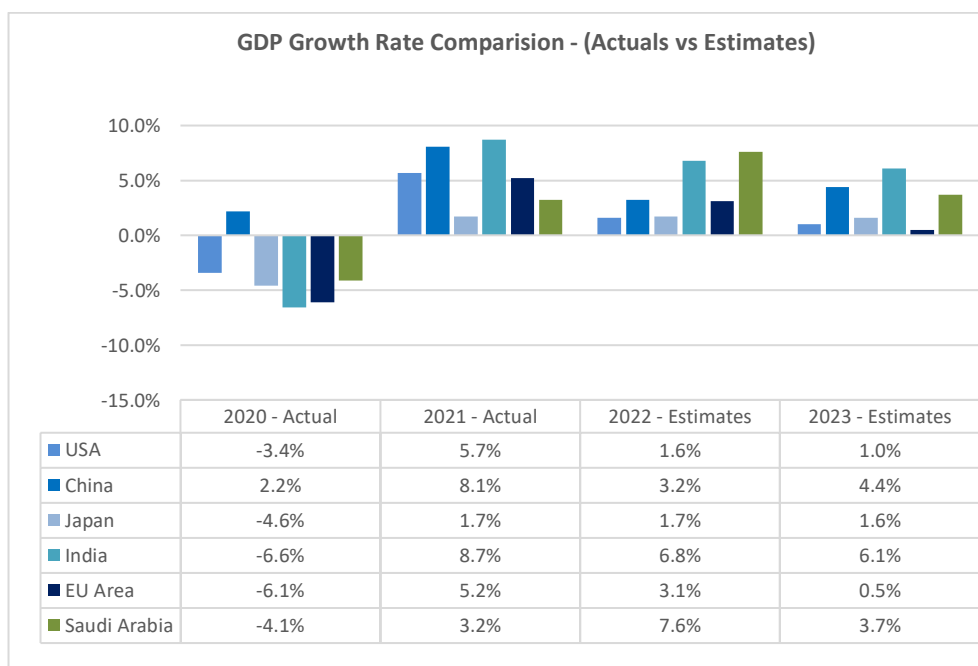
The Global Economy is projected to witness a shrink in the GDP growth rate. An overall declining trend is observed on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate was at 6% in 2021 and it is estimated to plummet to 3.2% in 2022 respectively. In the Emerging Market and Developing Economies, The GDP growth rate went down from 5.2% back in 2021 to 2.4% in 2022 as per the estimates.

Overall, a negative trend is expected across major economies on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate among USA, China, India and EU Area are projected to plummet between 2021 and 2022 respectively.

Saudi Arabia is projected to witness a steady GDP growth rate on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate was at 3.2% in 2021 and it is estimated to rise to 7.6% in 2022 respectively before plummeting to 3.7% in 2023 as per the projections.



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA

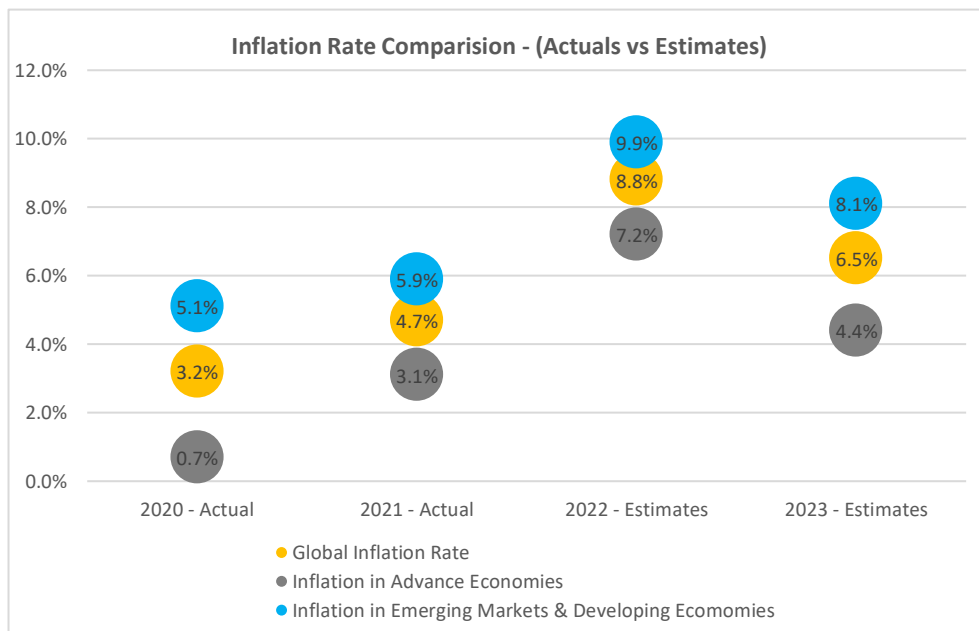


### WORLD INFLATION RATES TREND

The inflation rates around World have risen to record high levels, for the year 2021 the global inflation rate was at 4.7% which is estimated to soar at 8.8% in 2022 before falling to 6.5% in 2023 as per IMF-WEO Report 2022.

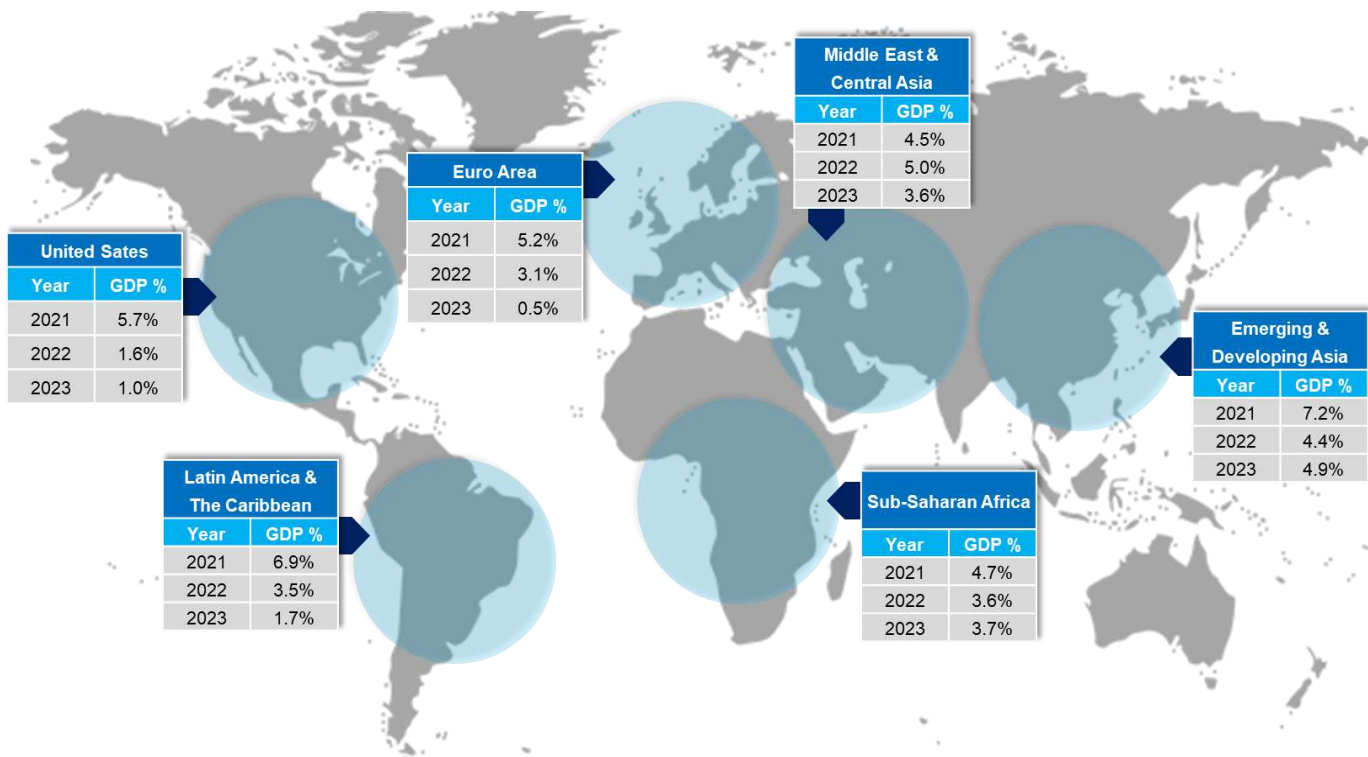
In the Emerging Market and Developing Economies, inflation rate soar from 5.1% back in 2020 to 5.9% in 2021. While it is estimated to rise to 9.9% in 2022, before falling to 8.1% in 2023 respectively.

A similar trend is projected for Advance Economies, where the inflation rate soar from 0.70% back in 2020 to 3.1% in 2021. While it is estimated to rise to 7.2% in 2022, before falling to 4.4% in 2023 respectively.



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA

### GLOBAL PROJECTIONS BY REGIONS



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022





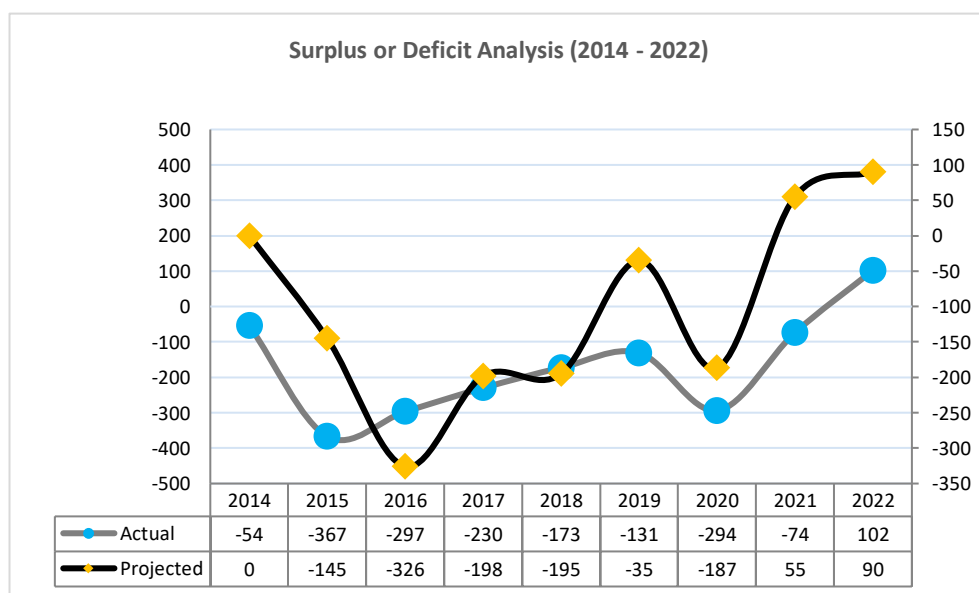
### 2.14.2 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (KSA) ECONOMIC OUTLOOK

The KSA has managed to contain a fiscal deficit for the past 8-years till the year 2021. However, despite the key challenges facing the global economy as a result of geopolitical conditions, global inflation concerns, commodity prices hikes, and the subsequent increase in expenditure to enhance the support and social benefits system and accelerate the implementation of some programs and projects with high economic and social returns as well as the infrastructure projects & strategic projects.

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	-173
2019	975	917	1010	1048	-35	-131
2020	833	782	1,020	1,076	-187	-294
2021	1045	965	990	1039	-141	-74
2022	1045	1234	955	1132	90	102 E

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

Overall, the government’s fiscal policies have succeeded in maintaining the achievement of the fiscal objectives, as a surplus is expected to be achieved in the budget by the end of FY 2022, reaching about SAR 102 bn (2.6% of GDP), which confirms that fiscal sustainability and maintaining the strong fiscal position of the Kingdom is one of the priority goals in the government’s program.



Source: Ministry of Finance (MOF)

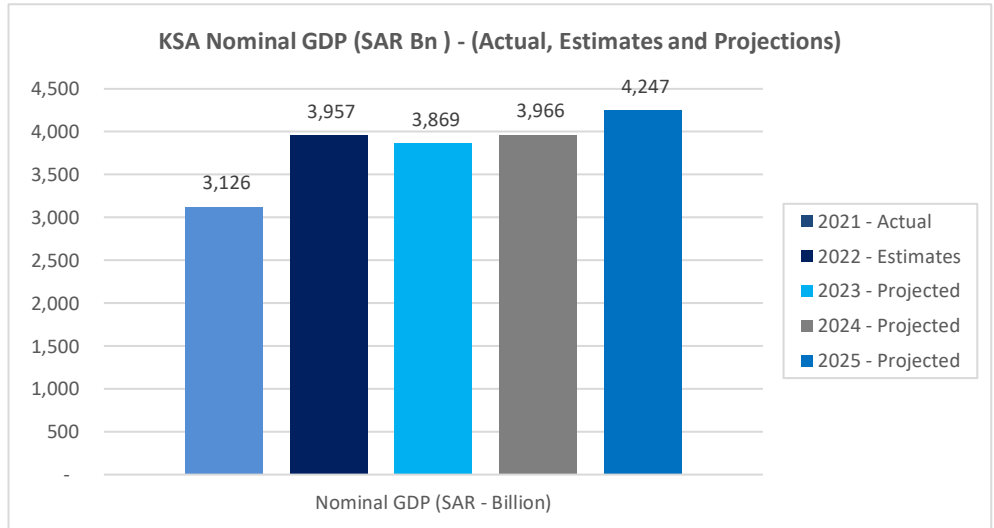


2.14.3 ECONOMIC INDICATORS – CURRENT & PROJECTED TREND

KSA NOMINAL GDP TREND

This upward trend is expected to take a slight dip and the estimated nominal GDP to plummet to SAR 3.8 billion in 2023 before soaring back to SAR 3.9 billion in 2024 and SAR 4.2 billion in 2025 respectively.

According to the estimated figures KSA Nominal GDP will reach the levels of SAR 3.9 billion by 2022 when compared to SAR 3.1 billion in 2021 on a Y-O-Y basis.

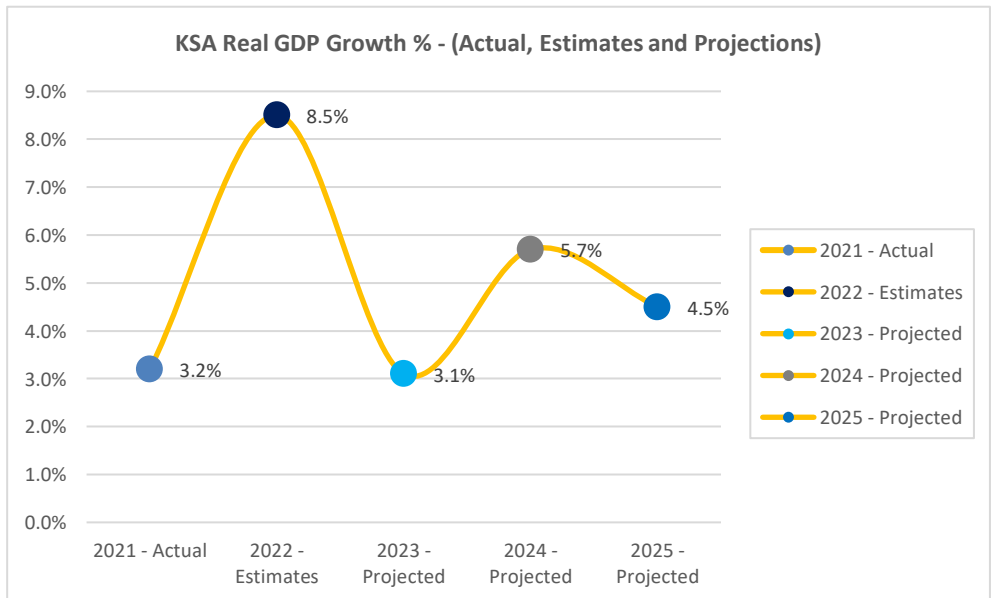


Source: Ministry of Finance (MOF)

KSA REAL GDP GROWTH RATES

With the positive national developments, the increase in economic growth rates in the Kingdom for FY 2023 and the medium-term were reviewed, and it is expected that positive rates of economic growth will continue to be maintained during FY 2023 and in the medium-term, through trough two key factors: Private investment and consumption across the Kingdom.

KSA economy grew by actual real GDP of 3.2% in 2021. While the estimates suggests that the economy reached the GDP levels of 8.5% in 2022 respectively.

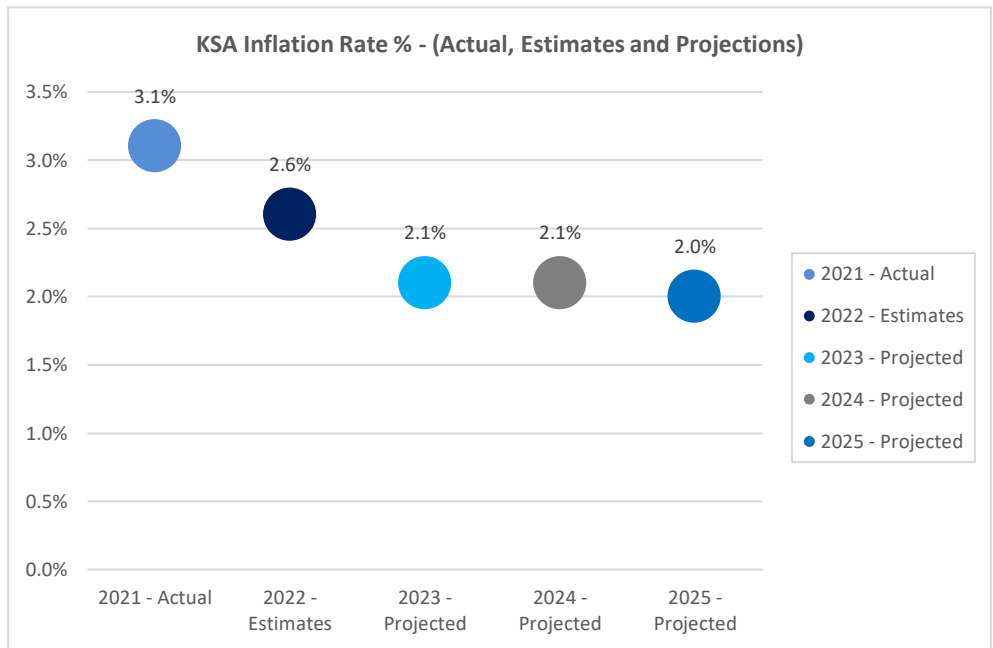


Source: Ministry of Finance (MOF)



**KSA INFLATION RATES**

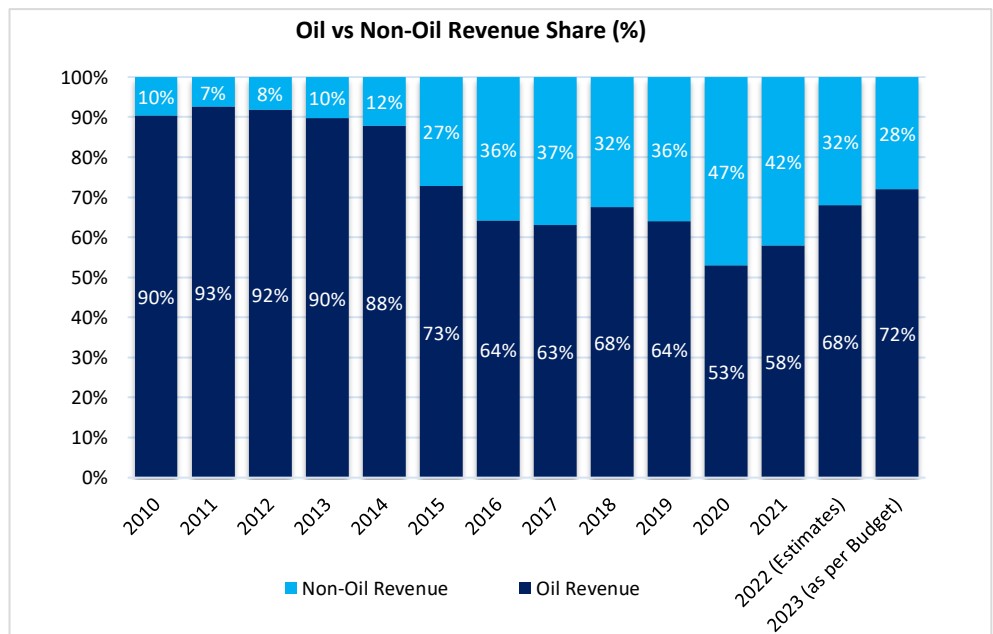
Overall, on Y-O-Y basis the inflation rate plummeted from 3.1% in 2021 to 2.6% in 2022 as per the estimated figures. The inflation rate is expected to stabilize in the coming years at 2.0% respectively.



Source: Ministry of Finance (MOF)

**2.14.4 OIL VS NON-OIL REVENUES TREND ANALYSIS**

KSA’s Non-Oil Revenues soar by average of 19% from 2011 to 2021. The non-oil revenues were recorded the highest at 47% in 2020. 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)

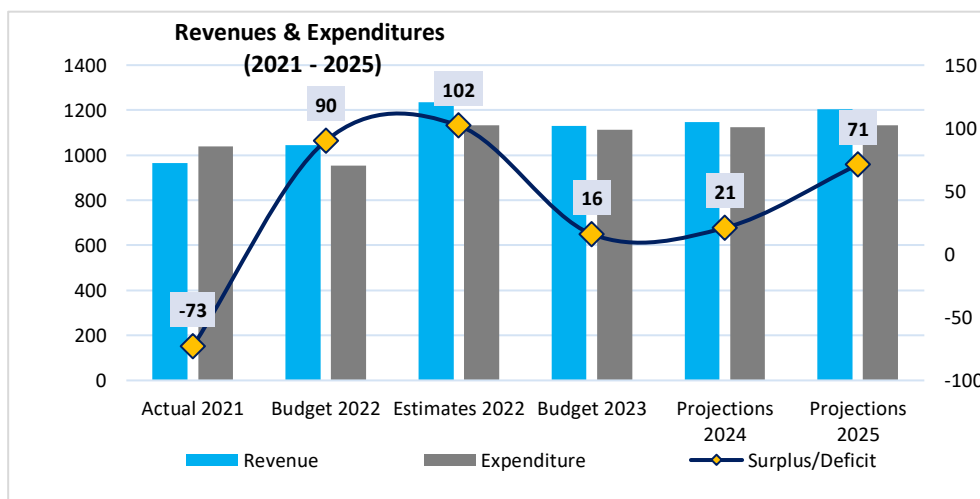


### 2.14.5 KSA FISCAL PROJECTIONS

- KSA Economy is expected to continue a positive trend with an estimated budget surplus of SAR 102 bn for FY 2022. This upward curve will follow through in the next year and it is estimated that the budget will achieve a surplus of around 0.4% of GDP in FY 2023, with the expectation that budget surpluses will continue to be achieved in the medium-term, in line with the objectives of fiscal planning and the indicators of fiscal sustainability.
- The KSA government has estimated the total expenditures for FY 2022 will reach around SAR 1,132 bn, an increase of 9.0% over the actual expenditure of FY 2021, and of 18.5% over the approved budget. This rise is due to the Kingdom's containment of the economic challenges the world has witnessed by controlling inflation levels and compensating for the delay in implementation of some of the strategic and capital projects that were affected by the COVID-19 Pandemic, in addition to accelerating the implementation of the Kingdom's Vision 2030 programs and Giga projects with high economic and social return.
- The government will seek to enhance the localization of military industries as the Kingdom continues to implement the programs and initiatives of the support and social protection system. Thus, it is estimated that the total expenditures will reach around SAR 1,114 bn for FY 2023 and rise to around SAR 1,134 bn in FY 2025.

Indicators	Actual 2021	Budget 2022	Estimates 2022	Budget 2023	Projections	
					2024	2025
Revenues	965	1,045	1,234	1,130	1,146	1,205
Expenditures	1,039	955	1,132	1,114	1,125	1,134
Budget Deficit/surplus	-73	90	102	16	21	71
% to GDP	-2.3%	2.5%	2.6%	0.4%	0.5%	1.7%
Public Debt	938	938	985	951	959	962
% to GDP	30.0%	25.9%	24.9%	24.6%	24.2%	22.6%

Source: Ministry of Finance (MOF)



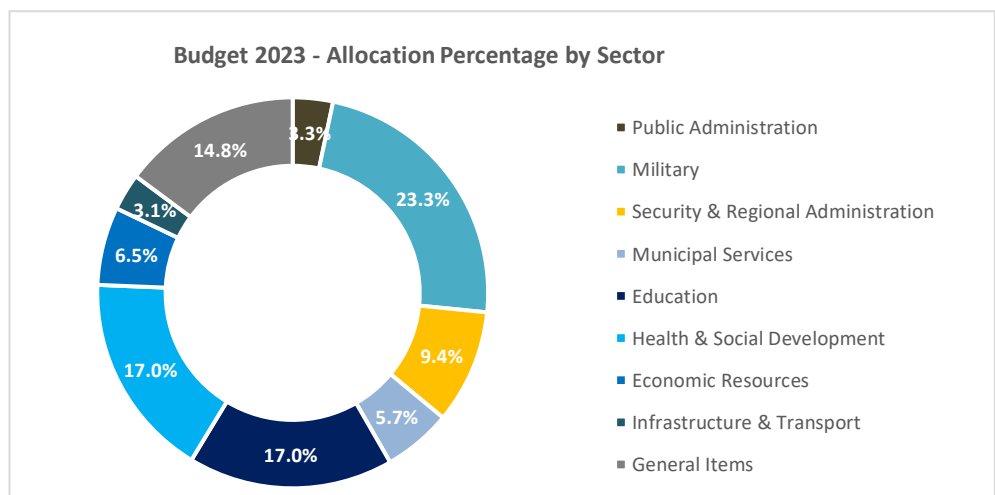
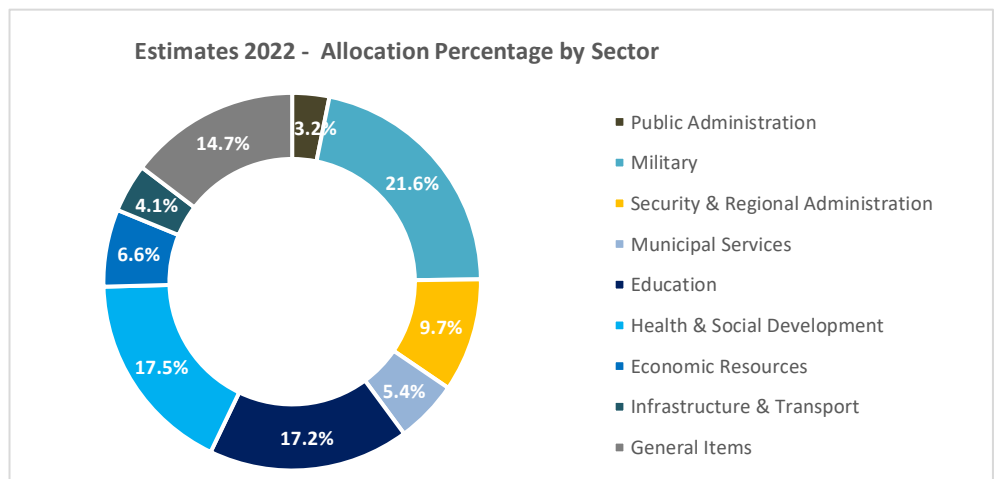
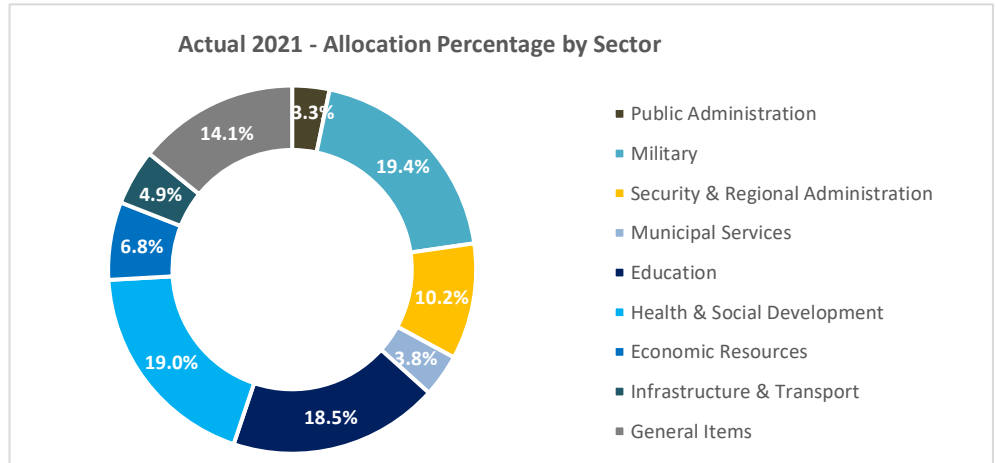
2.14.6 KSA SPENDING COMPARISON (2021, 2022 & 2023)

The KSA government actual spending in 2021 reached SAR 1,039 billion. The largest allocation was given to the Military sector at 19.4% followed by the Education sector at 19% and Health & Social Development at 18.5% respectively.

According to the budget statement for the year 2023, the Military sector still tops with the highest allocation at 23.3% followed by Education and Health sectors both at 17% respectively.

Overall, on a year-on-year basis increase of 5.8% has been observed for the Military sector and 4% for Public Administration sector, between the 2022-estimated and 2023 budgeted figures.

While the infra-structure and transportation sector spending dropped by 26.9% on a y-o-y basis between 2022-estimated and 2023 budgeted figures.



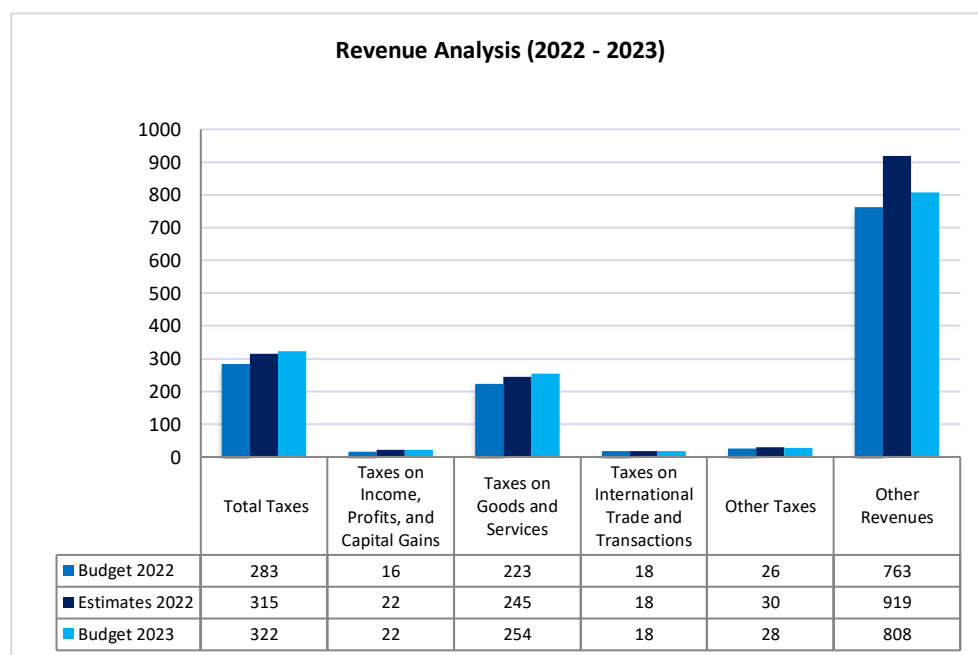
Source: Ministry of Finance (MOF)



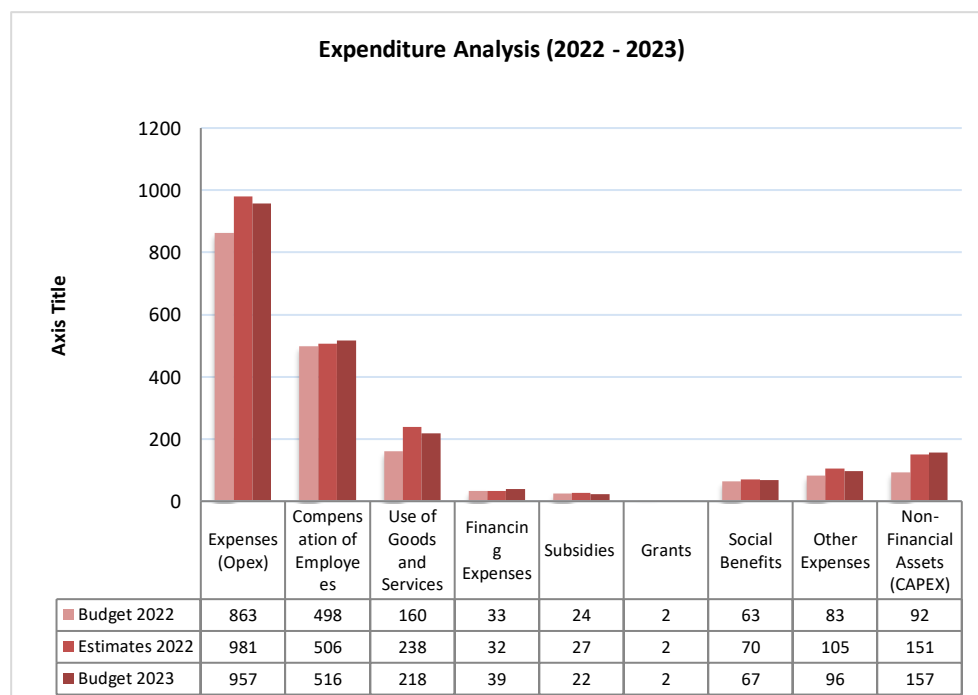
2.14.7 KSA BUDGET SUMMARY

According to the budget statement, the total revenues for the year 2023 will reach nearly SAR 1,130 billion, a decrease of 8.4% from what is expected to be achieved in the year 2022. This is due to the approach adopted by the government in building estimates of oil and non-oil revenues in the budget based on standards that are of a conservative nature, being cautious of any developments that may occur in the domestic and global economy.

In 2023, the KSA government will continue to implement the initiatives and structural reforms that were adopted during the past years to diversify the economy and enhance non-oil revenues that are inherently linked to economic activity and, thus, increase them because of the increase in non-oil GDP growth rates, which ensures the existence of stable sources of revenue in the medium- and long-term.



Source: Ministry of Finance (MOF)



Source: Ministry of Finance (MOF)

The KSA Government is committed to continuing its efforts to raise the efficiency and effectiveness of spending and fiscal discipline in the year 2023 and in the medium-term, while continuing to support and strengthen the support and social benefits system and ensuring their ability to face economic changes, in addition to striving to continue working to maximize the role of the private sector by enabling it to lead investments and increasing the contribution of national funds, which are the effective mobilizer for the development and diversification of the Saudi economy. Accordingly, it is budgeted figures the total expenditures for the year 2023 will reach the levels of SAR 1,114 billion.

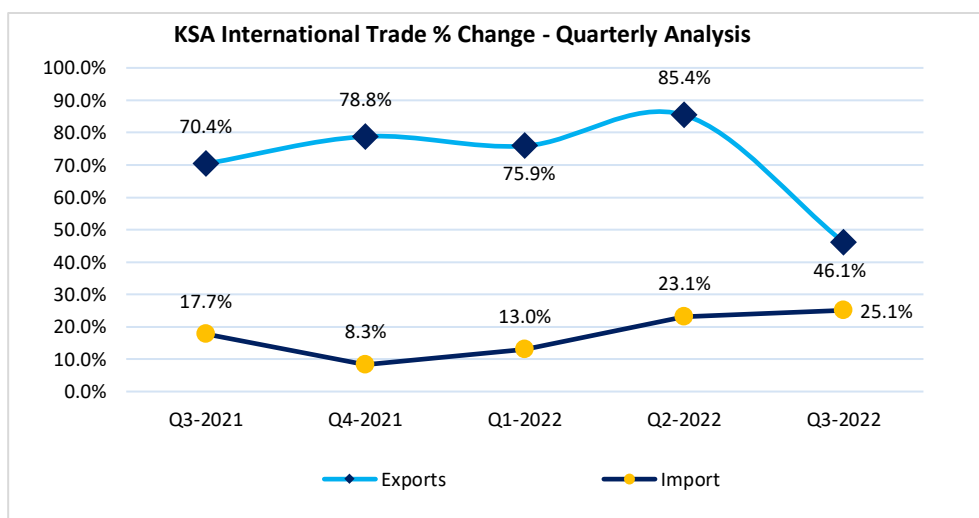


2.14.8 KSA INTERNATIONAL TRADE ANALYSIS

Jeddah Islamic Port is one of key ports through which goods crossed into Saudi Arabia at a value of SAR 50.0 billion of imports, corresponding to 27.6% of the total, entered the Kingdom from Jeddah Islamic Sea Port in Q3 2022.

Among the other major ports of entry for the imports were King Abdulaziz Sea Port in Dammam (19.8%), King Khalid Int Airport in Riyadh (10.3%), King Abdulaziz Int Airport (6.2%), and King Fahad Int Airport in Dammam (6.0%). Those five ports together accounted for 69.9% of the total merchandise imports of the Kingdom.

When compared on a year-on-year basis the merchandise exports soared by 46.1% between Q3-2022 to Q3 2021. The value of exports amounted to SAR 399.7 billion in Q3-2022, up from SAR 273.6 billion in Q3-2021. This increase originated mainly from oil exports, which increased by SAR 117.1 billion i.e., 57.3% in the same period. The share of oil exports in total exports increased from 74.6% in Q3-2021 to 80.4% in Q3-2022. While compared to Q2-2022, total merchandise exports plummeted by SAR 30.8 billion or 7.1%. Non-oil exports (including re-exports) increased by 13.1%, rising to SAR 78.4 billion from SAR 69.4 billion in Q3-2021.



Source: International Trade Report 2022, GSTATs

Quarter	Exports (SAR Million)	Imports (SAR Million)	Total Trade Volume (SAR Million)	Total Trade Balance (SAR Million)
Q3-2021	274	145	419	129
Q4-2021	322	149	471	173
Q1-2022	366	158	524	208
Q2-2022	430	173	603	257
Q3-2022	400	181	581	219

Source: International Trade Report 2022, GSTATs

Overall, the ratio of non-oil exports to imports declined to 43.3% in Q3-2022 from 47.9% in Q3-2021, as a result of a higher growth in imports (25.1%) than in non-oil exports (13.1%) over that time period.

Non-oil exports followed a declining trend compared to Q2-2022 by SAR 8.4 billion or 9.6%. Merchandise imports grew by 25.1% (SAR 36.4 billion) in Q3-2022. The value of imports amounted to SAR 181.1 billion in Q3-2022 compared to SAR 144.8 billion in Q3-2021. Imports also increased compared to Q2 2022 by SAR 8.3 billion or 4.8%.



### 2.14.9 PIF AND ITS KEY ACHIEVEMENTS

The PIF has achieved exceptional performance and pioneering achievements since the inception back in 2017. So far it has established 66 companies in several diverse sectors, and the volume of assets under management reached more than SAR 2.3 trillion by the end of Q1-2022, in addition to its contribution to the creation of more than 500 thousand jobs directly and indirectly.

The fund also announced its opening of three new regional offices, with the aim of continuing its global expansion in parallel with its local investments. This is in addition to the completion of the fund's issuance of its first international green bonds, with a value of \$3 billion, intended for financing green projects. It should also be noted that the PIF borrowed \$17 bn as a syndicated loan from international banks, which is part of it refinancing of the previous \$11 bn syndicated loan.



#### Saudi Downtown Company

*During FY-2022, the PIF launched a number of companies in various sectors, one of the most prominent of which is the Saudi Downtown Company, which aims to establish and develop urban centers and multiple and diverse destinations across the Kingdom, contribute to the development of the infrastructure of cities, and strengthen strategic partnerships with the private sector and investors.*

#### Saudi Coffee Company

*PIF also launched the Saudi Coffee Company in the year 2022, with the aim of developing coffee production and promoting efforts to develop sustainable agriculture in the Jazan Region.*

#### Savvy Games Group

*The fund also launched the Savvy Games Group, which aims to develop the electronic gaming and sports sector at the local and international levels.*

#### Halal Food Company

*The launch of the Halal Products Development Company to raise the efficiency of the sector's ecosystem locally and export in the future to various markets around the world.*

#### Ceer Motors

*During FY-2022, the fund also announced the launch of Ceer as the first Saudi brand to manufacture electric cars in the Kingdom.*

*Source: Ministry of Finance (MOF)*

The fund aims to inject up to SAR 1 trillion into new projects locally and contribute to the non-oil GDP by about SAR 1.2 trillion cumulatively by the end of FY-2025, in addition to having the assets under the management reach about SAR 4 trillion and increasing the contribution of the fund and its subsidiaries to local content to reach 60%. The fund also aims to contribute to the creation of 1.8 million direct and indirect jobs.



### 2.14.10 GIGA PROJECTS INITIATIVES

The PIF has several initiatives under the GIGA Projects umbrella, below are details of some key projects:-

#### Saudi Seasons Project

The Project was launched in FY-2019. The project aims to increase the quality of life in cities and their economies through holding events that increase the entertainment choices available to citizens and residents, thereby enhancing the status of the Saudi cities in the rankings among the best global cities. In addition, these seasons contribute to raising the GDP and increasing the number of tourists.

They also enhance the role of the private sector to invest in the events sector. The project also includes several initiatives, one the most important of which is building the national calendar for several cities and tourist destinations distributed throughout the Kingdom.

#### Green Riyadh Project

The was launched in FY 2019 and is considered one of the largest urban afforestation projects in the world. The project aims to plant more than 7.5 million trees to raise the per capita share of green space in the city of Riyadh from 1.7 square meters to 28 square meters, which is equivalent to 16 times.

It also aims to increase the proportion of total green spaces in the city from 1.5% to 9% through the rehabilitation and afforestation of the main roads, the development of large new parks in the city, and the rehabilitation and afforestation of valleys and their tributaries. The program also includes the afforestation of more than 120 residential neighborhoods in the city of Riyadh, which includes the construction of more than 3 thousand new parks.

#### Sports Boulevard Project

The Sports Boulevard Project was launched in FY 2019, and it is one of the four Giga projects for the city of Riyadh. The project, which extends for more than 135 km in length, aims to contribute to raising the classification of the city of Riyadh to become among the ten largest city economies in the world in terms of sports, environment, entertainment, and culture to create a sustainable healthy lifestyle that contributes to improving the quality of life in accordance with the objectives of the Kingdom's Vision 2030.

The project aims to cover 4.4 million square meters of green spaces, more than 70 sports sites, and about 2.3 million square meters of areas designated for investment.

The Sports Boulevard Project consists of 8 main areas: the Wadi Hanifa District, the Arts District, Wadi Al-Yasen District, the Entertainment District, the Athletics District, the Eco District, the Wadi Al-Sulai District, and the Sands Sports Park.

#### King Salman Park Project

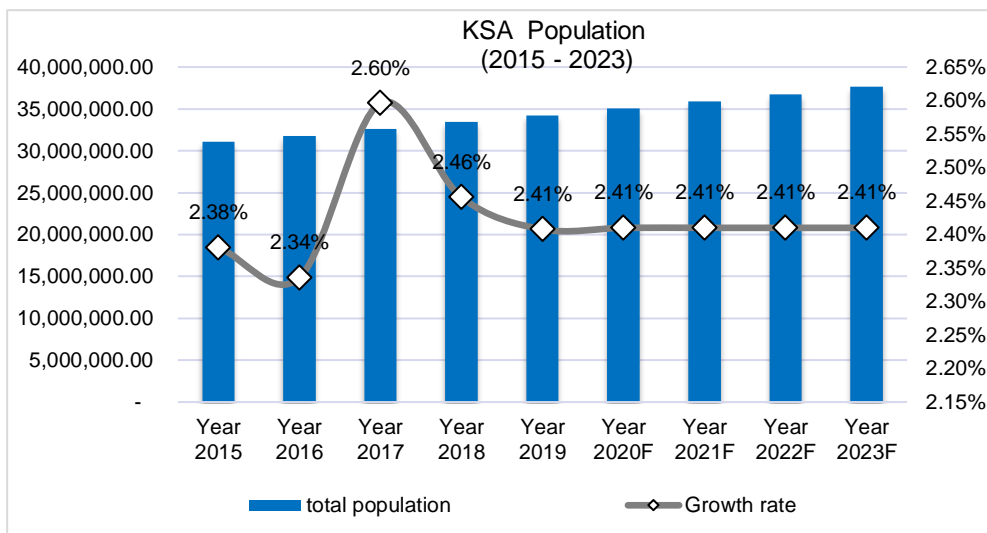
The King Salman Park Project is one of the four Giga Riyadh projects, which was launched in FY 2019. The project works to transform the current King Salman Air Base (the old Riyadh Airport) into one of the largest city parks in the world.

Among the most prominent objectives of the project the increase of the green space in Riyadh for each inhabitant by 80% and placing the city of Riyadh in the ranking of the 100 most livable cities, which contributes to raising the level of quality of life in the city in line with the goals of the Kingdom's Vision 2030 for a vibrant and healthy society.

Source: Ministry of Finance (MOF)

2.14.11 KSA POPULATION AND ITS GROWTH

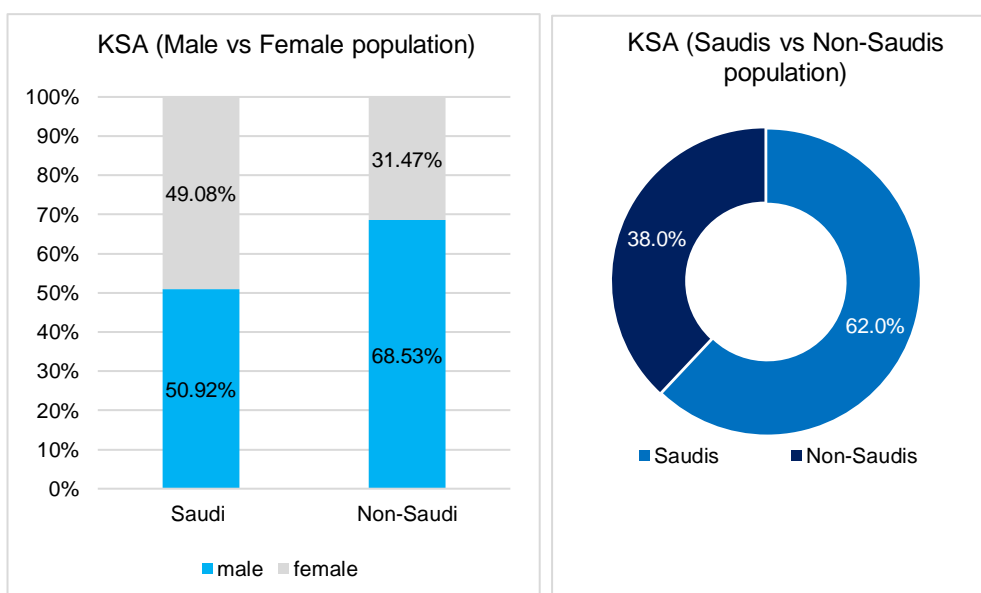
The growth in population has been steady, rising at a CAGR of 2.42% during 2015-23. The population growth rate was the highest in 2017 at 2.60% but plummet to 2.46% in 2018.



Source: (GSTATs)

2.14.12 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 AND VALUATION COMMENTARY OVERVIEW

Since the launch of Saudi Vision 2030 in 2016, the pace of economic diversification has moved at a brisk pace with focus on business growth, tourism, education, manufacturing, entertainment, healthcare and other sectors.

The Vision 2030 will contribute greatly going forward in increasing non-oil GDP growth. Equally with the hike in oil price and revenue in 2022 and the stability of oil price going forward will be a major driver of the Kingdom's economic growth.

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. Also, Global supply chain disruption, loose monetary policy, pent-up demand and an unfolding energy, food and commodities crisis are among the factors driving consumer prices to their highest levels in decades. Therefore, price increases, inflation and uncertain supply chains and the food logistics sector is experiencing difficult times. Though the Kingdom of Saudi Arabia has shown resilience with high oil price revenues in 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 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 COVID-19 (2020) 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 through 2021 and 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. 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. 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 POST PANDEMIC AND THE KSA VISION 2030

The roll out of vaccinations in 2021 offered confidence 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.

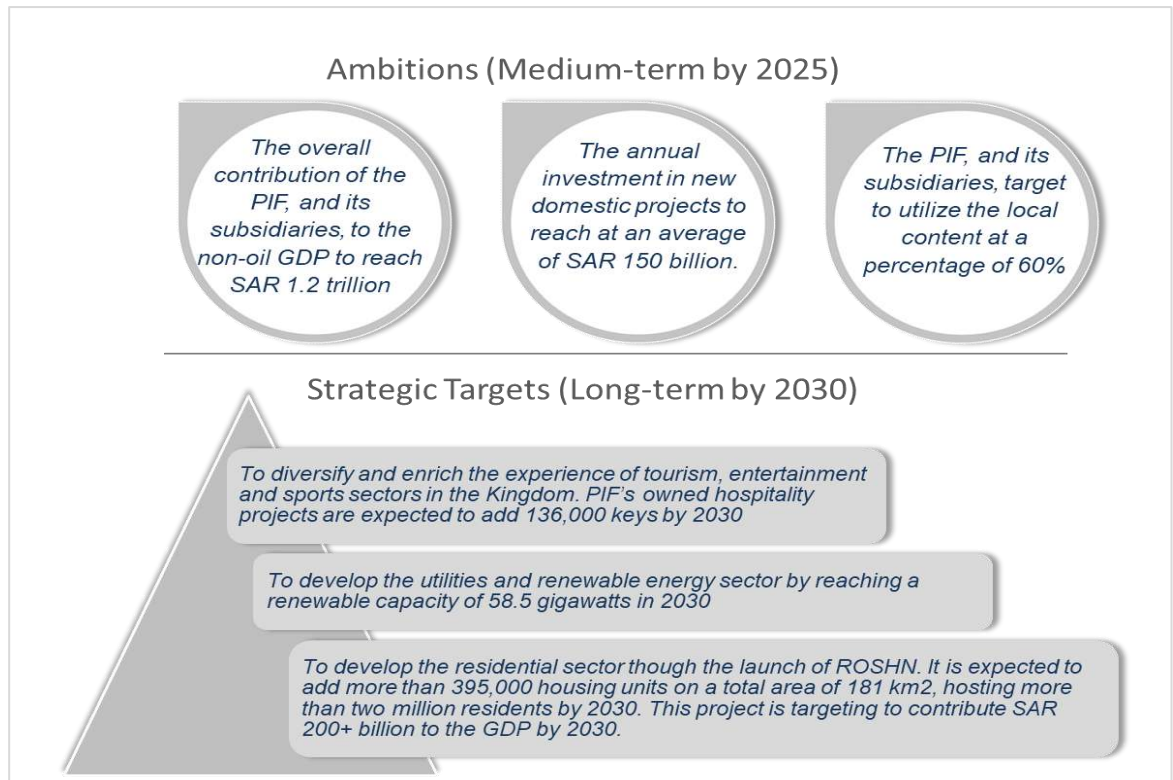
The KSA economy in the first quarter of 2019 had relied on the current oil price rise to pull it out of recession; however, the previous 18-24 months, KSA faced a protracted spell of economic stress, much of which can be attributed to the falling oil prices coupled with regional political issues. Oil 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 strong Saudi economy in the period ahead (2022-2023), 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.



PIF and its Vision

- The PIF by a clear mile is heading in the right and assertive direction with substantial achievements both on the local and global economic levels.
- With launch of quite a few mega investment projects such as Red Sea Project, Amaala, Neom, Alula, Qiddiya, that have contributed to advancing the national economic transformation, as well as deepening the concept of sustainable positive change in the context of global investment efforts.

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. 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 (KAFD) 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:

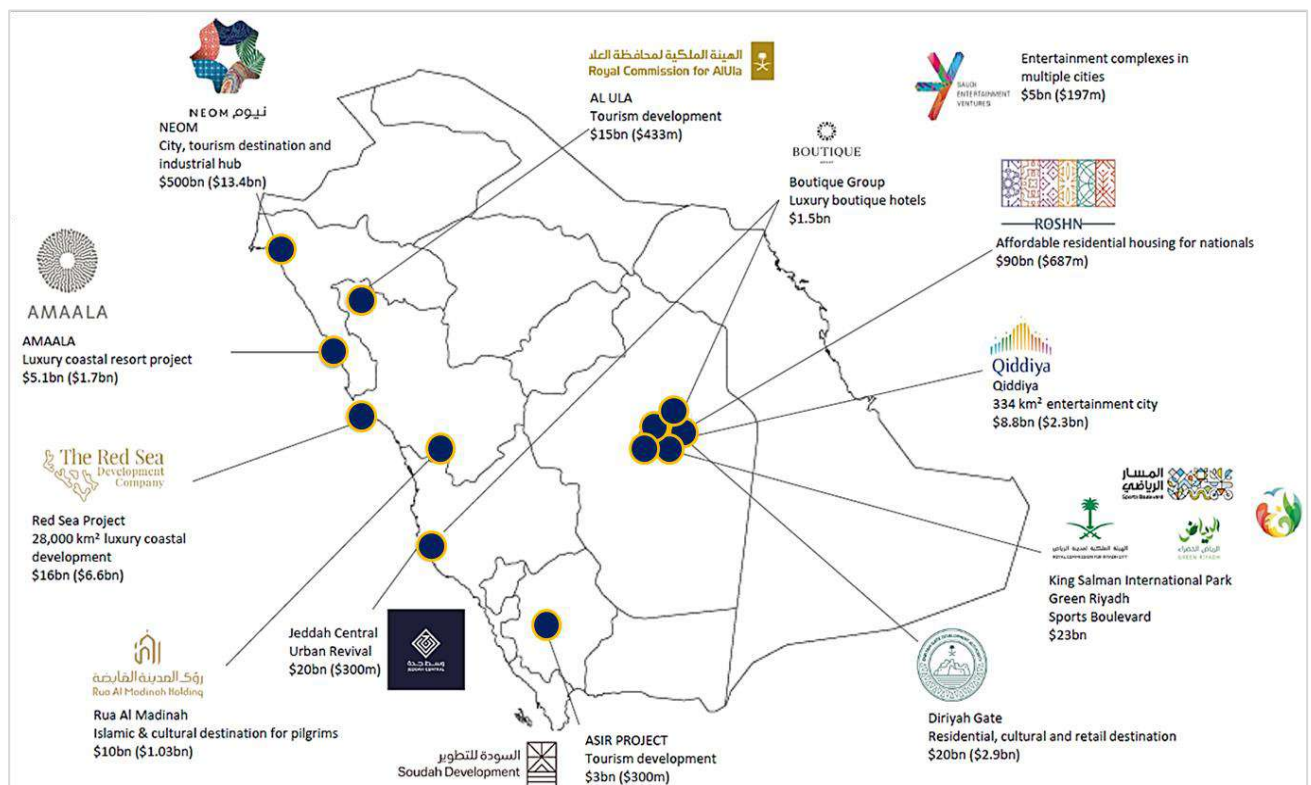
Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Giga Projects and its Entities



The PIF currently has ‘11’ entities under its umbrella which are associated with key giga projects in KSA as per the above illustration. While non-PIF initiatives include the DGDA, Royal Commission of AIUla and many others. These giga-projects are planned to fuel the economy and their benefits are expected to expand significantly beyond the real estate and infrastructure sectors, helping to diversify the economy away from oil, especially given their steep scale.



The total targeted value for these giga-projects exceeds \$700+ billion across the KSA. While the total work awarded by these projects comes to around \$29.8 billion. NEOM represents the highest value among them followed by Red Sea project respectively. For ease of reference, refer to the illustration for each project location.

#### Red Sea Tourism Project

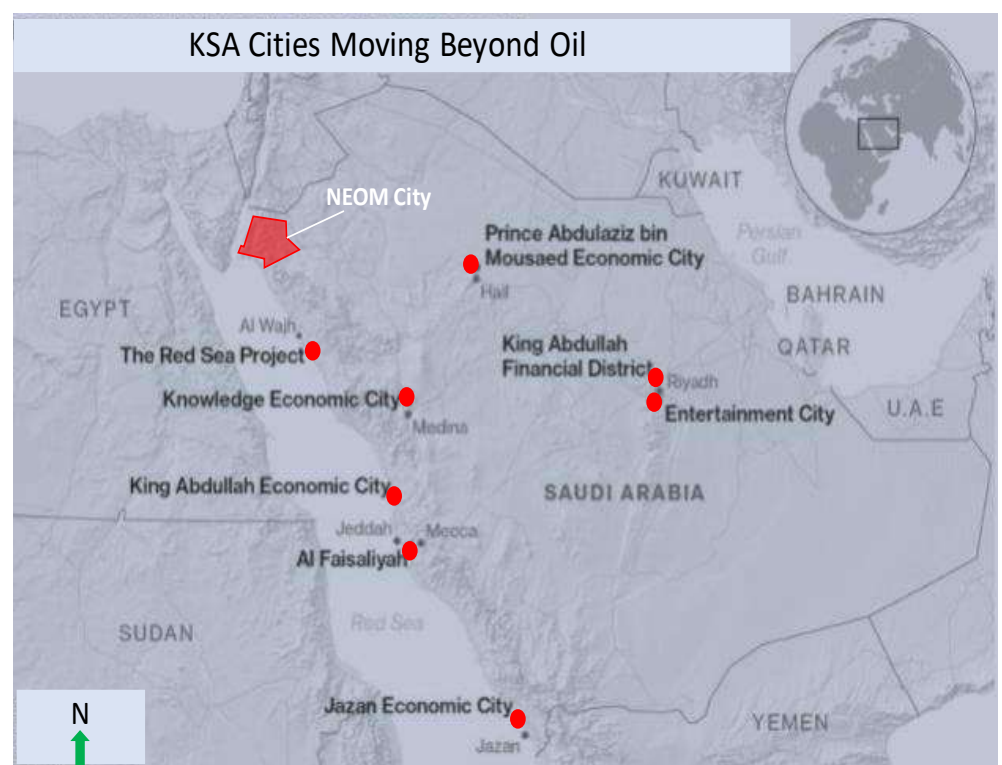
To transform 50 islands consisting of 28,000 square kilometres along the Red Sea coastline into a global tourism destination. For ease of reference to illustration below showing the location in relation to the Kingdom of Saudi Arabia.

#### 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.

The KSA has experienced continued demand for good quality property which is set to continue into 2023 with strong occupational market appealing investors. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather further pace in 2023.

*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

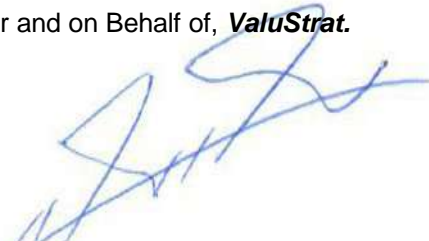
This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding.


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 (Fellow Taqem  
Member No. 121000320)  
Senior Valuation Manager

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



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 – Khalidiyah Business Centre



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 2 – Rawdah Business Center



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 3 – Panda Al Hamadaniah



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

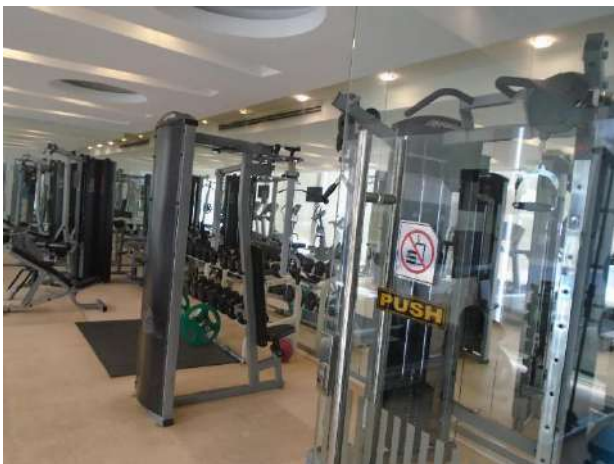
Property No. 4 – Panda Ishbilyah



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 5 – Jazeera Compound

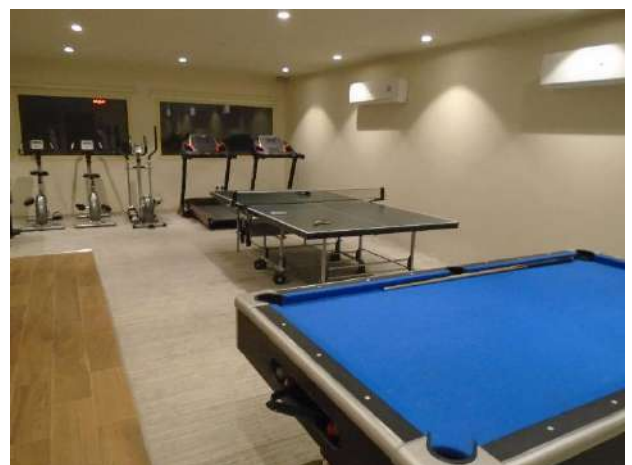




Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 6 – Burj Al Hayat



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 7 – Public Prosecution Building



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 8 – Panda Rayaan



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 9 – Al Hukair Time



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 2022

Property No. 10 – Saudi Fransi Bank



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund, KSA – Dec 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 Across the Kingdom of Saudi Arabia

# Valuation Report

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

SEDCO CAPITAL REIT FUND

REPORT ISSUED 08 MARCH 2023

**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	50
2.15	VALUATION UNCERTAINTY	57
2.16	DISCLAIMER	58
2.17	CONCLUSION	58

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

### SEDCO Capital REIT

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 (9) SEDCO REIT Fund property are the scope of this valuation exercise:

#No.	Property Name	City	Land Area (sqm)	BUA (sqm)	Interest
1	Hamra Plaza	Riyadh	21,120	13,021	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	16,093	Freehold

Source: Client 2022

## 1.4 VALUATION APPROACH

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

## 1.5 DATE OF VALUATION

Unless stated to the contrary, our valuations have been assessed as at the date of 31 December 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

#No.	Property Name	City	Market Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	66,000,000
2	Panda An Nur	Dammam	66,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,000,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	163,000,000
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	169,000,000
Aggregate Market Value (SAR) [Rounded]			824,100,000

*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)

*The Kingdom of Saudi Arabia's macroeconomic projections remain strong supported by the increase in oil price and revenue in 2022. 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 2023 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 2023.*



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

#No.	Property Name	City	Land Area (sqm)	BUA (sqm)	Interest
1	Hamra Plaza	Riyadh	21,120	13,021	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	16,093	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 Ramez Al Medlaj (Fellow Taaqem 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	31 December 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 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, Dammam, and Khobar, 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.

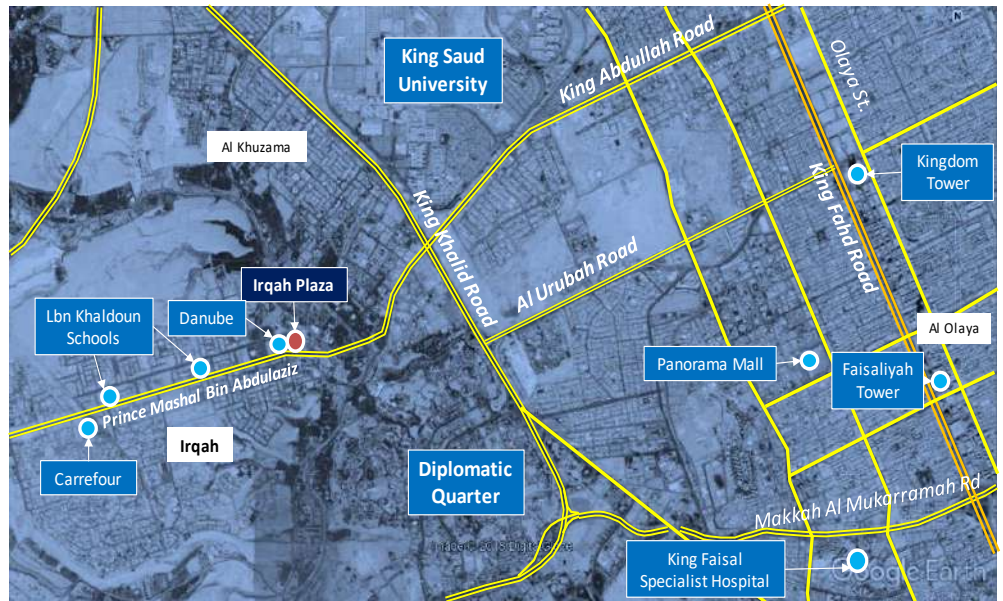
It is easily accessible thru the fronting King Saud Street which intersects to Dhahran – Jubail Expressway to the west. For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates - 26°25'34.48"N, 50° 2'3.34"E).



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.

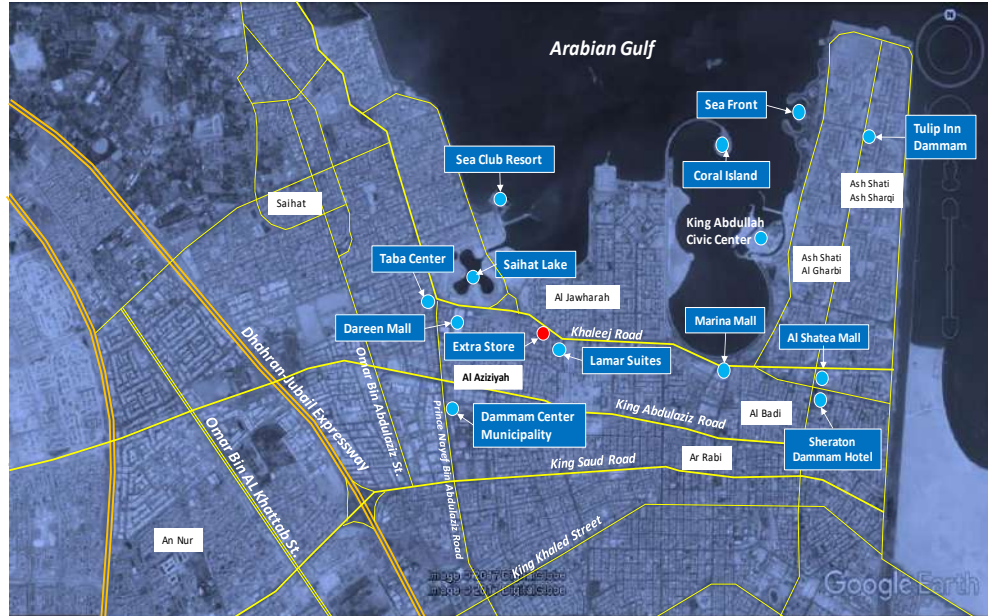


Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

It is accessible thru the fronting Khaleej Road.

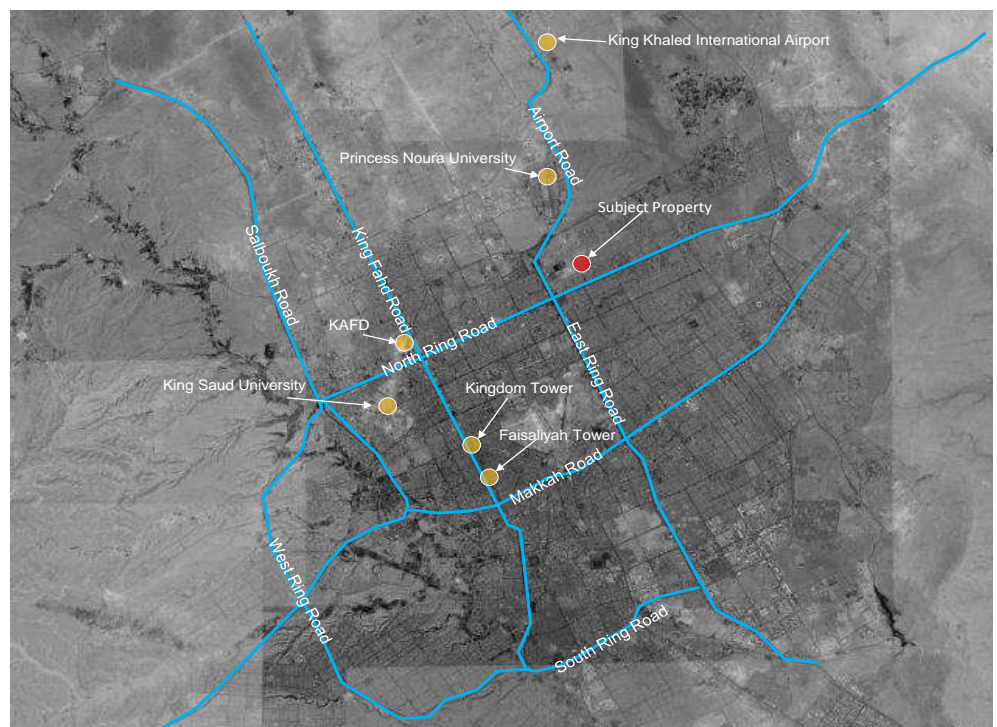
For ease of reference, refer to the illustration below (GPS Coordinates: 26°27'35.64"N, 50° 4'42.30"E).



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.



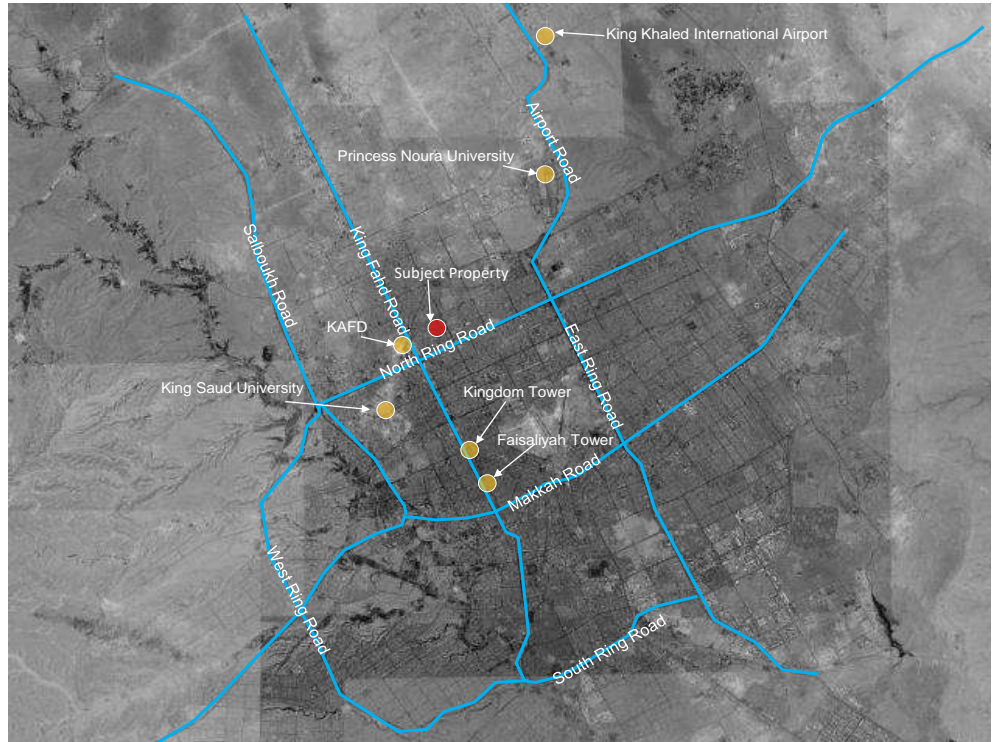
Source: Google Extract 2022 - For Illustrative Purposes Only





### 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 – December 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 &amp; Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 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	-	-	-	-
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,341,838			

Source: Client 2022



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 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



Cinema  
NLA: 3,600 sqm  
911 seats

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	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	16,093
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 – December 2022

Property	Title Deed Number	Title Deed Date	Land Size (sq. m)	Location	Owner	Interest
AlHamra Plaza	793759000190	2/9/1443	8,250.00	Riyadh	Saudi Economic & Development Company for Real Estate Funds (SEDCO)	Freehold
	793759000189	2/9/1443	2,750.00			
	393759000188	2/9/1443	2,750.00			
	393759000185	2/9/1443	2,750.00			
	793759000186	2/9/1443	4,620.00			
Panda AlNoor- Parking	393759000191	16/9/1443	3,378.22	Dammam		Freehold
Panda AlNoor- Store	330127004587	20/1/1444	10,427.95	Dammam		Freehold
Irqa Plaza	911610004836	10/1/1444	14,268.98	Riyadh		Freehold
Dar Al Bara'a School	310122049151	23/10/1443	15,385.20	Riyadh		Freehold
Olaya School	310124045246	16/1/1444	10,500.00	Riyadh		Freehold
Extra Store	393759000192	16/9/1443	3,758.25	Dammam		
	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	394065001421	7/11/1443	6,865.99	Khobar	Freehold	

Source: Client 2022

**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 at the appendices section) which we have summarized on the table below:

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

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



Irqah 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 at 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 100% 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	-	-	-	-
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,341,838			

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.



*Private & Confidential*

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

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 & 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 (9) 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	414
2	Panda An Nur	4,975,500	5,348	930
3	Irqah Plaza	6,816,727	9,148	745
4	Dar Al Bara'a School	12,134,063	33,429	363
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
9	Ajdan Entertainment	12,341,838	16,093	767

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	-	-	-	-
Combined Passing Rental Income (SAR) p.a.				12,341,838			

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 subdued 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	2.50%	10%
4	Dar Al Bara'a School	7.50%	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 property has 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 12,341,838 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	8.0%	10.5%
2	Panda An Nur	7.0%	9.0%
3	Irqah Plaza	8.0%	9.25%
4	Dar Al Bara'a School	7.50%	9.5%
5	Olaya Private School	7.5%	10.0%
6	Extra Store	7.25%	9.0%
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:

#No.	Property Name	City	Market Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	66,000,000
2	Panda An Nur	Dammam	66,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,000,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	163,000,000
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	169,000,000
Aggregate Market Value (SAR) [Rounded]			824,100,000

#### 2.12.9 VALUATION COMMENTARY

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

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

1. The global economy is experiencing uncertain times due rising 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 create market deterioration later in 2023. 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. In times of uncertainty with global volatility across many brands and 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.

3. 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.

4. We have been made aware there is 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 also assumed that the trading position, financial and market conditions will not vary significantly during the stated cash flow period. We have also assumed all tenancies will be renewed successfully in successive years. In the event of future change, in the trading potential or actual level of trade from that indicated, the values reported can vary significantly.

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. The property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.

13. We have assumed that the land is 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.

## 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 (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 Portfolio Market Value: SAR 824,100,000 (Eight Hundred Twenty-Four Million, One 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

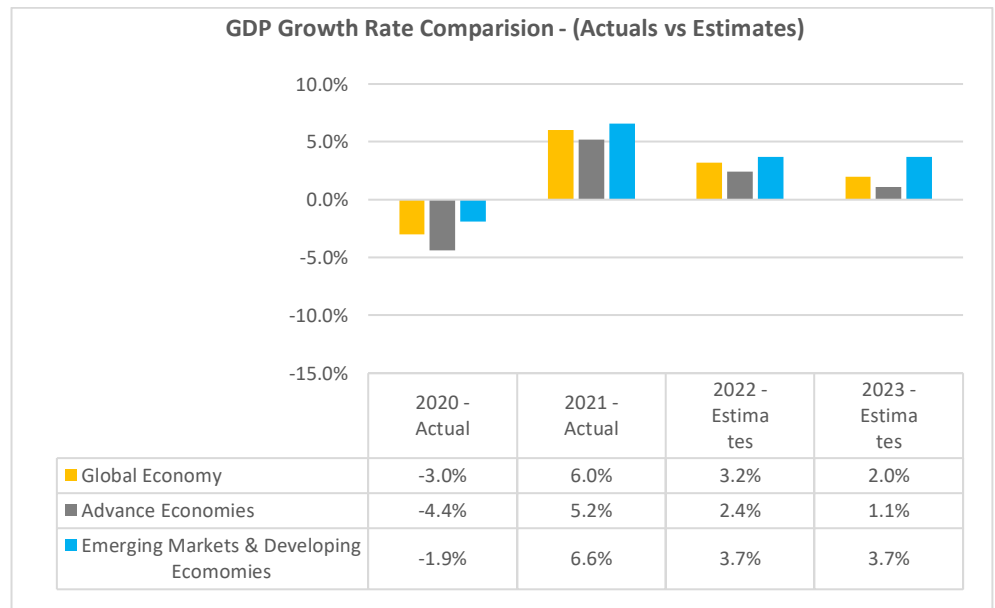
### 2.14.1 GLOBAL ECONOMIC OUTLOOK – GDP COMPARISON

The Global Economy has been passing through a volatile period: economic, geopolitical, and ecological changes all impact the global outlook. Inflation has soared to record highest levels across several countries, prompting rapid monetary policy tightening and squeezing household budgets, just as COVID-19-pandemic related financial support and funding is declining across most of the countries.

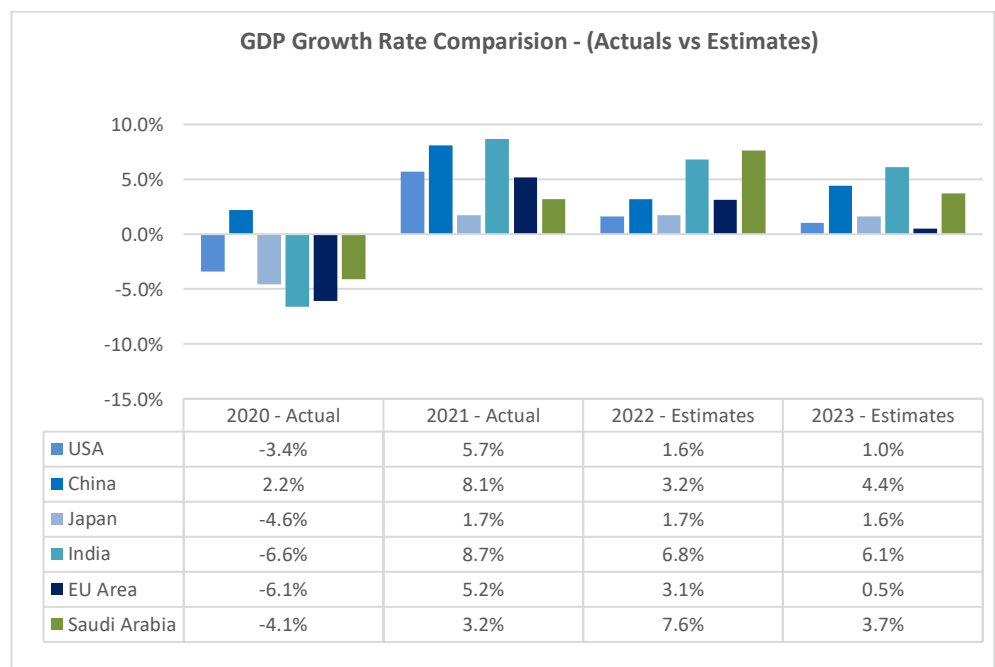
The Global Economy is projected to witness a shrink in the GDP growth rate. An overall declining trend is observed on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate was at 6% in 2021 and it is estimated to plummet to 3.2% in 2022 respectively. In the Emerging Market and Developing Economies, The GDP growth rate went down from 5.2% back in 2021 to 2.4% in 2022 as per the estimates.

Overall, a negative trend is expected across major economies on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate among USA, China, India and EU Area are projected to plummet between 2021 and 2022 respectively.

Saudi Arabia is projected to witness a steady GDP growth rate on a Y-O-Y basis, where the actual global GDP rate was at 3.2% in 2021 and it is estimated to rise to 7.6% in 2022 respectively before plummeting to 3.7% in 2023 as per the projections.



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA

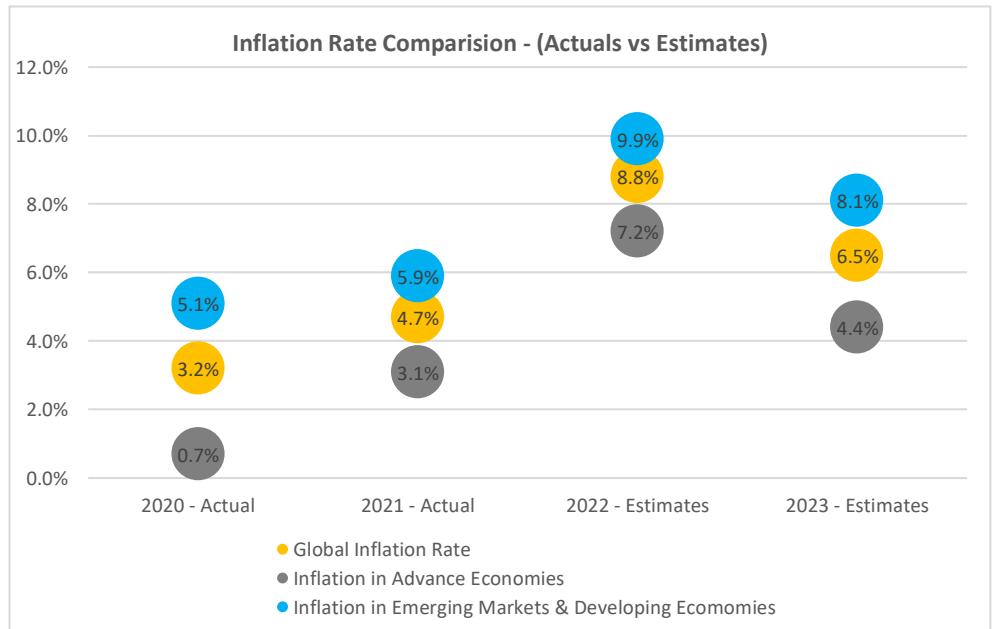


**WORLD INFLATION RATES TREND**

The inflation rates around World have risen to record high levels, for the year 2021 the global inflation rate was at 4.7% which is estimated to soar at 8.8% in 2022 before falling to 6.5% in 2023 as per IMF-WEO Report 2022.

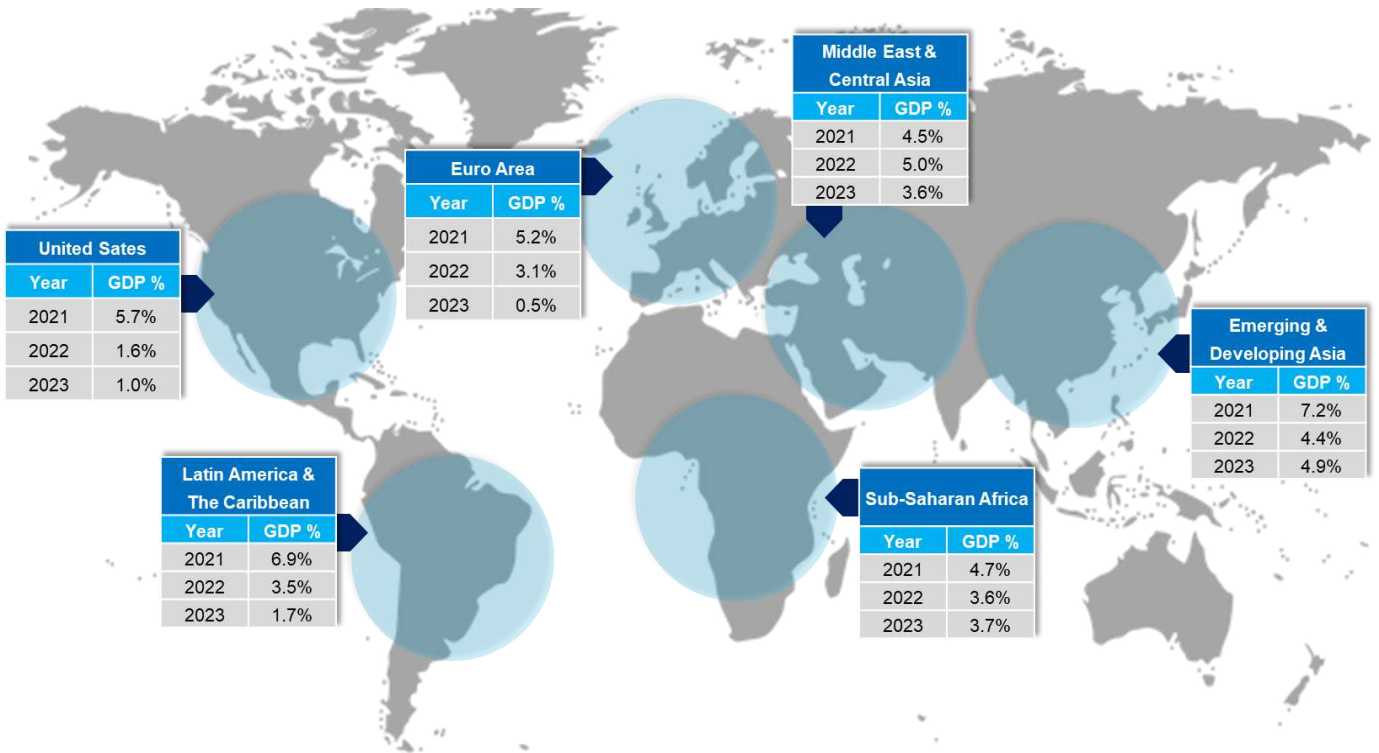
In the Emerging Market and Developing Economies, inflation rate soar from 5.1% back in 2020 to 5.9% in 2021. While it is estimated to rise to 9.9% in 2022, before falling to 8.1% in 2023 respectively.

A similar trend is projected for Advance Economies, where the inflation rate soar from 0.70% back in 2020 to 3.1% in 2021. While it is estimated to rise to 7.2% in 2022, before falling to 4.4% in 2023 respectively.



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022; Ministry of Finance (MOF), KSA

**GLOBAL PROJECTIONS BY REGIONS**



Source: IMF - World Economic Outlook - Oct. 2022



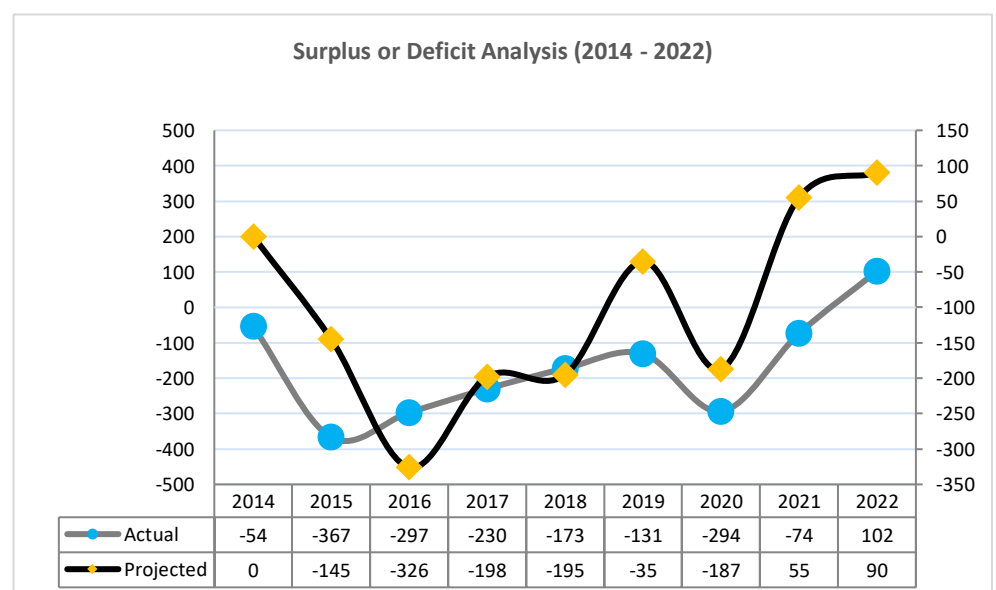
### 2.14.2 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (KSA) ECONOMIC OUTLOOK

The KSA has managed to contain a fiscal deficit or the past 8-years till the year 2021. However, despite the key challenges facing the global economy as a result of geopolitical conditions, global inflation concerns, commodity prices hikes, and the subsequent increase in expenditure to enhance the support and social benefits system and accelerate the implementation of some programs and projects with high economic and social returns as well as the infrastructure projects & strategic projects.

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	-173
2019	975	917	1010	1048	-35	-131
2020	833	782	1,020	1,076	-187	-294
2021	1045	965	990	1039	-141	-74
2022	1045	1234	955	1132	90	102 E

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

Overall, the government's fiscal policies have succeeded in maintaining the achievement of the fiscal objectives, as a surplus is expected to be achieved in the budget by the end of FY 2022, reaching about SAR 102 bn (2.6% of GDP), which confirms that fiscal sustainability and maintaining the strong fiscal position of the Kingdom is one of the priority goals in the government's program.



Source: Ministry of Finance (MOF)



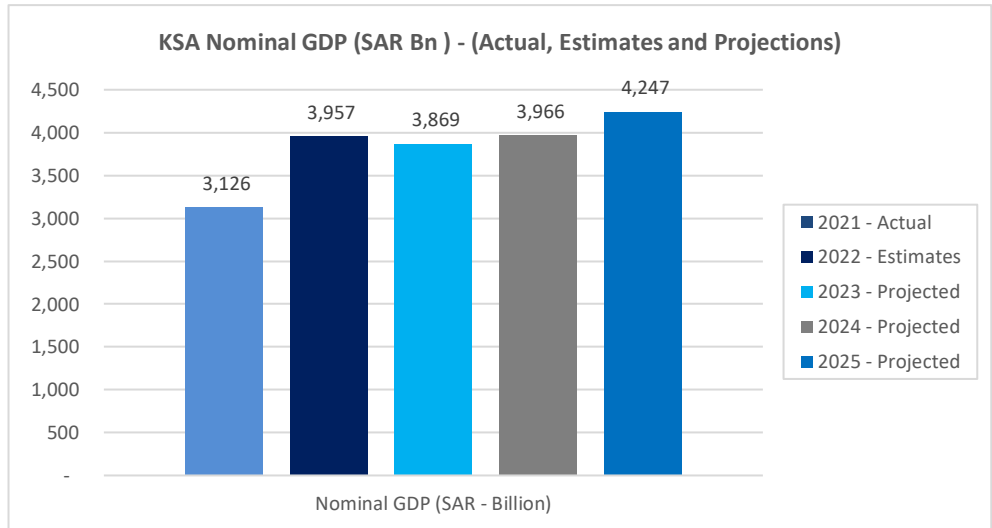


2.14.3 ECONOMIC INDICATORS – CURRENT & PROJECTED TREND

KSA NOMINAL GDP TREND

This upward trend is expected to take a slight dip and the estimated nominal GDP to plummet to SAR 3.8 billion in 2023 before soaring back to SAR 3.9 billion in 2024 and SAR 4.2 billion in 2025 respectively.

According to the estimated figures KSA Nominal GDP will reach the levels of SAR 3.9 billion by 2022 when compared to SAR 3.1 billion in 2021 on a Y-O-Y basis.

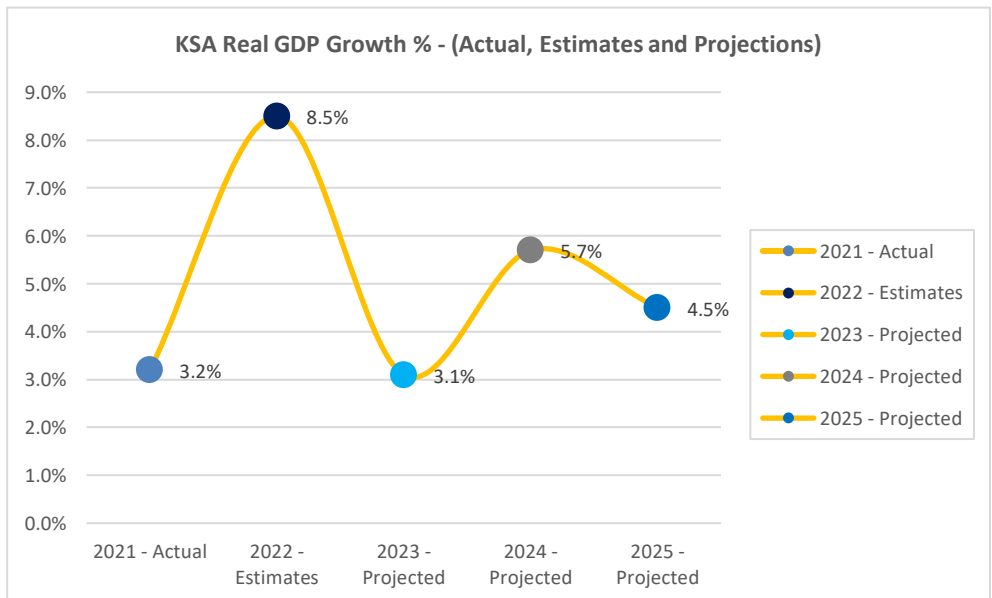


Source: Ministry of Finance (MOF)

KSA REAL GDP GROWTH RATES

With the positive national developments, the increase in economic growth rates in the Kingdom for FY 2023 and the medium-term were reviewed, and it is expected that positive rates of economic growth will continue to be maintained during FY 2023 and in the medium-term, through trough two key factors: Private investment and consumption across the Kingdom.

KSA economy grew by actual real GDP of 3.2% in 2021. While the estimates suggests that the economy reached the GDP levels of 8.5% in 2022 respectively.

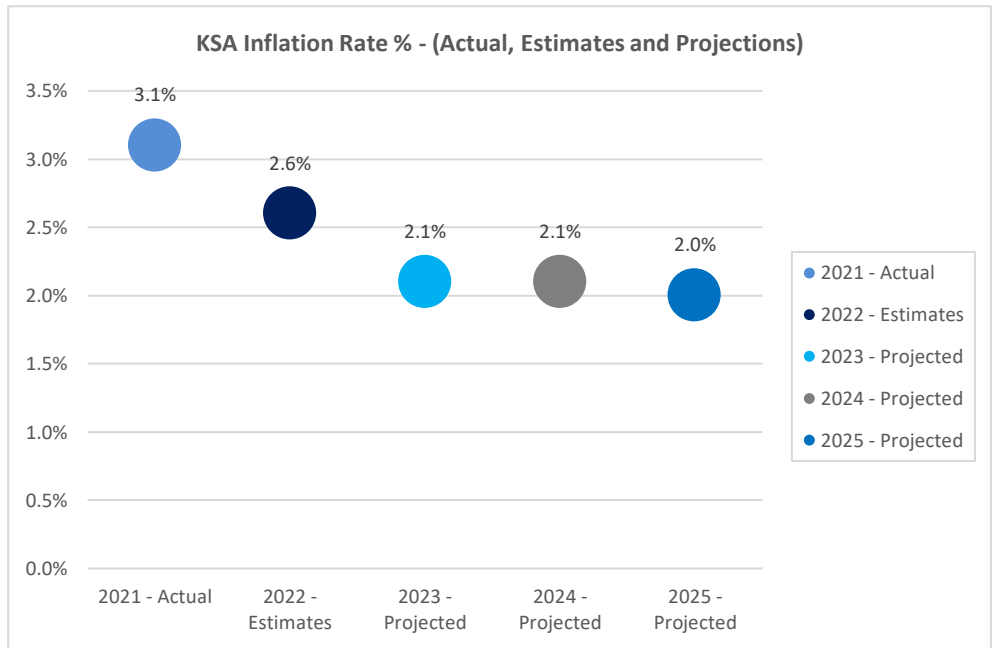


Source: Ministry of Finance (MOF)



**KSA INFLATION RATES**

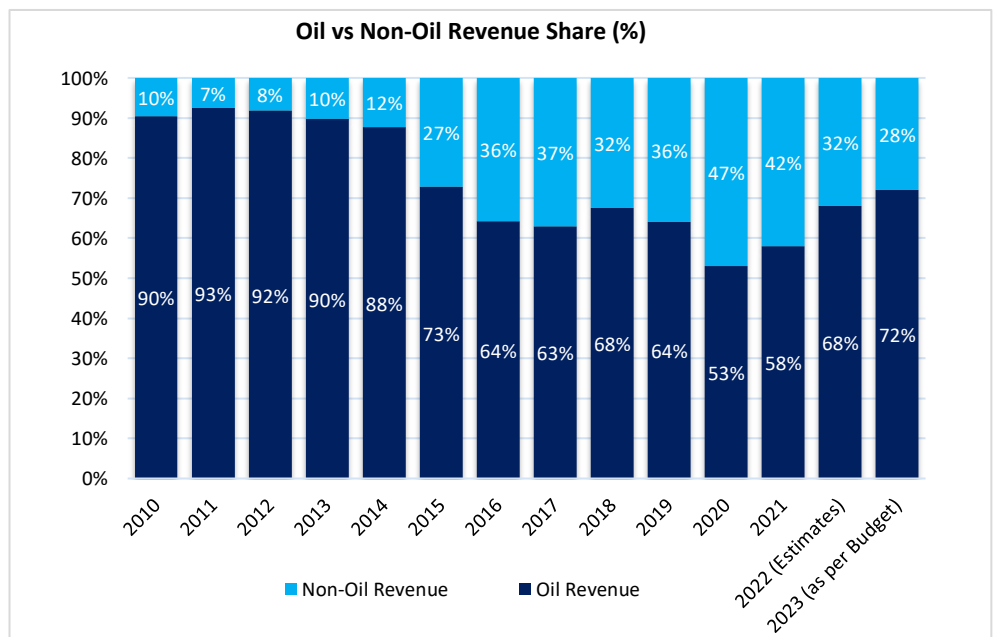
Overall, on Y-O-Y basis the inflation rate plummeted from 3.1% in 2021 to 2.6% in 2022 as per the estimated figures. The inflation rate is expected to stabilize in the coming years at 2.0% respectively.



Source: Ministry of Finance (MOF)

**2.14.4 OIL VS NON-OIL REVENUES TREND ANALYSIS**

KSA’s Non-Oil Revenues soar by average of 19% from 2011 to 2021. The non-oil revenues were recorded the highest at 47% in 2020. 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)

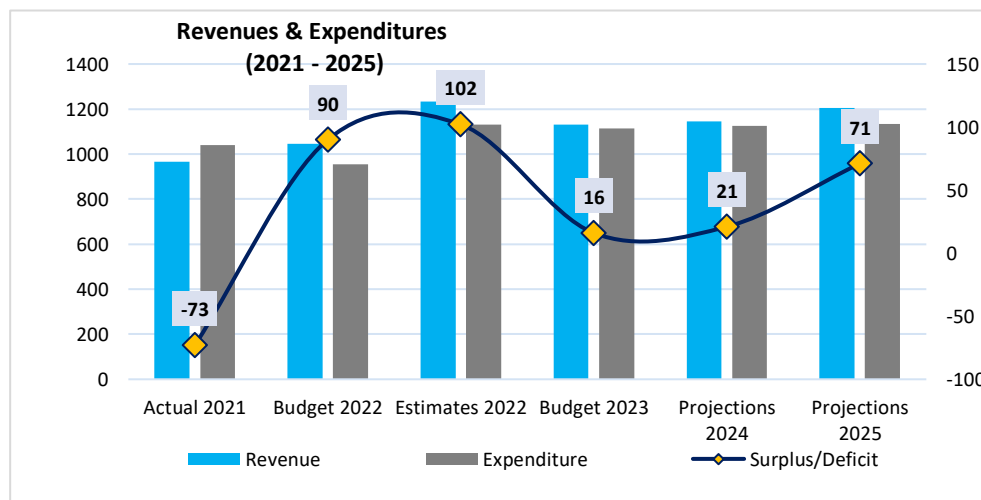


### 2.14.5 KSA FISCAL PROJECTIONS

- KSA Economy is expected to continue a positive trend with an estimated budget surplus of SAR 102 bn for FY 2022. This upward curve will follow through in the next year and it is estimated that the budget will achieve a surplus of around 0.4% of GDP in FY 2023, with the expectation that budget surpluses will continue to be achieved in the medium-term, in line with the objectives of fiscal planning and the indicators of fiscal sustainability.
- The KSA government has estimated the total expenditures for FY 2022 will reach around SAR 1,132 bn, an increase of 9.0% over the actual expenditure of FY 2021, and of 18.5% over the approved budget. This rise is due to the Kingdom's containment of the economic challenges the world has witnessed by controlling inflation levels and compensating for the delay in implementation of some of the strategic and capital projects that were affected by the COVID-19 Pandemic, in addition to accelerating the implementation of the Kingdom's Vision 2030 programs and Giga projects with high economic and social return.
- The government will seek to enhance the localization of military industries as the Kingdom continues to implement the programs and initiatives of the support and social protection system. Thus, it is estimated that the total expenditures will reach around SAR 1,114 bn for FY 2023 and rise to around SAR 1,134 bn in FY 2025.

Indicators	Actual 2021	Budget 2022	Estimates 2022	Budget 2023	Projections	
					2024	2025
Revenues	965	1,045	1,234	1,130	1,146	1,205
Expenditures	1,039	955	1,132	1,114	1,125	1,134
Budget Deficit/surplus	-73	90	102	16	21	71
% to GDP	-2.3%	2.5%	2.6%	0.4%	0.5%	1.7%
Public Debt	938	938	985	951	959	962
% to GDP	30.0%	25.9%	24.9%	24.6%	24.2%	22.6%

Source: Ministry of Finance (MOF)



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

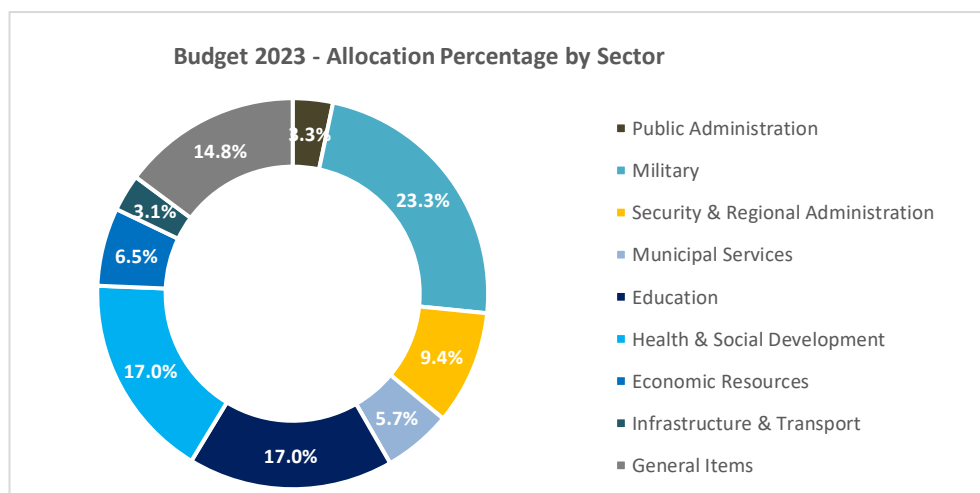
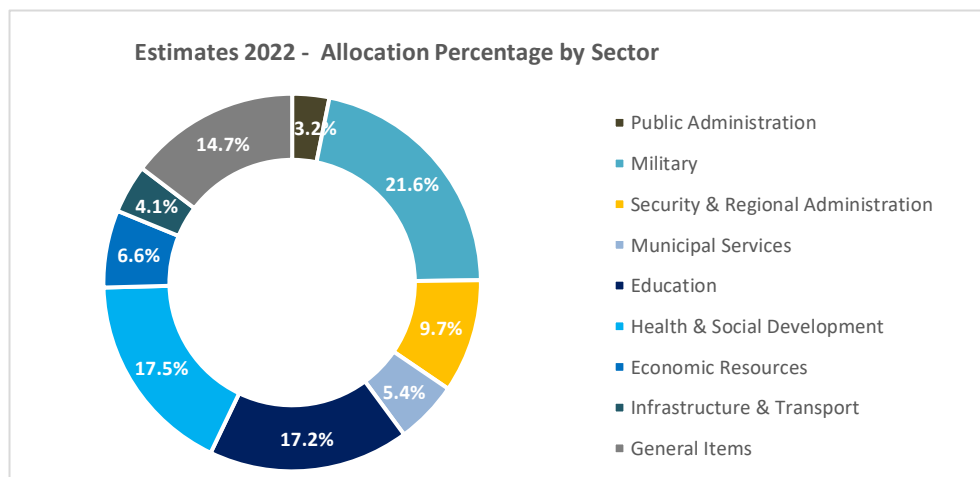
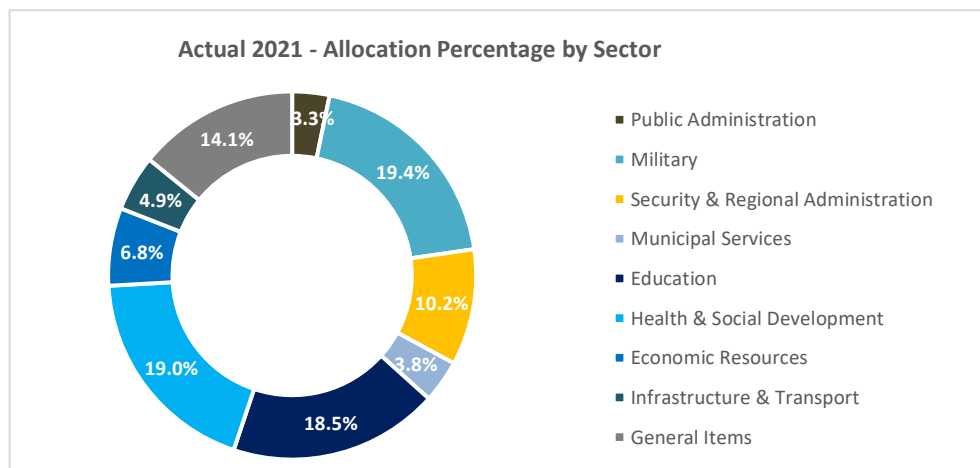
2.14.6 KSA SPENDING COMPARISON (2021, 2022 & 2023)

The KSA government actual spending in 2021 reached SAR 1,039 billion. The largest allocation was given to the Military sector at 19.4% followed by the Education sector at 19% and Health & Social Development at 18.5% respectively.

According to the budget statement for the year 2023, the Military sector still tops with the highest allocation at 23.3% followed by Education and Health sectors both at 17% respectively.

Overall, on a year-on-year basis increase of 5.8% has been observed for the Military sector and 4% for Public Administration sector, between the 2022-estimated and 2023 budgeted figures.

While the infra-structure and transportation sector spending dropped by 26.9% on a y-o-y basis between 2022-estimated and 2023 budgeted figures.



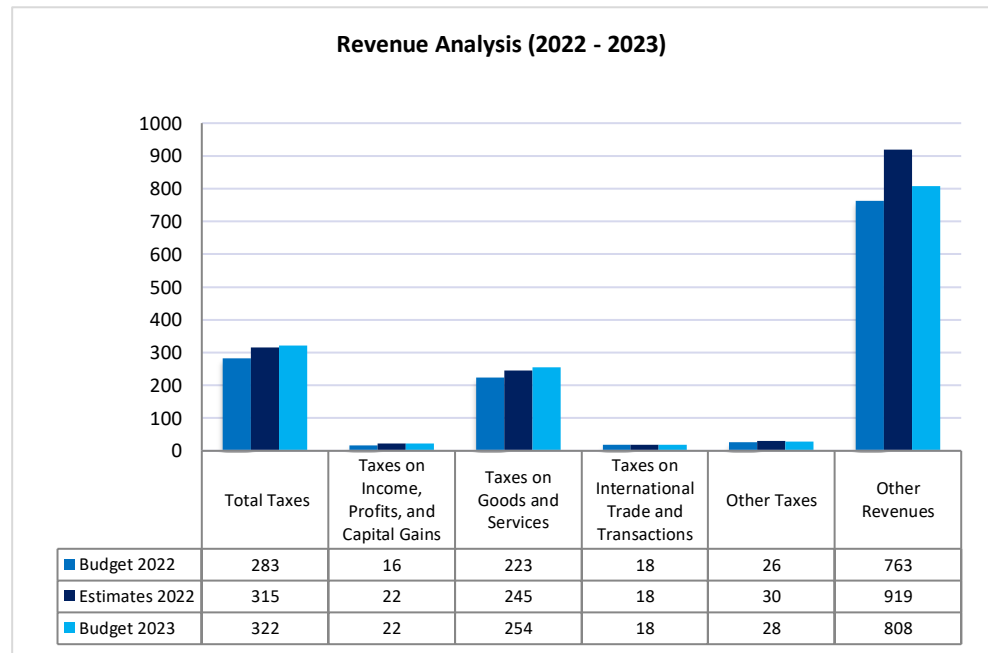
Source: Ministry of Finance (MOF)



2.14.7 KSA BUDGET SUMMARY

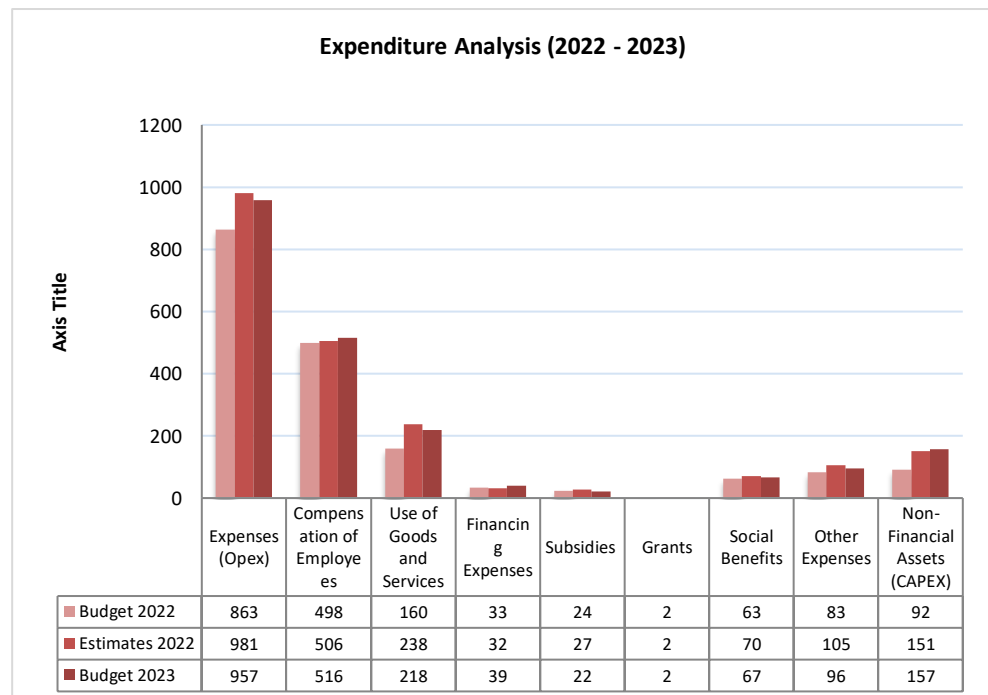
According to the budget statement, the total revenues for the year 2023 will reach nearly SAR 1,130 billion, a decrease of 8.4% from what is expected to be achieved in the year 2022. This is due to the approach adopted by the government in building estimates of oil and non-oil revenues in the budget based on standards that are of a conservative nature, being cautious of any developments that may occur in the domestic and global economy.

In 2023, the KSA government will continue to implement the initiatives and structural reforms that were adopted during the past years to diversify the economy and enhance non-oil revenues that are inherently linked to economic activity and, thus, increase them because of the increase in non-oil GDP growth rates, which ensures the existence of stable sources of revenue in the medium- and long-term.



Source: Ministry of Finance (MOF)

The KSA Government is committed to continuing its efforts to raise the efficiency and effectiveness of spending and fiscal discipline in the year 2023 and in the medium-term, while continuing to support and strengthen the support and social benefits system and ensuring their ability to face economic changes, in addition to striving to continue working to maximize the role of the private sector by enabling it to lead investments and increasing the contribution of national funds, which are the effective mobilizer for the development and diversification of the Saudi economy. Accordingly, it is budgeted figures the total expenditures for the year 2023 will reach the levels of SAR 1,114 billion.



Source: Ministry of Finance (MOF)

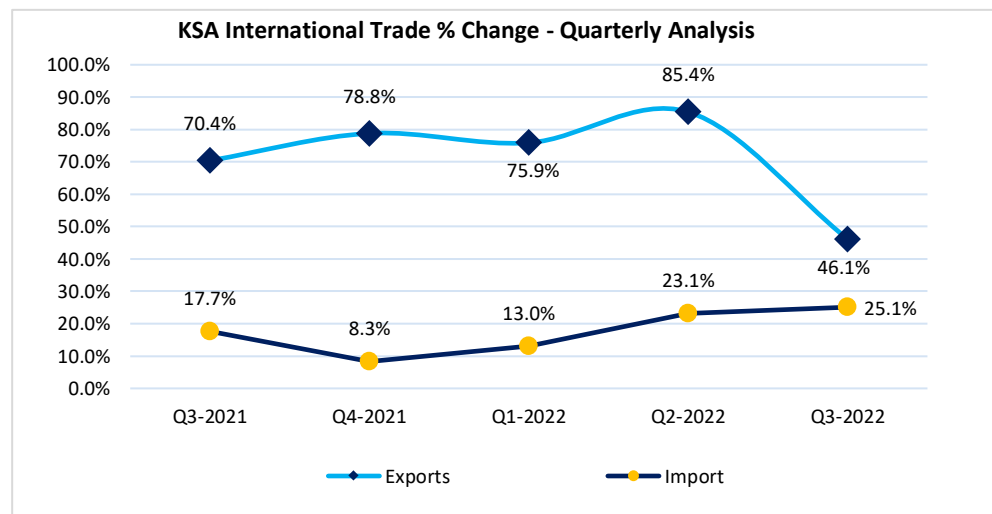


## 2.14.8 KSA INTERNATIONAL TRADE ANALYSIS

Jeddah Islamic Port is one of key ports through which goods crossed into Saudi Arabia at a value of SAR 50.0 billion of imports, corresponding to 27.6% of the total, entered the Kingdom from Jeddah Islamic Sea Port in Q3 2022.

Among the other major ports of entry for the imports were King Abdulaziz Sea Port in Dammam (19.8%), King Khalid Int Airport in Riyadh (10.3%), King Abdulaziz Int. Airport (6.2%), and King Fahad Int Airport in Dammam (6.0%). Those five ports together accounted for 69.9% of the total merchandise imports of the Kingdom.

When compared on a year-on-year basis the merchandise exports soared by 46.1% between Q3-2022 to Q3 2021. The value of exports amounted to SAR 399.7 billion in Q3-2022, up from SAR 273.6 billion in Q3-2021. This increase originated mainly from oil exports, which increased by SAR 117.1 billion i.e., 57.3% in the same period. The share of oil exports in total exports increased from 74.6% in Q3-2021 to 80.4% in Q3-2022. While compared to Q2-2022, total merchandise exports plummeted by SAR 30.8 billion or 7.1%. Non-oil exports (including re-exports) increased by 13.1%, rising to SAR 78.4 billion from SAR 69.4 billion in Q3-2021.



Source: International Trade Report 2022, GSTATs

Quarter	Exports (SAR Million)	Imports (SAR Million)	Total Trade Volume (SAR Million)	Total Trade Balance (SAR Million)
Q3-2021	274	145	419	129
Q4-2021	322	149	471	173
Q1-2022	366	158	524	208
Q2-2022	430	173	603	257
Q3-2022	400	181	581	219

Source: International Trade Report 2022, GSTATs

Overall, the ratio of non-oil exports to imports declined to 43.3% in Q3-2022 from 47.9% in Q3-2021, as a result of a higher growth in imports (25.1%) than in non-oil exports (13.1%) over that time period.

Non-oil exports followed a declining trend compared to Q2-2022 by SAR 8.4 billion or 9.6%. Merchandise imports grew by 25.1% (SAR 36.4 billion) in Q3-2022. The value of imports amounted to SAR 181.1 billion in Q3-2022 compared to SAR 144.8 billion in Q3-2021. Imports also increased compared to Q2 2022 by SAR 8.3 billion or 4.8%.



### 2.14.9 PIF AND ITS KEY ACHIEVEMENTS

The PIF has achieved exceptional performance and pioneering achievements since the inception back in 2017. So far it has established 66 companies in several diverse sectors, and the volume of assets under management reached more than SAR 2.3 trillion by the end of Q1-2022, in addition to its contribution to the creation of more than 500 thousand jobs directly and indirectly.

The fund also announced its opening of three new regional offices, with the aim of continuing its global expansion in parallel with its local investments. This is in addition to the completion of the fund's issuance of its first international green bonds, with a value of \$3 billion, intended for financing green projects. It should also be noted that the PIF borrowed \$17 bn as a syndicated loan from international banks, which is part of it refinancing of the previous \$11 bn syndicated loan.



#### Saudi Downtown Company

*During FY-2022, the PIF launched a number of companies in various sectors, one of the most prominent of which is the Saudi Downtown Company, which aims to establish and develop urban centers and multiple and diverse destinations across the Kingdom, contribute to the development of the infrastructure of cities, and strengthen strategic partnerships with the private sector and investors.*

#### Saudi Coffee Company

*PIF also launched the Saudi Coffee Company in the year 2022, with the aim of developing coffee production and promoting efforts to develop sustainable agriculture in the Jazan Region.*

#### Savvy Games Group

*The fund also launched the Savvy Games Group, which aims to develop the electronic gaming and sports sector at the local and international levels.*

#### Halal Food Company

*The launch of the Halal Products Development Company to raise the efficiency of the sector's ecosystem locally and export in the future to various markets around the world.*

#### Ceer Motors

*During FY-2022, the fund also announced the launch of Ceer as the first Saudi brand to manufacture electric cars in the Kingdom.*

*Source: Ministry of Finance (MOF)*

The fund aims to inject up to SAR 1 trillion into new projects locally and contribute to the non-oil GDP by about SAR 1.2 trillion cumulatively by the end of FY-2025, in addition to having the assets under the management reach about SAR 4 trillion and increasing the contribution of the fund and its subsidiaries to local content to reach 60%. The fund also aims to contribute to the creation of 1.8 million direct and indirect jobs.

### 2.14.10 GIGA PROJECTS INITIATIVES

The PIF has several initiatives under the GIGA Projects umbrella, below are details of some key projects:-

#### Saudi Seasons Project

*The Project was launched in FY-2019. The project aims to increase the quality of life in cities and their economies through holding events that increase the entertainment choices available to citizens and residents, thereby enhancing the status of the Saudi cities in the rankings among the best global cities. In addition, these seasons contribute to raising the GDP and increasing the number of tourists.*

*They also enhance the role of the private sector to invest in the events sector. The project also includes several initiatives, one the most important of which is building the national calendar for several cities and tourist destinations distributed throughout the Kingdom.*

#### Green Riyadh Project

*The was launched in FY 2019 and is considered one of the largest urban afforestation projects in the world. The project aims to plant more than 7.5 million trees to raise the per capita share of green space in the city of Riyadh from 1.7 square meters to 28 square meters, which is equivalent to 16 times.*

*It also aims to increase the proportion of total green spaces in the city from 1.5% to 9% through the rehabilitation and afforestation of the main roads, the development of large new parks in the city, and the rehabilitation and afforestation of valleys and their tributaries. The program also includes the afforestation of more than 120 residential neighborhoods in the city of Riyadh, which includes the construction of more than 3 thousand new parks.*

#### Sports Boulevard Project

*The Sports Boulevard Project was launched in FY 2019, and it is one of the four Giga projects for the city of Riyadh. The project, which extends for more than 135 km in length, aims to contribute to raising the classification of the city of Riyadh to become among the ten largest city economies in the world in terms of sports, environment, entertainment, and culture to create a sustainable healthy lifestyle that contributes to improving the quality of life in accordance with the objectives of the Kingdom's Vision 2030.*

*The project aims to cover 4.4 million square meters of green spaces, more than 70 sports sites, and about 2.3 million square meters of areas designated for investment.*

*The Sports Boulevard Project consists of 8 main areas: the Wadi Hanifa District, the Arts District, Wadi Al-Yasen District, the Entertainment District, the Athletics District, the Eco District, the Wadi Al-Sulai District, and the Sands Sports Park.*

#### King Salman Park Project

*The King Salman Park Project is one of the four Giga Riyadh projects, which was launched in FY 2019. The project works to transform the current King Salman Air Base (the old Riyadh Airport) into one of the largest city parks in the world.*

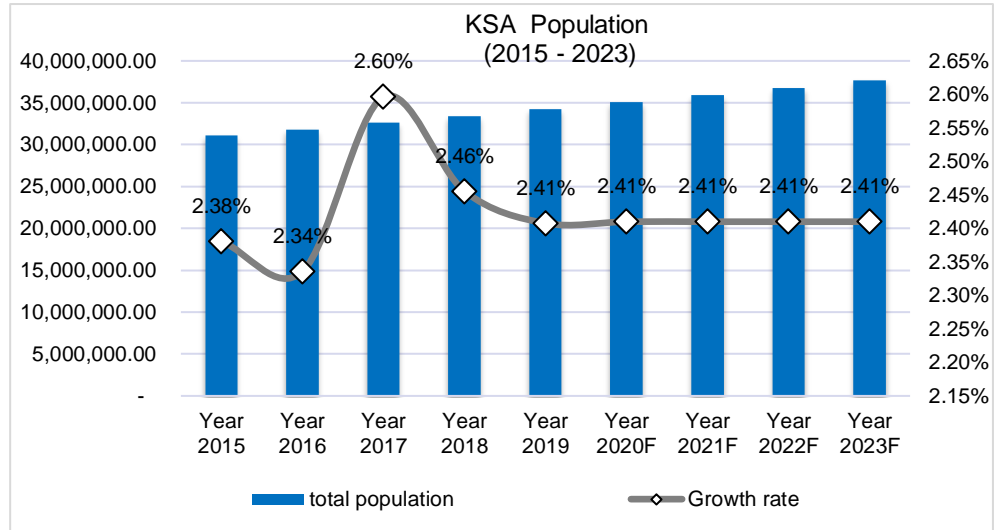
*Among the most prominent objectives of the project the increase of the green space in Riyadh for each inhabitant by 80% and placing the city of Riyadh in the ranking of the 100 most livable cities, which contributes to raising the level of quality of life in the city in line with the goals of the Kingdom's Vision 2030 for a vibrant and healthy society.*

Source: Ministry of Finance (MOF)



2.14.11 KSA POPULATION AND ITS GROWTH

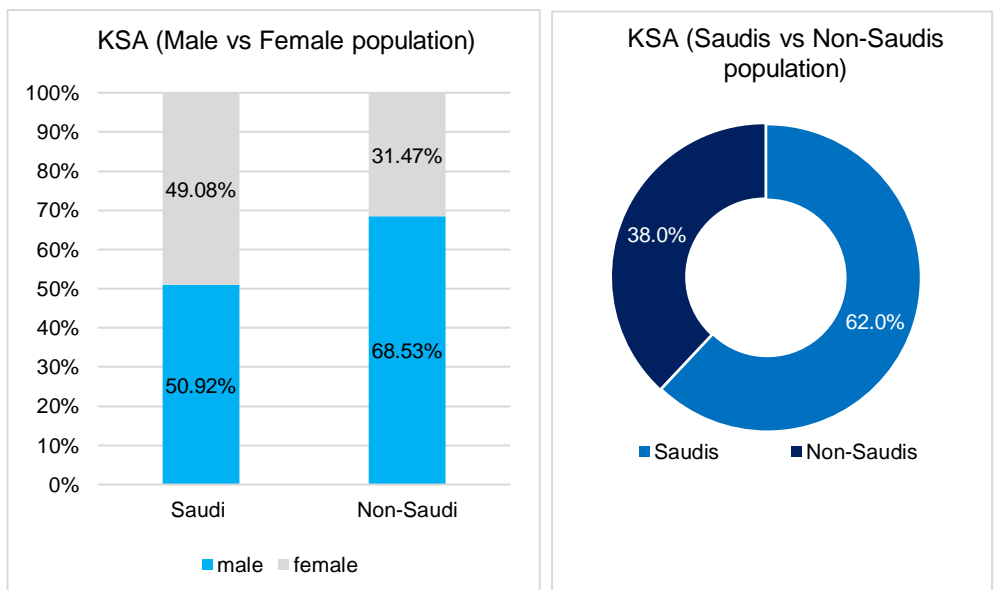
The growth in population has been steady, rising at a CAGR of 2.42% during 2015-23. The population growth rate was the highest in 2017 at 2.60% but plummet to 2.46% in 2018.



Source: (GSTATs)

2.14.12 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 AND VALUATION COMMENTARY OVERVIEW

Since the launch of Saudi Vision 2030 in 2016, the pace of economic diversification has moved at a brisk pace with focus on business growth, tourism, education, manufacturing, entertainment, healthcare and other sectors.

The Vision 2030 will contribute greatly going forward in increasing non-oil GDP growth. Equally with the hike in oil price and revenue in 2022 and the stability of oil price going forward will be a major driver of the Kingdom's economic growth.

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. Also, Global supply chain disruption, loose monetary policy, pent-up demand and an unfolding energy, food and commodities crisis are among the factors driving consumer prices to their highest levels in decades. Therefore, price increases, inflation and uncertain supply chains and the food logistics sector is experiencing difficult times. Though the Kingdom of Saudi Arabia has shown resilience with high oil price revenues in 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 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 COVID-19 (2020) 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 through 2021 and 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. 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. 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 POST PANDEMIC AND THE KSA VISION 2030

The roll out of vaccinations in 2021 offered confidence 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.

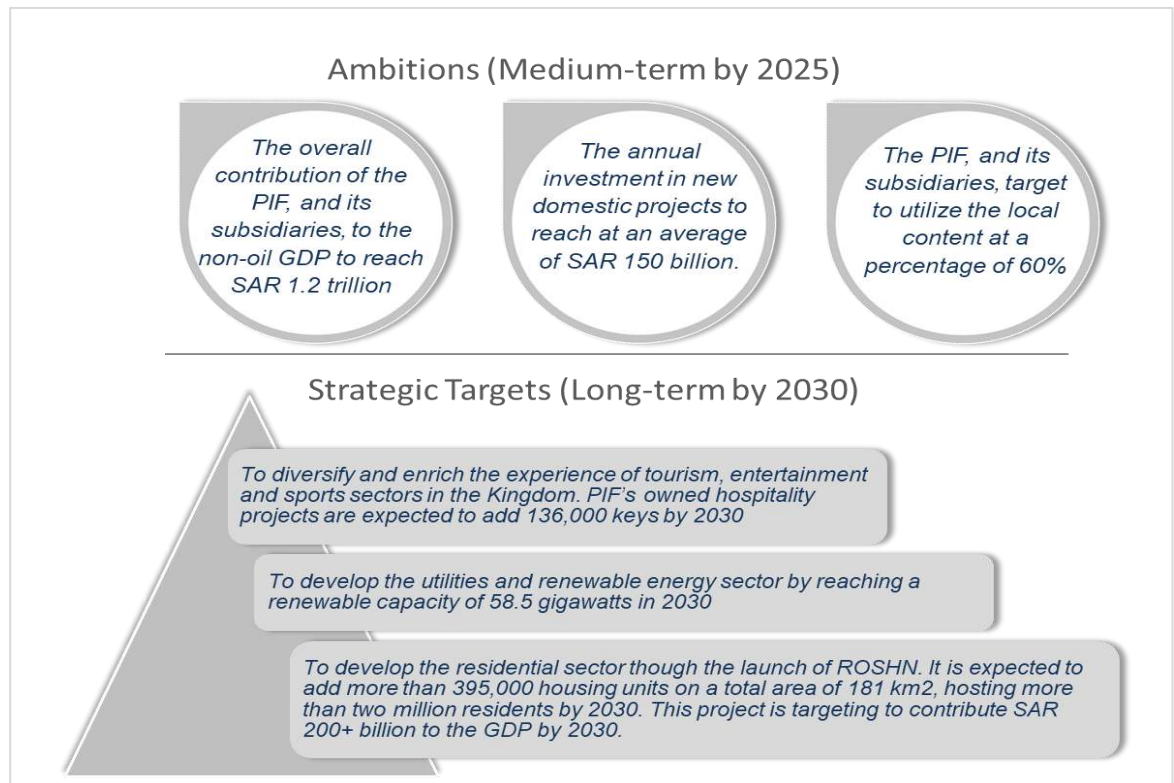
The KSA economy in the first quarter of 2019 had relied on the current oil price rise to pull it out of recession; however, the previous 18-24 months, KSA faced a protracted spell of economic stress, much of which can be attributed to the falling oil prices coupled with regional political issues. Oil 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 strong Saudi economy in the period ahead (2022-2023), 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.



PIF and its Vision

- The PIF by a clear mile is heading in the right and assertive direction with substantial achievements both on the local and global economic levels.
- With launch of quite a few mega investment projects such as Red Sea Project, Amaala, Neom, Alula, Qiddiya, that have contributed to advancing the national economic transformation, as well as deepening the concept of sustainable positive change in the context of global investment efforts.

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. 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:



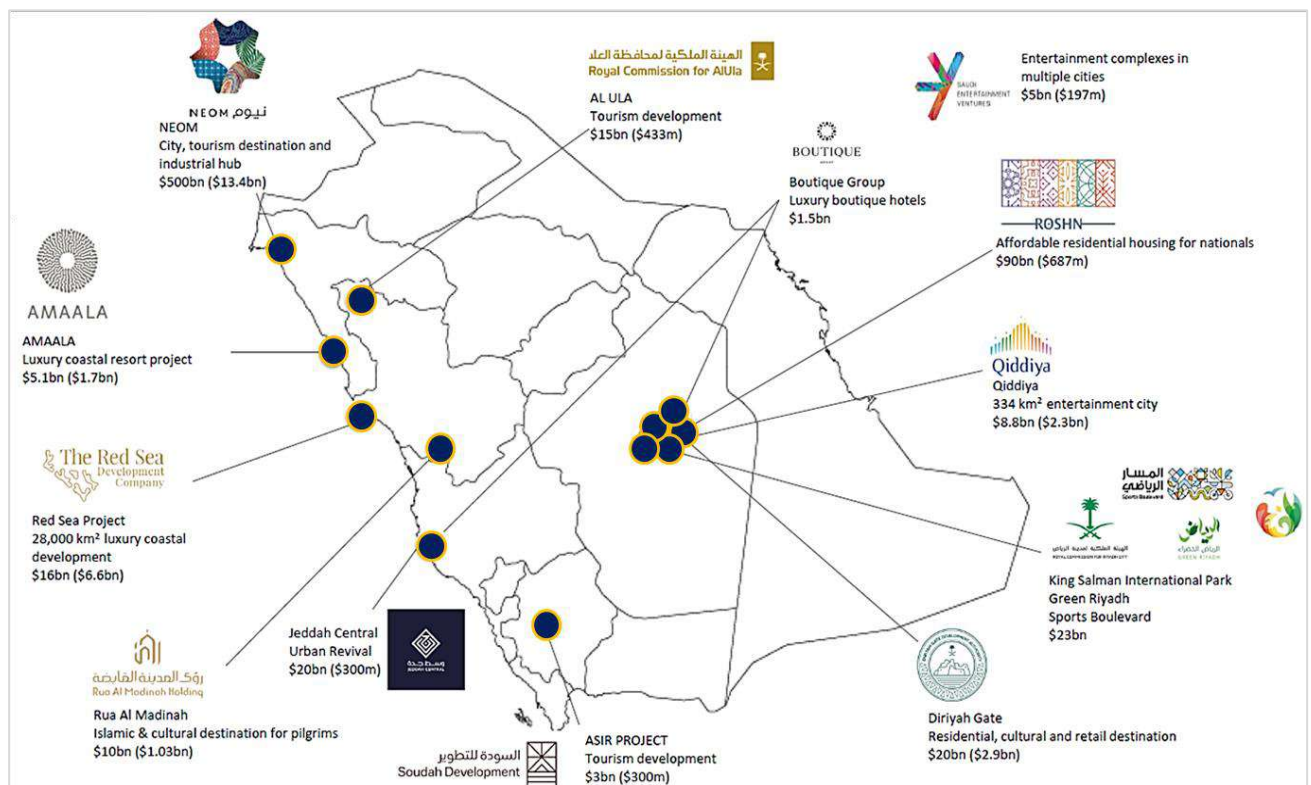
Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Giga Projects and its Entities



The PIF currently has ‘11’ entities under its umbrella which are associated with key giga projects in KSA as per the above illustration. While non-PIF initiatives include the DGDA, Royal Commission of AIUla and many others. These giga-projects are planned to fuel the economy and their benefits are expected to expand significantly beyond the real estate and infrastructure sectors, helping to diversify the economy away from oil, especially given their steep scale.



The total targeted value for these giga-projects exceeds \$700+ billion across the KSA. While the total work awarded by these projects comes to around \$29.8 billion. NEOM represents the highest value among them followed by Red Sea project respectively. For ease of reference, refer to the illustration for each project location.

#### Red Sea Tourism Project

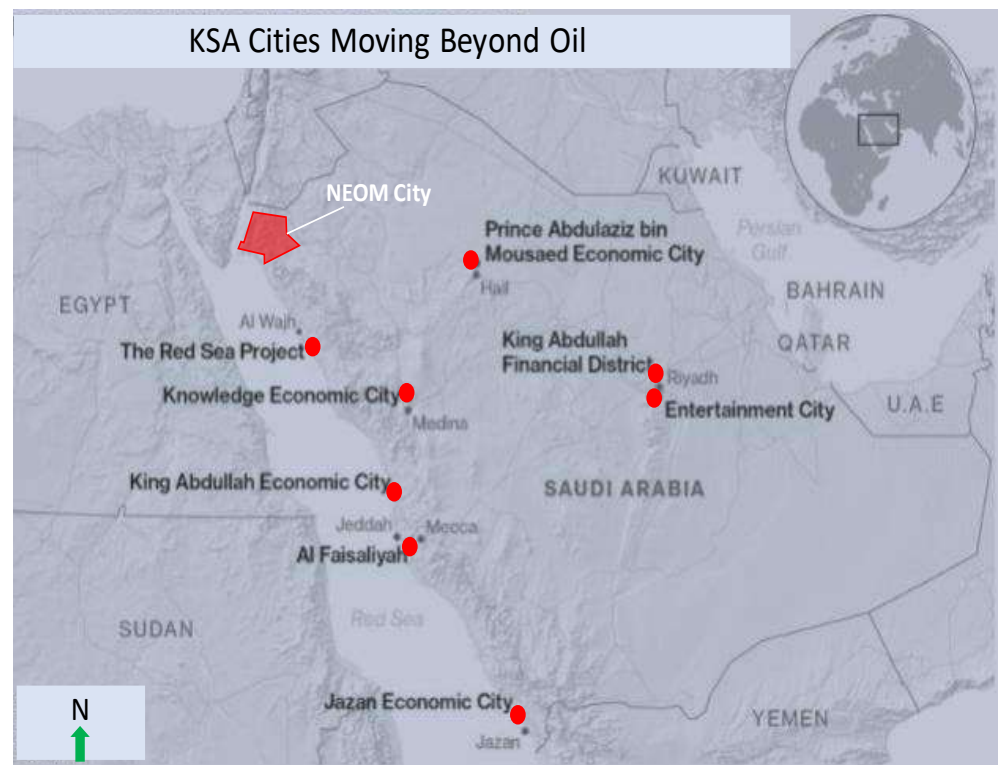
To transform 50 islands consisting of 28,000 square kilometres along the Red Sea coastline into a global tourism destination. For ease of reference to illustration below showing the location in relation to the Kingdom of Saudi Arabia.

#### 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.

The KSA has experienced continued demand for good quality property which is set to continue into 2023 with strong occupational market appealing investors. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather further pace in 2023.

*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.

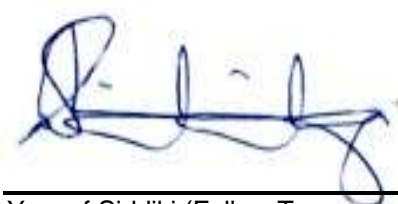
The information revealed in these reports is strictly confidential and issued for the consideration of the Client.

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 (Fellow Taqeeem  
Member No. 1210000320)  
Senior Valuation Manager

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



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

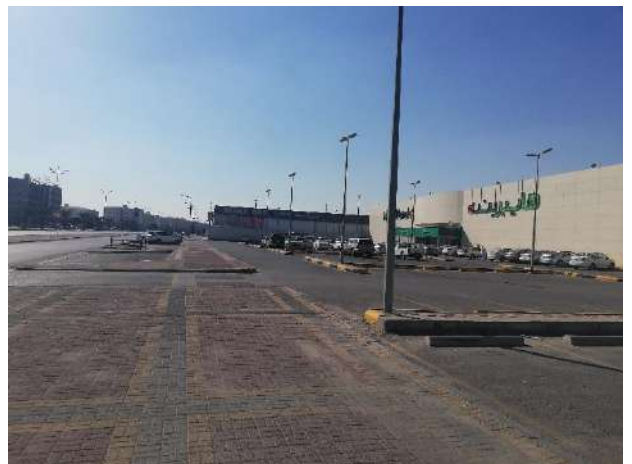
Property No. 1 – Hamra Plaza



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 2 – Panda An Nur



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 3 – Irgah Plaza



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 4 – Dar Al Bara'a School



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 5 – Olaya Private School



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 6 – Extra Store, Dammam





Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 7 – Amjad School, Riyadh



Property No. 8 – Manahij School, Riyadh



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 9 - Ajdan Entertainment, Khobar





## Property No. 2 – Panda An Nur

٤٠٥٥٥





وزارة الداخلية  
مديرية الدفاع العامة للدفاع المدني  
الإدارة العامة للدفاع المدني بمدينة الدمام  
مركز السلامة الميدانية بغرب الدمام

### تصريح الدفاع المدني

رقم التصريح : ٧٥٥١-٠٠٤٢٢١-٨٤٢٧-١٤٣٧  
 نوع التصريح : جديد  
 الفئة : ج  
 تاريخ الإصدار : ١٤٣٧/٠٨/٢٢  
 هـ تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩/٠٨/٢٢  
 هـ المدة : سنتان  
 اسم صاحب التصريح : شركة بنده للتجزئة  
 رقم : ٢٥٥٠٤٧٧٨٥  
 التاريخ : ١٤٢٦/٠٢/١٠  
 هـ المصدر : الدمام

الاسم التجاري : فرع شركة بنده للتجزئة  
 نوع النشاط : سوق تجاري (هايبير بنده)  
 العنوان : النور  
 شوارع : محلي  
 التقاطع : المساحة : ٢٥٣٨٣٦  
 عدد الأوار : ارضي

#### وسائل السلامة المتوفرة

العدد	النوع	العدد	النوع	العدد	نوع الطفانيات
٢٠	أنوار طوارئ	٧٥	كاشف دخان	٤٣	بودرة متعددة الأغراض
١	صيدلية إسعاف أولية	٠	كاشف تسرب غاز	٢٦	ثاني أكسيد الكربون
١٠	لوحات تحذيرية	١٠	أجراس إنذار	٠	هالون
٢	مخارج طوارئ	٣٧	نظام الرش الأتوماتيكي	٠	مياه
			معدات الحماية الشخصية	٠	مطفاية على عجل
			مولد كهربائي احتياطي / ديزل	١٨	مقاس : ٣٠ : ١٥
١			شبكة إنذار حريق مبكر أتوماتيكية بلوحة تحكم	١	مضخة حريق أتوماتيكية تعمل على الديزل بقوة ٧٥٠ جالوا

مفتش السلامة  
 الاسم : أحمد يحيى حجازي  
 الرتبة : نقيب  
 التوقيع :


مدير إدارة السلامة  
 الاسم : أحمد عبدالله العمري  
 الرتبة : رائد  
 التوقيع :

مدير الإدارة العامة للدفاع المدني بمدينة الدمام  
 الاسم : عبدالله سليمان المسفر  
 الرتبة : عقيد  
 التوقيع :




Property No. 3 – Irqah Plaza

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٧٥٠  
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٥.٠٢.٠٥  
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨.٠٢.٠٥  
 نوع الرخصة : إضافة مكونات البناء

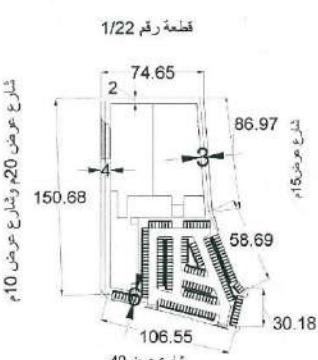


**رخصة**  
بناء معارض تجارية



أمانة منطقة الرياض  
 إدارة رخص البناء  
 نوع العمارة : صنف  
 التاريخ : ١٤٣٧/٠١/٢٢ هـ  
 الحرفقات : بدون  
 الرقم الموحد : ٣٧٠٠٧١١٧٧  
 www.alfiyadh.gov.sa

اسم المالك :	الأميرة منيرة بنت محمد بن إبراهيم البورادي		
رقم الإثبات :	١٠٨١٩١١٠٦٥	تاريخه :	١٤٥٣.٠٣.٢٧
رقم الصك :	٣١٩٩٠٦٠٠٠٢٣١	تاريخه :	١٤٣٦.٠٩.١٥
رقم القطعة :	٧/٢٢	رقم المخطط التنظيمي :	٢٢١٦
الشوارع :	رقم العتبار :		
الحسي :	حي عرفة		
مساحة الأرض :	٢م ١٤٢٦٨.٩٨	محيط الأسوار :	م ١٧
الجهة :	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	قطعة رقم ١/٢٢	٧٤.٦٥	٢
شرق	شارع عرض ١٥م	١٧٥.٨٤	٣
جنوب	شارع عرض ٤٠م	١٠٦.٥٥	٦
غرب	شارع ٢٠م و شارع ١٠م	١٥٠.٩٨	٤
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
صراف آلي	١	١١.٠٠	صراف
ميزانين	٠	١٤٧٨.٨٩	تجاري
أرضي تجاري	١٩	٧٦٣٧.٧٤	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	٦١٥.٠٠	خدمات



قطعة رقم 1/22  
 شارع عرض 20م و شارع عرض 10م  
 شارع عرض 15م  
 شارع عرض 40م  
 74.65  
 86.97  
 58.69  
 30.18  
 106.55  
 150.68

\* المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اختلافات المخططات المعتمدة يجب الإلتزام بتنفيذ العزل الحراري المتخصص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 9986 تاريخ 1434-2-17 هـ \* بأنم توفير غرفة كهرباء بأبعاد 2\*4م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2\*1000م

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : علم العمارة الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٠/١٩٢٤ رقم المشروع : ٣٤ رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مستوى

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٦٣٨٢ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠٠٢٧٥٧٦٧ وتاريخ : ١٤٣٥.٠٢.٠١ هـ

**ملاحظات :**

١- المكتب الهندسي: المشار للاستشارات الهندسية مبلغ سداد: ٩ رقم القفزة: ٣٧٠١١٠١٨٧٩ رقم القفزة: ١٤٣٧.٠٢.٠١ هـ إضافة صراف  
 ٢- نوع البناء مسطح. ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة لوربة. ٢- بموجب نظام رخصة البناء القومية للصدار. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٤/٥٩٨٣٣ بتاريخ ١٤٣٤.١٢.٢ هـ الصادر من بلدية عرفة الفرعية. ٤- ارتداد بمقدار ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف سيارات. ٥- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العقب التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين. ٦- اعد التقرير المساحي بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بتاريخ ١٤٣٣.٨.٢٨ هـ وحسب خطاب مدير إدارة المساحة رقم ١٢٤٨ وتاريخ ١٤٣٣.١٠.١١ هـ بالموقع موزج لصالح الشركة الموحدة لتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٣٢٩٦ بموجب عقد الأيجار المبرم بين الطرفين بتاريخ ١٤٣٤.١١.٦ هـ نسبية الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٩- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع شحذات الدور الأول. ١٠- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري. ١١- مشاركة ولا يكون له مدخل مستقل. ١١- تم إضافة ميزانين بموجب المخططات المعتمدة من مكتب علم العمارة للاستشارات الهندسية. ١٢- بموجب حضر اللجنة الفنية رقم ٨٢٦ بتاريخ ١٤٣٦.١١.١١ هـ تم تعديل الرخصة بغرض تعديل الأطوال حسب التقرير المساحي رقم ١٤٣٧/٤٥١ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٥ هـ فصار من بلدية عرفة الفرعية. ١٢- الأطوال والحدود والمساحة حسب الرفع المقدم من مكتب سمو الأمير مشعل بن عبد العزيز. طول الحد الشرقي ١٦٦.٩٧+١٨٦.٦٩+٣٠.١٨+٢٣.٢٢. بموجب حضر اللجنة الفنية رقم ٨٢٦ بتاريخ ١٢ رمضان ١٤٣٦ هـ. بموجب خطاب بلدية عرفة الفرعية رقم ٣٧٠٠٧١١٧٧ بتاريخ ٢٧.٠٢.١٤٣٧ هـ. ١٥- تم إضافة صراف بموجب المخططات المعتمدة من مكتب المعمار للاستشارات الهندسية. ١٦- ارتدادات الصرافات: كتلة ١٠٦ شرق ٣٣.٩٥ جنوب ١٢.٧٥ غرب ١٧.٤٠ م. -

الختم الرسمي  
إمضاء المهندس  
لجنة مراقبة تقنية

مدير عام التخطيط العمراني  
/م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

مدير إدارة الرخص  
/م/ علي بن أحمد الدروي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



Private & Confidential

SEDCO Capital REIT Fund – December 2022

Property No. 4 – Dar Al Bara'a School

**رخصة**  
بناء مجمع مدارس أهلية

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٢٥٧  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-١١-٢٣  
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٨-١١-٢٣  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الصادر: ١٠٧٦٠  
التاريخ: ١٤٣٦-٠٩-١٩  
المرفقات:  
الرقم الموحد: ١٤٣٦/٢٠٢٥٧

اسم المالك: شركة المصيف للتعليم  
رقم الإجازة: ٤٤٤٤٠٢٧٣٢  
رقم الصك: ٩١٠١٤٠٣٠٣٧٨

تاريخ: ١٤٢٥-١٢-١٩  
رقم الصك: ٩١٠١٤٠٣٠٣٧٨

رقم المخطط التنظيمي: ٢٧٧٧  
رقم القطعة: ٣٤١٦

رقم العتار: ١٤٣٦-٠٨-٠٢

نوع البناء: ملح  
نطاق العمرانسي: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٣٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: ٣٠٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٢٥٠,٤٢	٤
شرق	شارع ٢٠ م	٥٤	٤
جنوب	شارع ٣٠ م	٢٥٠,٤٢	٦
غرب	شارع ٣٦ م	٥٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبر	١	١٠٠٠,٠٠	خدمات ومواقف
دور أرضي	١	٤٠٣٥,٠٠	تعليمي فصول
دور أول	١	٩٠٣٥,٠٠	تعليمي فصول
غرفة كهرباء	٠	١٥٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحة علوية	١	٤٢٨,٠٠	تعليمي فصول
أسوار	٠	٦٣٨,٨٠	خدمات

يؤام توفر غرفة كهرباء بإبعاد ٥\*4م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2٠1000  
يهجب مراجعة النفاذ المدني ويطلب مكتب دار الرياض بأسمه مطلة الرياض قبل البدء بالبناء

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: المدارة العامة للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص: ٣٨٥  
رقم المشروع: ٥٩  
رمز النظام: ٣٥٠٢٨٩٧٤٤  
سند الرسم مبلغ وقدره: ١٨٥١٢  
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠٢٨٩٧٤٤  
تاريخ: ١٤٣٥-١١-٢٢  
مسئول: مناسيب الشوارع المحيطة:

ملاحظات:  
١- المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢١٩ رقم الفقرة: ٣٦٠٠٥٣٣٠٣ رقم الفقرة: ١٤٣٦٠٠٢٠١٨ الرخصة عبارة عن نقل ملكية\*\* نوع البناء ملح. ٠١  
نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٠٢ بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمدارس. ٠٣ بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٦/٣٨٢٥٢ بتاريخ ١٤٣٦/٩/١٨  
الصار من بلدية شمال الرياض للرقعية. ٠٤ مظنة التقسيم: ١١١٦. ٠٥ إرتداد العتاق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٠٦ الدخول  
والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط وفي حدود العمق التجاري. ٠٧ بموجب خطاب بلدية شمال الرياض للرقعية رقم ١٤٣٥/١٢٥١٩ بتاريخ ١٤٣٥-٧-٢١ هـ  
ونموذج تطبيق اشتراطات المدارس المرقد بالمعاملة رقم ١٦٨١٠ بتاريخ ١٤٣٥-٧-٢٠ هـ. ٠٨ القيو خدمات بنسبة ٥٠% ومواقف سيارات بنسبة ٥٠% ويعد  
المحدر به ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٠٩ بموجب اعتماد مخططات السلامة المعمارية فقط من قبل مكتب دار الرياض  
للاستشارات الهندسية مع الالتزام بتطبيق جميع الملاحظات على المخططات مع الالتزام بتقديم مخططات السلامة الكهربائية والميكانيكية لاصحابها قبل البدء بالبناء  
١٠ عدد الفصول للمجمع على النحو التالي: (الروضة ١٨ فصل - الابتدائي ٣٦ فصل - الاعدادي ١٢ الفصل - الثانوي ١٦ فصل). ١١ بموجب مخططات المصمم  
من وزارة التربية والتعليم والمرقد بالمعاملة. ١٢ بموجب خطاب بلدية شمال الرياض للرقعية رقم ١٤٣٧/٢٢٠٢٨٣ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٣ هـ

الختم الرسمي  
بلدية شمال الرياض

مدير الإدارة الخاص  
م/ علي بن المحم القرني

مهندس التخطيط العمراني  
م/ جلال عبد الرحمن الفراج

مهندس هندسة الميكانيكا  
م/ محمد الطريفي



Property No. 5 – Olaya Private School

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة الرياض  
وكالة التعمير والمشاريع  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني  
إدارة رخص البناء

الرقم: ١٧٤٥/٤١٦٧/٤٧  
التاريخ: ١٤٤١/٧/١٤

**رخصة بناء** لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

بصر ل...  
بناء...  
القطعة رقم...  
وتاريخ...  
انتقلت الملكية إلى حوزة...  
انتقلت الملكية إلى حوزة...  
حدود الأرض وأطولها:

مع الأسوار على أرضه الكافية في حي...  
١٤٤ / / بتاريخ...  
١٤٤ / / بتاريخ...  
١٤٤ / / بتاريخ...  
١٤٤ / / بتاريخ...  
كروكي الموقع العام

شمال: شارع...  
شرق: شارع...  
جنوب: شارع...  
غرب: شارع...  
مساحة الأرض: ...  
محيط الأسوار: ...

الدور	قبو	أرضي	موازن	إل	مكرات	ملاحق
المساحة بالمتر المربع	٥٤١	٥٤١	٥٤١	٥٤١	٥٤١	٥٤١
الاستعمال	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥

جدول الإرتدادات بالمتر	شمال	شرق	جنوب	غرب
	٢٦-	٢٤-	٢٦-	٢٦-

رئيس قسم رخص البناء: ...  
مدير إدارة رخص البناء: ...  
مدير عام التخطيط العمراني: ...  
الحكم الزممي: ...

أخي المواطن قبل أن تبدأ في تنفيذ بناءك عليك بمراجعة الشروط العامة الموجودة في الصفحة الرابعة مراجعة دقيقة وتطبيقها حرفياً.

٤١١/٣٠٥/ت



Property No. 6 – Extra Store

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة الدمام  
رخصة إنشاء بنىء

شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان المحدودة  
رقم الحفيظة: ٢٠٥١٠١٥٤٧  
الدمام  
المخطط: ٤١٨/١  
بلدية الدواسر  
تسجيل: ٠٠/٠٠/٠٠

رقم الرخصة: ٤٢٩/١٠٠٩٤  
تاريخها: ٤٢٩/٠٣/٠١  
صلاحيتها: ثلاث سنوات  
نوعها: بنىء جديد

الصفحة: مالك  
تاريخها: ٠٠/٠٠/٠٠

المساحة الكلية: ٨٢٥٨,٢٥ متر مربع  
تصديق السيلك:

رقم القطعة	رقم الملك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠١٢	٠٠٠٠٣	(من ١١)	٢٣٠١٠٥٠٠٣٦٦٧	صفك	٤٠٨/٠٧/١١
٠٠٠١٣	٠٠٠٠٣	(من ١١)	٢٣٠١٠٥٠٠٣٦٦٧	صفك	٤٠٨/٠٧/١١
٠٠٠١٤	٠٠٠٠٣	(من ١١)	٢٣٠١٠٥٠٠٣٦٦٦	صفك	٤٠٨/٠٧/١١
٠٠٠١٥	٠٠٠٠٣	(من ١١)	٢٣٠١٠٥٠٠٣٦٦٥	صفك	٤٢٨/٠٧/١١
٠٠٠١٦	٠٠٠٠٣	(من ١١)	٢٣٠١٠٥٠٠٣٦٦٥	صفك	٤٢٨/٠٧/١١

المنطقة: شمال / شرق ٦,٠٠ \* ٦,٠٠  
شمال / غرب ٤,٠٠ \* ٤,٠٠

الجهة: شمال / جنوب / شرق / غرب

الحدود: شارع ٦,٠٠ م / شارع ٤,٠٠ م / شارع ٤,٠٠ م / شارع ٢,٠٠ م

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	وحدة واحدة	٣٥٩٤,٠٠ م	تجارى
ارضى	تابع	٥٧٢,٠٠ م	خدمات
مبنى اثنين		٢٣٨,٠٠ م	تجارى
سور		٢٦٠,٠٠ م/ظ	

البناء المنظرب: معارض تجاريه  
مادة البناء: مبنى خرساني  
اتطاق العمراني:  
مرحلة اولى وكبرى عليها هذه المرحلة  
المكاتب المصمم:  
مكتب الشرق (مصممون ومعمارين)  
المكتب المشرف:  
مكتب الشرق (مصممون ومعمارين)  
بيانات الرسم:  
قيمة الرسوم: ٣٥٩٤  
ايمال السداد: ٤٨١٠٠٠٠٠٠  
تاريخه: ٤٢٩/٠٣/٠١

ملاحظات: هاعند حوالى (٩٤٠٠) هم المرفوعين بموجب قوائم المهندسة رقم (٣١٢/٠١/٤٢٩) من (٤٢٩/٠٣/٠١)

مدير ادارة الشؤون البلدية:

م / خاتم بن سعد الغامدي

م / خاتم بن سعد الغامدي





## APPENDIX 3 – LEASE CONTRACTS /TENANCY SCHEDULES

Property No. 1 – Hamra Plazaعقد إيجار مركز الحمراء بلازا

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... وبعد:  
إنه في يوم الخميس وتاريخ ١٤٣٧/٠٣/٢٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٠١/٠٧ م تم بمعون الله وتوفيقه الاتفاق والتراضي وإبرام هذا العقد بين كل من:-

**طرف أول - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية**، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠ صادر من مدينة جدة بتاريخ ١٤٣٦/٠١/٢٦ هـ وعنوانها مركز أسواق البحر الأحمر، حي المرجان، ص. ب. ١٣٣٩٦ الرمز البريدي ٢١٤٩٣ هاتف: ٠١٢٢١٥١٥٠٠ فاكس: ٠١٢٢١٥١٥٩٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد كل من الأستاذ / سامر بن سعيد بن محمود شعبان و الأستاذ / خالد بن عابد بن محمد قامه.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("المالك أو الطرف الأول" أو "المؤجر")

**طرف ثاني - الشركة الموحدة للتطوير العقاري**، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٩٦٦ صادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٨/٠٥/٠٥ هـ وعنوانها الرياض، ص. ب. ٥٤١١٠ الرمز البريدي ١١٥١٤ هاتف ٠١١٢٠٧٥٥٠٠ فاكس ٠١١٢٠٧٩٩٠٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد سمو الأمير / بندر بن خالد بن فهد آل سعود.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

تصهيد

جهت أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار (مركز الحمراء بلازا) أرضاً وبناء والواقع بمدينة الرياض الصكوك رقم ورقم ورقم ورقم ورقم  
وجميعها بتاريخ ١٤٣٧/٠٣/٢٦ هـ، حي المنصورة، بالمملكة العربية السعودية، وحيث أن الطرف الثاني "المستأجر" يرغب في استئجار كامل العقار المسعى مركز الحمراء بلازا ويشار إليه في هذا العقد بـ "العين المؤجرة" وذلك بغرض تأجيره من الباطن على أن يراعي كافة الالتزامات لبقائه كمركز تجاري، ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير اسم المركز (مركز الحمراء بلازا) إذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالانفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد، وحيث أن المستأجر قام بمعاينة العين المؤجرة المعاينة الناقدية للجهة وحازت "العين المؤجرة" على قبوله ورضائه بحالتها الراهنه التي هي عليها، ووافق الطرف الأول على ذلك، لذا فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهم المعتبرة شرعاً ونظاماً وبعد تبادلها الإيجاب والقبول على توقيع هذا العقد وفقاً للشروط الواردة أدناه:

البند الأول - يعتبر التصهيد السابق والمرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له.

البند الثاني - وصف العين المؤجرة :

تشمل العين المؤجرة العقار المسعى مركز الحمراء بلازا والمكون من دور أرضي تجاري وميزانين.

أقر المستأجر بأنه تعرف على العين المؤجرة وعابيتها المعاينة الناقية للجهة. كما أقر بصلاحيها للانتفاع بها في الغرض الذي يريد استئجارها من أجله وهو تأجيرها من الباطن وليس لديه أي تحفظات في هذا الخصوص وأن توقيعه على هذا العقد هو إقرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الراهنة بدون أن يحق له الرجوع على المؤجر مستقبلاً بأي ادعاء يخالف ذلك.

#### البند الثالث - الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني بتأجير وحدات مركز الحمراء بلازا على الغير ولصالحته كمركز تجاري، تحت مسمى "مركز الحمراء بلازا"، ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير اسم المجمع (مركز الحمراء بلازا) إذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالاتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد، وله في ذلك الغرض صلاحية استثمار الأرض والمباني وترميمها وإجراء الصيانة الوقائية والصيانة الدورية وجميع أنواع الصيانة للعين المؤجرة وفقاً لما هو موضح في البند التاسع أدناه بما فيها على سبيل المثال لا الحصر " المكيفات والتتمديدات الكهربائية وأعمال السباكة الظاهرة والمدفونة و فقط التي قام الطرف الثاني بتركيب أو تمديدها سابقاً أو مستقبلاً". وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسئولاً عن تلك الصيانة وأن المعنى وحده بالصيانة هو المستأجر والذي ارتضى واشترط على نفسه ذلك.

#### البند الرابع - التنازل عن العقد:

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن كامل هذا العقد أو جزء منه إلى طرف ثالث لأي سبب كان إلا بموافقة صريحة وخطية من الطرف الأول بذلك، وفي حالة مخالفته ذلك، يعتبر هذا التنازل باطلاً ويظل "المستأجر" مسئولاً عن تنفيذ جميع التزاماته الواردة بهذا العقد إلا بموافقة الطرف الأول. ويمكن للطرف الثاني التأجير بالباطن.

#### البند الخامس - مدة العقد :

يعتبر هذا العقد نافذاً وساري المفعول وملزماً لطرفيه لمدة مقدارها (١٠) عشرة سنوات (ميلادية) تبدأ من تاريخ ٢٠١٦/٠٧/٠٧م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٧/٠٦م، غير قابلة للتجديد إلا في الحالة الموضحة أدناه. وفي حالة رغبة المستأجر في تجديد مدة العقد يتوجب عليه إخطار المؤجر خطياً خلال مدة (٦٠) ستون يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة العقد برغبته في التجديد للحصول على موافقة الطرف الأول (المؤجر)، وفي حالة ما إذا تم الاتفاق على تجديد مدة العقد يكون بعقد جديد وشروط جديدة يتفق عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إبداء عدم 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: التأجير من الباطن :

١. يجوز للطرف الثاني التأجير للغير (مستأجر الباطن) على أن لا تزيد مدة عقود إيجارهم عن مدة هذا العقد باستثناء ما ذكر بالفقرة (٧) أدناه من هذا البند.
٢. وافق الطرف الأول بقيام الطرف الثاني بتجديد عقود الإيجار الحالية أو إبرام عقود إيجار جديدة لمستأجري الباطن وذلك لمدة تتجاوز مدة هذا العقد حسب الشروط التالية:
  - إخطار الطرف الأول قبل إبرام العقود

- إحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني عند انتهاء مدة هذا العقد في جميع عقود مستأجري الباطن المجددة او الجديدة
- ان تكون القيمة الإيجارية اعلى من القيمة الحالية وان تحتوي على زيادات في العقود الطويلة (أكثر من (5) خمسة سنوات)
- ان ينتهي هذا العقد بنهاية مدته الأصلية وألا يفسر في أي حال من الأحوال أن تجديد العقود او ابرام عقود جديدة مع مستأجري الباطن لمدة تتجاوز فترة هذا العقد تمديدا او تجديدا لمدة هذا العقد.
- يلتزم الطرف الثاني في عقود ايجار مستأجري الباطن التي تزيد مدتها عن مدة هذا العقد بتضمن بندا اضافي ينص على انتقال عقود مستأجري الباطن الى الطرف الأول بعد انتهاء مدة هذا العقد وأن تؤول كافة الحقوق الواردة فيه الى الطرف الأول وبذلك تصبح العلاقة الإيجارية مباشرة بين الطرف الأول ومستأجري الباطن.
- لا يستحق الطرف الثاني أي اتعاب خارجة عن انتفاعه من حصوله على الإيجار بصفته المستأجر لكامل المركز مقابل ذلك ولا يجوز المطالبة بأي مبالغ مالية جراء ذلك من الطرف الأول.

#### البند السابع - القيمة الإيجارية :

- ١- اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة عشرة سنوات تكون كالآتي:
- (أ) القيمة الإيجارية الأساسية:
- مبلغاً قدره (٥١,٤١٠,٠٠٠ ريال) فقط واحد وخمسون مليون اربعمائة وعشرة الف ريال سعودي تدفع على عشرة دفعات سنوية بموجب القيمة السنوية المحددة التي تستحق وفقاً للتفصيل التالي :
- السنة الأولى: تبدأ من ٢٠١٦/٠١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠١٧/٠١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال) فقط اربعة ملايين وثمانمائة وخمسون الف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- السنة الثانية: تبدأ من ٢٠١٧/٠١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠١٨/٠١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال) فقط اربعة ملايين وثمانمائة وخمسون الف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- السنة الثالثة: تبدأ من ٢٠١٨/٠١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠١٩/٠١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال) فقط اربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.
- السنة الرابعة: تبدأ من ٢٠١٩/٠١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٠/٠١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال) فقط اربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

صفحة ٣ من ١١

السنة الخامسة: تبدأ من ٢٠٢٠/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢١/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال) فقط اربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السادسة: تبدأ من ٢٠٢١/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٢/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال) فقط خمسة ملايين واربعمائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السابعة: تبدأ من ٢٠٢٢/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٣/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال) فقط خمسة ملايين واربعمائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثامنة: تبدأ من ٢٠٢٣/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٤/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال) فقط خمسة ملايين واربعمائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة التاسعة: تبدأ من ٢٠٢٤/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٥/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال) فقط خمسة ملايين واربعمائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة العاشرة: تبدأ من ٢٠٢٥/١/٠٧ م وتنتهي في ٢٠٢٦/١/٠٦ م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٥,٤٣٢,٠٠٠ ريال) فقط خمسة ملايين واربعمائة واثنتان وثلاثون ألف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية السنة التعاقدية.

#### ب) القيمة الإيجارية الإضافية:

##### ١. خلال الخمس سنوات الأولى من هذا العقد

في حالة تجاوزت الإيجارات من الباطن في السنة الإيجارية الواحدة مبلغ (٥,٢٥٠,٠٠٠ ريال) خمسة ملايين ومائتان وخمسون ألف ريال فإن الطرف الأول يستحق قيمة إيجارية إضافية قدرها ما يعادل نسبة ٢٠% عن ما يزيد عن مبلغ (٥,٢٥٠,٠٠٠ ريال) سنوياً وذلك يتم نهاية كل عام ميلادي وفقاً للقوائم المالية السنوية المدققة والتي يلتزم المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طيلة فترة العقد.

##### ٢. خلال الخمس سنوات الأخيرة من هذا العقد

في حالة تجاوزت الإيجارات من الباطن في السنة الإيجارية الواحدة مبلغ (٥,٨٨٠,٠٠٠ ريال) خمسة ملايين وثمانمائة وثمانون ألف ريال فإن الطرف الأول يستحق قيمة إيجارية إضافية قدرها ما يعادل نسبة ٢٠% عن ما يزيد عن مبلغ (٥,٨٨٠,٠٠٠ ريال) سنوياً وذلك يتم نهاية كل عام ميلادي وفقاً للقوائم المالية السنوية المدققة والتي يلتزم المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طيلة فترة العقد.

صفحة ٤ من ١١

٢- يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عذر من الأعداء، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تذكيري بمهلة قدرها (٦٠) ستون يوماً ليقوم فيها بالسداد، يتم خلالها إرسال عدد ثلاث إخطارات تذكيرية مدة كل إخطار (٢٠) عشرين يوم وفي حالة عدم سداد المستأجر خلال تلك المهلة فإن هذا التأخير يعتبر سبباً جوهرياً ويحق للطرف الأول بموجبه فسخ هذا العقد وتطبيق نص البند (السابع عشر أدناه)، وذلك دون المساس بالقيمة الإيجارية المستحقة للطرف الأول على الطرف الثاني.

#### البند الثامن – الضمانات:

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتحرير عدد (٩) تسعة سندات لأمر بإجمالي القيمة الإيجارية للسنوات الإيجارية (من الثانية إلى العاشرة) وعلى أن تكون قيمة كل سند مساوية للقيمة الإيجارية السنوية وتستحق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا العقد. ويلتزم الطرف الأول برد كل سند للطرف الثاني عند سداد قيمة الإيجار التي تقابلها. وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للغير فإن المستأجر يلتزم باستبدال باقي السندات لأمر بأخرى بإسم المالك الجديد ودون أي اعتراض أو تأخير. وفي حال الانتهاء المبكر لأي سبب يلتزم الطرف الأول بإعادة السندات اللاحقة لتاريخ الإنهاء المبكر للطرف الثاني وذلك فور تاريخ الإنهاء باستثناء المسنة التي ستدفع تعويضاً للطرف الأول في حالة الإنهاء المبكر.

#### البند التاسع - صيانة العين المؤجرة والتصاريح:

- ١- يتحمل الطرف الثاني "المستأجر" وعلى حسابه الخاص صيانة كافة الأعمال الإنشائية إضافة إلى استخراج جميع التراخيص والتصاريح وإدخال وتوصيل الخدمات والمرافق (كهرباء، ماء، صرف صحي، هاتف، إلخ ...). وسداد كافة فواتير تأسيس واستهلاك تلك الخدمات.
- ٢- لا يحق للطرف الثاني هدم أي من المنشآت القائمة بدون الحصول على الموافقة الخطية للطرف الأول إلا في الحالات الطارئة التي تشكل خطراً على الصحة أو الحياة. ويجوز للطرف الثاني عمل إضافات أو تعديلات أو إقامة منشآت جديدة من شأنها زيادة عوائد المركز أو سلامة المركز مع المحافظة على الجودة والشكل العام للمركز بشرط الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية.
- ٣- يلتزم المؤجر بتحرير التفويض اللازم أو إصدار وكالة 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 انتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان.

٤. فوض المؤجر بموجب التوقيع على هذا العقد المستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرخص والخدمات ومراجعة البلدية والأمانة وكافة النوازل الحكومية والشركات ذات العلاقة للحصول على تصاريح أو رخص ويحق للطرف الثاني تفويض أو توكيل الغير من مسمويه للقيام بكل أو جزء من هذه الصلاحيات وتنتهي صلاحية هذا التفويض بتاريخ انتهاء مدة العقد أو مدة التجديد، وفي حال الحاجة إلى وكالة شرعية لإنهاء أي من الإجراءات أعلاه، فيلتزم الطرف الأول بعمل وكالة خاصة أو تفويض لصالح الطرف الثاني تخوله إنهاء الإجراءات المتعلقة بالتشغيل أو التعاون مع الطرف الثاني من أجل إنهاء اللام عن طريق الوكيل الشرعي للطرف الأول.
٥. لا يضمن المؤجر للطرف الثاني وضع العقار (ما يتضمن المباني والمنشآت والملحقات القائمة حالياً على الأرض)، وفي 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 الإيجابية خلال فترة الإصلاح، ولو تسبب العيب و/أو الإصلاح بإيقاف أنشطته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة.

#### البند العاشر - المسؤولية عن الأضرار المحتملة:

يقر الطرف الثاني بموافقته على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع منه، كما يحق للطرف الأول (المالك) انتداب من يراه لمعاينة العين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني (المستأجر) وإخطاره بذلك خطياً، وذلك للتأكد من التزام الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع المباني والعقارات وسلامة المنشآت.

#### البند الحادي عشر - حق الملكية:

من المتفق عليه أن جميع الإنشاءات والإضافات والتحسينات والتعديلات الثابتة 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 والإضافات والتعديلات الثابتة والغير ثابتة.

#### البند الثاني عشر - التزامات المستأجر:

- (١) 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 القواير الخاصة باستهلاكه لتلك الخدمات.
- (٢) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة والإصلاح على العين المؤجرة والمباني والمنشآت التي تقام عليها على نفقته الخاصة ويكون مسئولاً عن تسليم العين المؤجرة وجميع المباني والمنشآت القائمة في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.
- (٣) يلتزم المستأجر بعمل عقد / وثيقة تأمين للعين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية، وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتشمل كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والغير وأن يخلي مسؤولية الطرف الأول "المؤجر" من ذلك ويكون المستفيد من التعويض لا سمح الله هو المستأجر على أن يلتزم بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها كما كانت عليه وقت توقيع هذا العقد ووفقاً لوصف العين المؤجرة بالبند (الثاني أعلاه)، وبعد أقصى في حدود

- التعويض المستلم من شركة التأمين وللطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لمخاطر الحريق والبرق والزلازل والعواصف والفيضانات وانفجار خزانات وأتانيب الغاز ومخاطر وتأثيرات المركبات.
- (٤) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والنققات والمخالفات التي تنشأ على العين المؤجرة والتي لا يكون المؤجر سبباً فيها، ويستثنى من ذلك أية رسوم أو مخالفات أو نققات خاصة بمستأجرى المركز و/أو 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.
- (٥) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بما يثبت إجراءات المخالصة النهائية مع الجهات ذات العلاقة بدفعه كافة مستحقاتهم عن طول فترة إيجاره للعين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بدفع الرسوم الحكومية حال وجودها أو التي قد توجد مستقبلاً أثناء سريان العقد الموقع بين الطرفين.
- (٦) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر فور انتهاء مدة العقد أو فسخه وعلى المستأجر تسليم العين المؤجرة بجميع محتوياتها الثابتة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم التسليم بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين أو من ممثليهما.
- (٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من وضد أي شكاوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى، من الغير أو من إحدى الجهات الحكومية أو الرسمية نتيجة أفعال أو تصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصبر من المستأجر نفسه أو ممثليه أو تابعيه داخل العين المؤجرة وأثناء سريان هذا العقد، ويتعهد بتعويض المؤجر عن أي أضرار قد تصيبه نتيجة لهذه المطالبات أو الالتزامات أو الدعاوى.
- (٨) يلتزم المستأجر ويوافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي (سنة واحدة فقط) من القيمة الإيجارية المستحقة عن المدة المتبقية من العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء مدته بدون إيداع أسباب قانونية مقنعة أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبند (السابع عشر ادناه).
- (٩) لا يحق للمستأجر إجراء أي تعديلات أو انشاءات بالمبنى الا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابياً إلا في الحالة الموضحة في البند (التاسع -فقرة ٢ أعلاه).

#### البند الثالث 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 ذلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- (٢) كافة الإجراءات والعوائد الناتجة عن امتغلال 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 وخلفائهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما اتفق عليه الطرفان وملغياً لأي اتفاق أو عروض سابقة سواء كانت شفهية أم مكتوبة.
- (٤) لا يعتبر عدم استخدام أي من الطرفين لأي من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد تنازلاً عن ذلك الحق مهما طاللت مدة عدم الاستخدام إلا في حالة كان التنازل خطياً.
- (٥) يتم تبادل المراسلات بين الأطراف على عناوينهم المذكورة في صدر هذا العقد، وتعتبر كافة المراسلات صحيحة وناهضة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسلت بالبريد المسجل أو البريد المستعجل المعزز يعلم الوصول.
- (٦) لا يعتد بتعديل أي شرط من شروط هذا العقد إلا بموجب توقيع الطرفين على ملحق تعديل.
- (٧) يحق للمؤجر أو ممثليه دخول العين المؤجرة ومعاينتها، على أن لا يسبب ذلك عبء أو ضرر للمستأجرين، في أي من الحالات التالية :
- (أ) للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
- (ب) لإطلاع الراغبين 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 بموجب طلب رسمي من المؤجر إلى المستأجر.

#### البند الرابع عشر- نطاق المسؤولية:

- (١) الطرف الأول ليس مسئولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو للعرف والتقاليد السائدة في المملكة يقوم بها الطرف الثاني أو أحد زائريه أو تابعيه داخل العين المؤجرة ويتحمل المتسبب لتلك المخالفات وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال.
- (٢) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكاوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من عماله أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سريان هذا العقد.
- (٣) يتعهد الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني كتابياً قبل يومين من رغبته في زيارة أو معاينة العين المؤجرة خلال مدة هذا العقد على أن لا يسبب ذلك أي عبء أو أزعاج لمستأجري المركز أو تشغيله.
- (٤) يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع المبالغ المستحقة عليه نتيجة استئجاره المركز عند تسليمه للعين للطرف الأول، وتعتبر جميع الفواتير ( ماء ، كهرباء ، هاتف ) أثناء مزاولة الطرف الثاني نشاطه وطوال فترة العقد من التزامات الطرف الثاني . وفي حال إخلال الطرف الثاني في السداد، فيحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني ومطالبته بأي مبلغ دفعه ناتج عن مزاولة الطرف الثاني للنشاط أثناء مدة هذا العقد.

#### البند الخامس عشر- القوة القاهرة:

- (١) في حالة وقوع أحد ظروف القوة القاهرة التي تحول دون استخدام المستأجر للعين المؤجرة بصفة دائمة مثل (الزلازل والبراكين والفيضانات) يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ وقوع ظرف القوة القاهرة ويتوقف 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 الطرف لأي من الطرفين.

(٢) أما إذا كان ظرف القوة القاهرة مؤقتاً (أي يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو استخدامها لفترة مؤقتة) ففي هذه الحالة يتم تمديد مدة العقد لمدة مماثلة لمدة الطرف المؤقت ولتلافي الالتباس لا يستحق المؤجر القيمة الإيجارية عن المدة التي توقف فيها المستأجر عن الانتفاع بسبب ظرف القوة القاهرة ولكن يستحق القيمة الإيجارية عن المدة البديلة، ولا يجوز لأي من الطرفين في حالة فسخ العقد بسبب القوة القاهرة الرجوع على الطرف الأخر بأي مطالبات أو تعويضات عدا حق المؤجر في الرجوع على المستأجر بالقيمة الإيجارية المستحقة عن المدة السابقة لوقوع ظرف القوة القاهرة.

#### البند السادس عشر - نزاع ملكية جزء أو كامل العين المؤجرة:

(١) في حالة صدور قرار من الجهات المختصة بنزع ملكية العين المؤجرة وما عليها من إنشاءات، جزئياً أو كلياً، للمصلحة العامة فإن الطرف الثاني لا يستحق أيًا من هذه التعويضات وتكون ملكاً خالصاً للطرف الأول.

(٢) يجوز للطرف الثاني ("المستأجر") الانتفاع بالعين المؤجرة حتى تاريخ تنفيذ قرار نزع الملكية جزئياً أو كلياً، إلا في حالة صدور أوامر من الجهات المختصة خلاف ذلك وعلى أن يسدد أجرة هذه المدة حسب شروط هذا العقد

(٣) يتوقف استحقاق القيمة الإيجارية، ويعتبر هذا العقد منتهي بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، جزئياً أو كلياً، في حالة حظر النظام استمرارية الإنتفاع 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 جزئياً أو كلياً هو تاريخ انتهاء العقد ويلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من انتفاعه بالعين وإزالة الموقع وفي هذه الحالة يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية حتى تاريخ قرار وقف الإنتفاع بالشكل المشار إليه في البند (السادس 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.

#### البند السابع عشر - حالات الإخلاء 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 بدفع القيمة الإيجارية في المواعيد المحددة والمنصوص عليها بالعقد بعد استلامه تذكيرات من المؤجر باستحقاق السداد طبقاً لما ورد في البند (السابع فقرة اثنين أعلاه).
- (٢) إذا قام الطرف الثاني باهمال جسيم في صيانتها للمركز التجاري مما يشكل خطورة على المركز

- ٣) إذا قام الطرف الثاني بتشغيل المركز بطريقة غير مجدية بحيث تم الإساءة للمركز مما أدى إلى ترك المستأجرين الذين يشغلون نصف المساحات التأجيرية للمركز.
- ٤) إذا مارس استخدام العين المؤجرة في غرض آخر غير المتفق عليه في هذا العقد – بدون الحصول على موافقة المؤجر كتابياً.
- ٥) إذا تنازل المستأجر عن هذا العقد كلياً للغير دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
- ٦) إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

في أي حالة من الحالات المحددة أعلاه إذا قرر المؤجر ("المؤجر") إنهاء العقد يجب عليه توجيه إنذار كتابي إلى المستأجر موضحاً فيه المخالفة التي تستوجب فسخ العقد وعلى المستأجر إزالة سبب المخالفة خلال مدة أقصاها (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ الإنذار وفي حالة انقضاء تلك المهلة دون أن يقوم المستأجر بإزالة أسباب المخالفة، يحق للطرف الأول أن يعتبر العقد مفسوخاً، ويلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة، خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية مع إلزام المستأجر بدفع اجرة تساوي سنة إيجارية واحدة فقط كتعويض اتفائي بين الطرفين.

#### البند الثامن عشر- إنتقال ملكية العين :

يتمتع الطرف الأول ("المالك") 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 مدة التجديد، وتعمد المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة للغير بإخطار المستأجر باسم وعنوان المشتري وتزويد المستأجر بصورة من عقد البيع أو خطاب يؤكد التزام المشتري الجديد بالتقيد بجميع بنود ونصوص هذا العقد.

#### البند التاسع عشر- تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد :

١) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة إلى المؤجر مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك العادي للأصول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفيات ما عدا الناتجة من الاستهلاك العادي للأصول وتكون العين المؤجرة خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية ويتم التنازل عن جميع العقود السارية بين الطرف الثاني والمستأجرين في المركز إلى المالك على أن يحل محل الطرف الثاني فيها.

٢) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة لأسباب تعود له وبعد حصوله على إشعار رسمي من الطرف الأول بذلك، بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد، فإن يد المستأجر تصبح يد غاصب على العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع مبلغاً قدره (١٥,٠٠٠ ريال) فقط خمسة عشر ألف ريال عن كل يوم تأخير كتعويض اتفائي بين الطرفين، وقد إشتراط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التعويض هذا بطوعه ورضاه، مع حق الطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات النظامية لإخلائه بالطرق الجبرية.

(٣) يلتزم الطرف الثاني بالتنازل عن كافة العقود والحقوق مستجري الباطن بعد انتهاء مدة هذا العقد حسب الشروط الموضحة في البند السادس أعلاه.

**البند العشرون 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، فإن تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض.

**البند الواحد والعشرون - ملاحق العقد :**

مرفق رقم (١) : صورة من صك الملكية للأرض.  
وتشكل كافة المرفقات والملاحق بالعقد المذكور أعلاه وحدة متكاملة، ويعتبر كل مرفق أو ملحق منها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

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)  
الشركة الموحدة للتطوير العقاري

سمو الامير / بندر بن خالد بن فهد آل سعود

التوقيع/

شاهد ثاني

الإسم/

التوقيع/



الطرف الاول (المؤجر)  
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية

السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعبان

التوقيع/

السيد/ خالد بن عايد بن محمد قامة

التوقيع/

شاهد اول

الإسم/

التوقيع/



Property No. 2 – Panda An Nur

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
عقد إيجار أرض

بموجب الله وتوفيقه تم إبرام هذا العقد في يوم الاثنين بتاريخ 1436/6/03 هـ الموافق 2015/3/23 م بمدينة النمام  
بين كل من الطرفين:

1. الأستاذ / علي بن فهد بن عبدالله المؤمن بموجب السجل المدني رقم : ( 1054260979 ) صادر من النمام بتاريخ  
1404/2/25 هـ وعنوانه : ص.ب. 000 الرمز البريدي 00000 مدينة : النمام هاتف رقم : 013/8350047 فاكس :  
013/8340976

(ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول / المؤجر).

2. شركة بنده للتجزئة ، شركة سعودية، بموجب سجل تجاري رقم (4030223594) صادر من مدينة جدة بتاريخ  
1433/03/29 هـ، وعنوانها الرئيسي: مدينة جدة - طريق الأمير سلطان - مركز القبة ( سنتر بوينت ) - الطابق  
الثالث، ص.ب: (33333) - جدة الرمز البريدي: (21448) ، تلفون رقم (6916644 - 012) ، فاكس: (012-  
6926159) ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ موفق بن منصور جمال ، بصفته الرئيس التنفيذي.

(ويشار إليها فيما بعد بالطرف الثاني / المستأجر).

**تمهيد**

حيث أن الطرف الأول يمتلك الأراض قطعاً رقم 197/ ب و قطعة 198/ب الواقعة على طريق الملك سعود حي النور  
مخطط رقم 742/1 بمدينة النمام بموجب الصك رقم (330118000835) بتاريخ 1433/4/7 هـ والصادر من كتابة عدل  
الأولى بالنمام والمرفق نسخة منه - وحيث رغب الطرف الثاني استئجار الأرض والبالغ مساحتها 3,378.22 م<sup>2</sup>  
لاستخدامها كمواقف سيارات واستثمارها واستعمالها والانتفاع بها بأي عرض يراه مناسباً وإجراء أي تعديلات وإضافات ومباني  
طوال فترة سريان العقد ، وحيث قبل الطرف الأول إيجاب الطرف الثاني ، وحيث رغب الطرفان توثيق علاقة التعامل فيما  
بينهما وبما يعود على الطرفين بالفائدة والمصلحة لكل منهما ، فقد تم تحديد حقوق والتزامات كل طرف تجاه الآخر في مواد  
وبنود هذا العقد وأقر الطرفان بكامل أهليتهما المعنوية شرعاً ونظاماً للتوقيع على هذا العقد:

مادة (1) تمام التصهيد:

يعتبر التصهيد أعلاه ومرفقات العقد وملحق التعديل جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد تقرأ وتفسر معه.

مادة (2) وصف العين المؤجرة:

القطعة رقم 197/ب و قطعة 198/ب من المخطط رقم 742/ش. د المعتمد و الواقعة على طريق الملك سعود حي النور  
ومساحتها الإجمالية 3,378.22 م<sup>2</sup> بموجب الصك والكروكي المرفق و يحدها من الشرق جدار بطول 101.45 م ومن



الشمال شارع عرض 25م بطول 33 م ومن الغرب هايبر بنده بطول 103.25 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) أجر للطرف الأول للطرف الثاني العين المؤجرة المشار إليها في تمهيد العقد والمادة (2) أعلاه وقد قبل الطرف الثاني ذلك.

(2-3) يحق للطرف الثاني استثمار كل أو جزء من العين المؤجرة بالبناء والتشغيل والتأجير لكافة الأنشطة والأغراض بنون قيود أو شروط كما يحق له التأجير لكامل العين المؤجرة من الباطن ويحق له إعادة البناء والترميم.

(3-3) يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة تكاليف التطوير والإنشاء واستخراج التراخيص اللازمة لمزاولة الأنشطة بشكل نظامي، ومنها على سبيل المثال لا الحصر ( تكاليف عمل المخططات والخرائط والرسومات الهندسية والتصاميم للأعمال الإنشائية ومخططات البناء والتشطيبات وغيره ) كما يتحمل رسوم تأسيس عدادات الكهرباء والمياه وخدمات الصرف الصحي للمشروع، وقد وافق الطرف الأول على ذلك وفرض الطرف الثاني للقيام بالالتزام كما تمهد بتقديم جميع المساعدات اللازمة فوراً عند الحاجة وبناءً على طلب الطرف الثاني.

#### مادة (4) تسليم العين:

يعتبر توقيع الطرف الثاني على محضر إستلام وتسليم العين المؤجرة الذي سيرفق لاحقاً مع هذا العقد إقراراً من الطرف الثاني بأنه عاين العين المؤجرة معاينة نافية للجهالة.

#### مادة (5) مدة العقد:

(1-5) مدة هذا العقد 19 سنة وستة أشهر ميلادية من تاريخ توقيع العقد مدفوعة الاجر إلزامية على الطرفين.

(2-5) ينتهي هذا العقد بانتهاء منته ولا يجدد إلا باتفاق خطي بين الطرفين .

(3-5) في حالة إعلان تصفية و/أو إعلان إفلاس و/أو إحصار و/أو وضع تحت الوصاية و/أو الحراسة القضائية ( وكذلك أي شكل من أشكال عدم التصرف ) أحد طرفي العقد فإنه يحق للطرف الآخر إما إنهاء العقد أو الإستمرار في تنفيذ العقد بكافة أحكامه وشروط في مواجهة المصفي و/أو الوصي و/أو الحارس القضائي ويكون هؤلاء ( مجتمعين و/أو منفردين ) مسؤولين عن تنفيذ جميع الإلتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز لهم بأي حال من الأحوال تجزئة العين من قبل الشركاء أو خلفهم قبل إنتهاء مدة العقد كما يجب عليهم اختيار وكيل ينوب عنهم أمام الطرف الآخر .

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

(1-6) اتفق الطرفان على ان القيمة الإيجارية السنوية المستحقة كالتالي:

(أ) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الأولى مبلغ وقدره ( 1,200,000 ) مليون ومائتين الف ريال سعودي فقط لا غير عن 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 ( 1,290,000 ) مليون ومائتين وتسعون الف ريال سعودي فقط عن كل سنة تدفع على أقساط نصف سنوية.



(ج) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الثالثة مبلغ وقدره ( 1,388,000 ) مليون وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي فقط عن كل سنة تدفع على أقساط نصف سنوية.  
(د) مقدار الإيجار السنوي خلال الأربع سنوات وستة أشهر الاخيرة مبلغ وقدره ( 1,492,000 ) مليون وأربعمائة واثنان وتسعون ألف ريال سعودي فقط عن كل سنة تدفع على أقساط 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 بتكفيض 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 السداد وفي حالة عدم المبادرة بالسداد يتم إعادة إخطاره للمرة الثانية على نفس عنوانه وتوجيه هذا الإخطار وكل ما يليه من إخطارات إلى الرئيس التنفيذي للشركة مع صورة للمدير المالي وفي حالة عدم السداد خلال 15 يوماً من تاريخ الطلب الثاني تصبح حينها الدفعة الثانية مستحقة وإذا لم يتم دفع كلا القسطين خلال 15 عشر يوماً يعاد إخطاره للمرة الثالثة وفي حالة عدم التجاوب يتحول العقد تلقائياً إلى سنوي ويصبح إيجار السنة التالية مستحقة وفي حال عدم السداد يعاد إخطار المستأجر وإذا لم يتم الدفع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ هذا الإخطار يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتأجير العقار للغير ليقوم الغير بالوفاء بما لم يلتزم به المستأجر وإذا لم يتم بذلك خلال (6) أشهر تولى المؤجر ذلك نيابة عنه مع حق أي طرف بالمطالبة بالتعويض اذا توفرت اسبابه .

#### مادة (7) حقوق والتزامات الطرفين:

1-7) يلتزم الطرف الأول بالتعاون مع الطرف الثاني ومدرائه المعيّنين بالتوقيع على أي مستندات أو أوراق قد يحتاجها الطرف الثاني بناء على طلب الجهات المعنية لممارسة نشاطه.  
2-7) عند انتهاء مدة هذا العقد تؤول ملكية جميع المباني والإضافات والتعديلات والتصينيات وغيرها من الأصول غير المنقولة التي أدخلها الطرف الثاني من ثوابت في العين بدون مقابل إلى الطرف الأول وفي حال رغبة الطرف الأول باستلام العين المؤجرة خالية من أية مبانى يقوم الطرف الثاني بتكليف طرف ثالث للقيام بهدم وتنظيف العين المؤجرة على نفقته وبذلك يستحق الطرف الثاني منفرداً استغلال وبيع المخلفات والمكرواب الناتج عن ذلك وتحصيل أية عوائد مادية.

#### مادة (8) سداد فواتير الهاتف والكهرباء والماء والغاز:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء والماء والغاز طوال مدة استخدامه للعين المؤجرة، ويتعهد بأن يقوم بمخالصة هذه الفواتير عند انتهاء مدة العقد وقبل تسليم العين المؤجرة.

#### مادة (9) التنازل :

1-9) منعاً لتضارب المصالح مع الجهات المنافسة للطرف الثاني، يحق للطرف الأول التصرف في الأرض بالتنازل أو البيع أو الهبة أو غيره من التصرفات النافذة للملكية لطرف ثالث خلال فترة هذا العقد على أن يلتزم الطرف الأول



بإعطاء أولوية الشراء للطرف الثاني وفي جميع الأحوال يلتزم الطرف الأول بالحصول على الترخيص كتابي من الطرف الثالث يفيد بالتزامه بتنفيذ جميع شروط وينود هذا العقد حتى تاريخ إنتهائه.

2-9) يحق للطرف الثاني التصرف في العين الموجهة و/أو 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 ومتضمناً لجميع الشروط التي اتفق عليها الطرفان وملغياً لأي اتفاقات أو عروض خطية أو شفوية سابقة مهما كانت ولا يمتد بأي اتفاقيات لاحقة ما لم تكن كتابية وموقعة من قبل الطرفين.

#### مادة (11) بقاء العقد:

في حالة تغاضي أي من الطرفين لأي سبب من الأسباب عن أي شرط أو حكم من أحكام هذا العقد أو التأخير في تنفيذ أي منها لمدة من الزمن مهما طالت فإن ذلك لا يعد تعديلاً لأي من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن الحق المسكوت عنه لأي سبب من الأسباب ويبقى الحق في المطالبة بتلك الإلتزامات في أي وقت من قبل الطرف المتغاضي ثابتاً ومضموناً له ما لم يكن ذلك التغاضي أو التأخير معتزلاً عنه كتابةً.

#### مادة (12) المنازعات:

يخضع هذا العقد ويفسر في كافة وجوهه طبقاً للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويسعى الأطراف إلى حل كافة الخلافات والنزاعات والمطالبات التي تنشأ عنه أو تكون على صلة بهذا العقد أو خرقه بالطرق الودية، فإذا لم يتم حلها بالطرق الودية خلال (30) يوماً من توجيه إخطار كتابي من أحد الطرفين إلى الطرف الآخر بوجود خلاف أو نزاع أو مطالبية، تحال حينئذٍ إلى المحاكم المختصة بالمملكة العربية السعودية، كما أن من حق الطرفين اللجوء إلى نظام التحكيم للفصل في أي منازعات تحصل بينهما فيما يخص هذا العقد.

#### مادة (13) احكام عامة:

1-13) إذا تم نزع ملكية العين الموجهة أو جزء منها لأية أسباب وسواء كان هذا جزئياً أو كلياً فإن للمستأجر الخيار إما بفسخ العقد أو الإستمرار فيه مع تخفيض قيمة الإيجار بقدر النسبة المنزوعة من العين الموجهة من قيمة الإيجار وفي حال الفسخ يعرض الطرف الأول الطرف الثاني بقيمة ما تقدره الجهة النازعة للملكية تعويضاً للمنشآت التي أقامها والإيجار المدفوع عن المدة التي لم ينتفع بها الطرف الثاني فقط ولا يشمل قيمة تعويض الأرض المنزوعة، على أن يستلم الطرف الثاني تعويضه المنصوص عليه في هذه المادة عند استلام الطرف الأول للتعويض من الجهة النازعة للملكية.

2-13) يقر الطرف الأول بأن الأرض موضوع هذا العقد خالية من العيوب والموانع القانونية والشرعية وليس عليها أي شاعر يمنع الطرف الثاني من الإنتفاع بها طيلة مدة العقد.

3-13) يلتزم الطرف الأول (المؤجر) بعدم التدخل أو الاعتراض في الأعمال أو الديكورات والتصاميم التي يجريها الطرف الثاني (المستأجر) في العين محل العقد.

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



5-13) يتعهد الطرف الثاني (المستأجر) في عدم ممارسة أي نشاط من شأنه مخالفة النظام العام للدولة أو إزعاج المجاورين ، ويتحمل المستأجر كامل المسؤولية في ذلك.

6-13) تتم التبليغات والإخطارات بين الطرفين كتابةً ( بالبريد المسجل أو الممتاز ) في كل ما يتعلق بهذا العقد وكيفية تنفيذه على العناوين الواردة في صدر هذا العقد، وفي حالة تغيير أي طرف لعنوانه فإنه يلتزم بإبلاغ الطرف الآخر بهذا التغيير كتابياً، فإن أخل بهذا فتعتبر العناوين المذكورة بصدر هذا العقد كافية لأغراضها كما لا يعتد بأي تعديل أو إضافات في هذا العقد ما لم تكن مكتوبة وموقعة من المخولين بذلك عن كلا الطرفين ويعتبر هذا العقد شاملاً ومتضمناً لجميع الشروط التي اتفق عليها الطرفان ويعتبر ملغياً لأي اتفاق أو عرض كتابي أو شفهي سابق.

7-13) تكون كافة التواريخ والفترات الزمنية وفقاً للتقويم الميلادي.

#### مادة (14) القوة القاهرة:

حينما وبالقدر الذي لا يكون فيه أي طرف قادراً على تأدية أي التزام نص عليه هذا العقد أو يتأخر أو يقتصر في تأدية هذا الإلتزام بسبب القوة القاهرة، يعفى هذا الطرف من تأدية ذلك الإلتزام طيلة الزمن وبالقدر الذي يستمر فيه العامل المعوق عن أداء الإلتزام، ولا يكون للطرف الآخر أحقية بالتعويض مقابل أي خسارة أو إزعاج أو ضرر حدث من جراء ذلك ويستثنى من معنى القوة القاهرة الحريق ومايخطية التأمين.

#### مادة (15) مرفقات العقد:

تعتبر صور الوثائق التالية الموقع عليها من الطرفين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد:

1. ملحق رقم (1) : صورة من كروكي الموقع.
2. ملحق رقم (2) : صورة من المخطط العام ( الموقع العام ) .
3. ملحق رقم (3) : صورة من صك ملكية العين المؤجرة .
4. ملحق رقم (4) : صورة من إثبات هوية الطرف الأول.
5. ملحق رقم (5) : صورة من السجل التجاري للطرف الأول.
6. ملحق رقم (6) : نسخة من السجل التجاري للطرف الثاني.





مادة (16) نسخ العقد:

حرر هذا العقد بالرضى والقبول من نسختين سلم بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، ويقر الطرفان بقراءتهما لكافة بنود هذا العقد وفهماها فهماً نافياً للجهالة، وإقراراً بالالتزام بما جاء في هذا العقد وقع الطرفان.

والله ولي التوفيق،،،

<p>الطرف الثاني (المستأجر)</p> <p>شركة بنده للتجزئة</p> <p>المفوض : موفق بن منصور جمال</p> <p>الصفة : الرئيس التنفيذي</p> <p>التوقيع :</p>	<p>الطرف الأول (المؤجر)</p> <p>على بن فهد بن عبدالله المؤمن</p> <p>الصفة : المالك</p> <p>التوقيع :</p>
<p>شاهد ثاني</p> <p>الإسم :</p> <p>التوقيع :</p>	<p>شاهد أول</p> <p>الإسم :</p> <p>التوقيع :</p>

6

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

الدمام، طريق الملك سعود

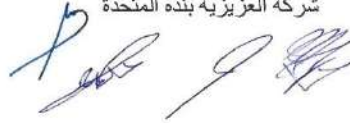
عقد إيجار

بين

على فهد المؤمن و على عبدالمحسن الحواج

و

شركة العزيزية بنده المتحدة



APU Lease Supermarket version – 09012011 – 10122011

حرر عقد الإيجار هذا ("هذا العقد") بتاريخ 1432/01/25 هـ الموافق لـ 2011/12/20 م بين (1) السيد/ علي فهد المؤمن ، بموجب الهوية 1054260979 صادر من الأحساء بتاريخ 1404/02/25 هـ، والسيد/ علي عبدالمحسن الحواج، بموجب هوية رقم 1008723387 صادرة من الدمام بتاريخ 1400/8/5 هـ، وعنوانها ص. ب. 8564 الرمز البريدي الدمام 31492 هاتف: 8350047 - 03 فاكس 8340976 - 03 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ/ علي فهد المؤمن والأستاذ/ علي عبدالمحسن الحواج، بصفتهم مالك المشروع.




(ويشار إليهما فيما بعد بـ "الطرف الأول" أو "المؤجر")

والسادة/ شركة العزيزية بنده المتحدة، سجل تجاري رقم 1010137417 صادر من الرياض بتاريخ 1416/4/1 هـ ، وعنوانها جدة طريق الأمير سلطان مركز القبة (سنتر بوينت) الطابق الثالث ص. ب. 33333 جدة الرمز البريدي 21448 هاتف: 02-6916644، فاكس: 02-6926159 - 02. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ/ موفق منصور جمال، بصفته الرئيس التنفيذي .

(ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر")

حيث أن السيد/علي عبدالمحسن الحواج يمتلك قطع الأراضي رقم (195/ب، 196/ب) من المخطط رقم (742/ش.د) بموجب الصك رقم (23010301686) صادر من كتابة العدل الأولى بمدينة الدمام بتاريخ 1433/1/1 هـ، وحيث أن السيد/ علي فهد المؤمن يمتلك قطع الأراضي رقم (191/ب، 192/ب، 193/ب، 194/ب) من المخطط رقم (742/ش.د) بموجب الصك رقم (930103010687) صادر من كتابة العدل الأولى بمدينة الدمام بتاريخ 1433/1/1 هـ، وحيث أن (المؤجر) يمتلك مركز تجاري على الأرض الواقعة على شارع الملك سعود بحي النور بمدينة الدمام وإجمالي مساحتها 10,427.95 متر مربع ويرغب في تأجير معرض هايبير ماركت في هذا المشروع يشار إليه فيما بعد بـ "العين المؤجرة" لإستخدامه في البيع بالتجزئة مع ضمان التمكين المطلق للمعرض، وقد قبل المستأجر إستئجار العين المؤجرة لإستخدامها كمعرض سوبرماركت والإستحواذ عليها خلال مدة الإيجار بالقيمة الإيجارية المذكورة وطبقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

بناءً على ذلك، وفي مقابل الإلتزامات والشروط والأحكام والضمانات والإلتفاقات المذكورة لاحقاً في مواد ونود هذا العقد، والذي يعتبر توقيعه إقراراً بإستلامها وكفايتها من قبل الطرفين وهما بكامل أهليتهما الشرعية وعلمهم الخافي للجهالة قد تم الإلتفاق والإلتزام على بمايلي:

بنده  
شركة العزيزية بنده المتحدة

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

تعتبر مقدمة هذا العقد وأغلاه وكافة الملاحق والجداول المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر معه ويكون للمصطلحات المستخدمة في كامل هذا العقد والتي لم يتم تعريفها خلافاً لذلك في محتوى العقد المعاني المنسوبة لها في الجدول 1 .

**المادة (2-1) : إفتتاح المعرض**

1. لقد تم تحديد مجال الأعمال التي سيقوم بها المؤجر في الملحق 2 كما تم الإتفاق على تسليمها على مرحلتين: المرحلة الأولى بعد مضي تسعة أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء ويتم تسليمها بموجب محضر إسئلام يتم التأشير فيه على ماتم إنجازه بالشكل المطلوب وماعليه من ملاحظات ويوقع من قبل ممثلين رسميين للطرفين. والمرحلة الثانية: تم الإتفاق على أن تسلم بعد ثلاثة أشهر من إستلام المرحلة الأولى. وفي حالة فشل المؤجر في إستكمال أي عمل من الأعمال المذكورة في الملحق 2 سواء للمرحلة الأولى أو المرحلة الثانية فإن المؤجر ابتداءً من تاريخ الاستكمال المتفق عليه لإنهاء وتسليم المرحلة سوف يكون ملزماً بدفع تعويض للمستأجر قدره 15,000 ريال سعودي خمسة عشر ألف ريال سعودي عن كل يوم تأخير وحتى التاريخ الفعلي للإنتهاء من تلك المرحلة بحد أقصى مبلغ وقدره 500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) ومازاد عن ذلك يكون التعويض بيومين مجانيين (بدون دفع قيمة إيجارية) عن كل يوم تأخير بشرط إلزام المستأجر بتزويد المؤجر بجميع المخططات اللازمة لجميع المراحل في التواريخ المحددة في الملحق 2 بدون تأخير.

**المادة (2) : الإيجار والعدة الإيجارية والتجديد والإنهاء المبكر****البند 2-1: تأجير المعرض وحق الإنتفاع والتمكين المطلق**

1. بناء على ومع مراعاة أحكام وشروط هذا العقد، يوافق المؤجر بموجبه على تأجير المعرض إلى المستأجر خلال مدة الإيجار مع ضمان كامل بالتمكين المطلق للمعرض كما يوافق المستأجر بموجبه على إستئجار المعرض من المؤجر وعلى سداد القيمة الإيجارية إلى

المؤجر خلال مدة الإيجار. ويكون للمستأجر، طيلة التزامه بدفع القيمة الإيجارية ووفائه بالتزاماته الأخرى المطلوبة منه بموجب هذا العقد، حق التمكين المطلق والإنتفاع الكامل بالمعرض المؤجر خلال مدة الإيجار وخلال أي تجديد لهذه المدة (كما هو محدد أدناه) دون أي إنقطاعات سواء كانت بسبب المؤجر أو أي شخص له حق المطالبة بالإنتفاع بموجب ذلك، ويتعين على المؤجر أن ينفذ ويراعي كافة التعهدات المشمولة بهذا العقد كما هو مطلوب.

2. يضمن المؤجر للمستأجر في كافة الأوقات خلال مدة الإيجار وأي تجديد لها ملكية العقار أو سريان حق الإنتفاع للعقار الذي يقام عليه المشروع وفي حال إنتقلت الملكية أو حق الإنتفاع بأي شكل من الأشكال إلى أي دائن للمؤجر، فإن حقوق هذا الدائن والسبل القانونية التي يمتلكها فيما يخص الإمتياز المشار إليه لاتخوله إنهاء مدة الإيجار أو، بخلاف ذلك، تمنحه الحق في التعدي بأي شكل على حق التمكين المطلق و الإنتفاع بالمعرض المؤجر خلال مدة الإيجار. وعلى كل حال ترفق في الجدول 2 من هذا العقد صور من سند أو سندات ملكية الأرض والمشروع وعقود الإنتفاع وترخيص البناء والكروكي وجميع المستندات الثبوتية ذات الصلة بالمشروع والمعرض المؤجر إضافة إلى خريطة أو خريطة الموقع مع تصديق هذه الوثائق من قبل الجهات المختصة.

البند 2-2: مدة الإيجار

تبدأ مدة الإيجار من تاريخ إستلام المعرض المؤجر بكامل المواصفات والمتطلبات المذكورة في الملحق 2 للمرحلة الأولى وبموجب محضر إستلام موقع، ويعتبر هو تاريخ بداية مدة الإيجار وتنتهي بإنتهاء مدة الإيجار المشار إليها في الملحق 1، وهي قابلة للتجديد بموجب التوقيع على ملحق عقد إيجار.

### المادة (3): القيمة الإيجارية وخدمات المرافق

البند 1-3: القيمة الإيجارية

8. طيلة سريان العقد أو أي تجديد له يتوجب على المستأجر دفع القيمة الإيجارية على أقساط ربع سنوية مقدماً ويستحق المؤجر في نهاية السنة الإيجارية دفعة خامسة تساوي الفرق بين القيمة الإيجارية ونسبة 2.5% من مبيعات السنة إذا كانت النسبة أعلى من القيمة الإيجارية، أي أن المبلغ المستحق هو أيهما أعلى وليس الجمع بين


القيمة الإيجارية ونسبة المبيعات وتقديراً للإلتزام فإن هذه النسبة ثابتة على 2.5% طيلة مدة العقد ولا ينطبق عليها الزيادة المذكورة في البنود 2-3، ويحق لرئيس حسابات المؤجر التقدم بطلب الحصول على شهادة من مدقق الحسابات القانوني للمستأجر للتأكد من صحة مبلغ مبيعات الفرع المتعلق بهذا العقد فقط.

2. يدفع المستأجر للمؤجر دفعات مقدّمة خلال فترة الإنشاء إجماليتها يعادل قيمة إيجار سنة، تخضع من قيمة الإيجار المستحق للسنة الأولى مع الأخذ في الاعتبار أن المدة المجانية لا يستحق عليها قيمة إيجارية، في الحالات التالية:

أ. يدفع المستأجر مبلغ يعادل 25% من الإيجار السنوي (تخضع من إيجار السنة الأولى) للمؤجر عند التوقيع على هذا العقد وحصول المؤجر على اعتماد البلدية المختصة لتصاميم المشروع،

ب. يدفع المستأجر مبلغ يعادل 25% من الإيجار السنوي (تخضع من إيجار السنة الأولى) للمؤجر عند حصول المؤجر على رخصة بناء المشروع من البلدية المختصة واستكمال وتسليم المعرض بما يتوافق تماماً مع أحكام ومراسمات الملحق 2،

ت. يدفع المستأجر مبلغ يعادل 50% من الإيجار السنوي (من إيجار السنة الأولى) للمؤجر بعد افتتاح المعرض بما يتوافق مع متطلبات وشروط وأحكام هذا العقد.

ث. يحق للمستأجر العمل بالمعرض أثناء الفترة المجانية والتي تبدأ من تاريخ استلام العين المؤجرة.

#### البند 3-2: زيادة القيمة الإيجارية

تزداد القيمة الإيجارية على المستأجر بموجب هذا العقد تلقائياً بنسبة 5% كلما مرت خمس سنوات إيجارية (تاريخ زيادة القيمة الإيجارية) على تاريخ بدء مدة الإيجار مباشرة وذلك على القيمة التي تسبق تاريخ زيادة القيمة الإيجارية مباشرة، وتبقى هذه الزيادة سارية المفعول حتى التاريخ التالي لزيادة القيمة الإيجارية.

#### البند 3-3: الخدمات

يترتب على المستأجر دفع كافة رسوم الخدمات ذات الصلة بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار. ويتعين على المؤجر أن يقوم بتكيب عدادات مستقلة للمياه والكهرباء، كما يكون المستأجر مسؤولاً


وأشهاداً على ذلك، أقر الأطراف بتوقيع هذه الاتفاقية:

الموَجَّر: علي فهد عبدالله المؤمن  
 التوقيع: .....  
 الموَجَّر: علي عبدالمحسن الحواج  
 التوقيع: .....

التاريخ:

شاهد أول: ..... التوقيع: .....

شاهد ثان: ..... التوقيع: .....

المستأجر: شركة العزيزية بنده المتحدة

التوقيع: .....



موفق منصور جميل  
 الصفة: الرئيس التنفيذي

التوقيع: .....

التوقيع: .....

شاهد أول: حسن عبدالله ناظر

التوقيع: .....

شاهد ثان: .....  
 التوقيع: .....

الملحق 1 - البيانات الأساسية

فيما يلي ملخص عن بعض البيانات الأساسية المشمولة بهذا العقد:

1. اسم المشروع: هايبر بنده
2. عنوان المشروع: الدمام - شارع الملك سعود
3. إجمالي المساحة المعروضة للإيجار بكامل المشروع: 5,400 م<sup>2</sup>
4. إجمالي مساحة المعرض (العين المؤجرة): 2 م<sup>2</sup> 5,400
5. العدد الإجمالي لمواقف للسيارات: 250 موقف
6. الإسم التجاري: هايبر ماركت
7. الاستخدام: هايبر ماركت
8. تاريخ بدء مدة الإيجار تبدأ من تاريخ إستلام المعرض بموجب محضر إستلام يشير إلى إتمام المؤجر لجميع بنود ومتطلبات المستأجر المذكورة في الملحق 2 المرحلة الأولى.
9. تاريخ إنتهاء مدة الإيجار بعد عشرون عاماً ميلادية من تاريخ إستلام المعرض.
10. مدة الإيجار: 20 سنة ميلادية من تاريخ إستلام المعرض ملزمة على المؤجر والعشرة سنوات الأولى فقط ملزمة على المستأجر .
11. القيمة الإيجارية: 650 (ستمائة وخمسون) ريال سعودي في السنة لكل متر مربع من إجمالي مساحة المعرض (العين المؤجرة)، تدفع كل ثلاثة أشهر (أي على أقساط ربع سنوية).
12. إجمالي الإيجار السنوي المستحق: 3,510,000 ( ثلاثة ملايين وخمسمائة وعشرون ألف) ريال سعودي سنوياً أو نسبة 2.5% من إجمالي المبيعات السنوية أيهما أعلى وليس الجمع بينهما.





Property No. 3 – Irgah Plaza

#	Unit #	Contract Number "YARDI"	Tenant Name	DBA	Use	NLA	Commence	Term	Expiry	Month	Outgoings % NLA	Lease Type	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 Catering Company-The Sandwich Co.	The Sandwich Co. [إي 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 [الجيميل 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 الرفيع]	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 [أكسا]	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 [ستاربكس]	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 Bara;a School

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II

## ملحق رقم (4) - عقد إيجار مدارس دار البراءة الأهلية

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

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

**طرف أول - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية، شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم 4030278860 صادر من مدينة جدة بتاريخ 1436/01/26 هـ وعنوانها مركز أسواق البحر الأحمر، حي المرجان، ص. ب. 4384 الرمز البريدي 21493 هاتف: 0122151500 فاكس: 0122151590، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد كل من السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعيبان و السيد/ خالد بن عابد بن محمد حسني قماما مجتمعين.**

ويشار إليها فيما بعد بـ ("المالك 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 الدغثير بشارع التحلية بمدينة الرياض، ص. ب. 62708 الرمز البريدي 11211 هاتف: 0114636363 فاكس: 0114636300 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ محمد نواف بابقي.**

ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

## تمهيد

حيث أن الطرفين سبق وأن أبرما عقد إيجار بتاريخ 1436/10/15 هـ الموافق 2016/07/20م (يشار إليه بعبارته "العقد") بموجبه استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول كامل العقار المسمى بمدارس دار البراءة الأهلية ويشار إليه هذا العقد بـ "العقد المؤجرة" وذلك بغرض استثماره كمجمع تعليمي. وحيث رغب الطرفان في تمديد مدة العقد لخمس سنوات إضافية ملزمة للطرفين تبدأ اعتباراً من تاريخ 2036/07/20م وتنتهي في تاريخ 2041/07/19م.

لذا فقد أتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً وبعد تبادل الإيجاب والقبول بينهما، على إبرام ملحق للعقد وفقاً لما يلي:

## البند الأول - التمهيد:

يعتبر التمهيد المذكور أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا الملحق ومتمماً ومكماً له.

## البند الثاني - تمديد مدة العقد:

يعتبر العقد نافذاً وساري المفعول وملزماً للطرفين لمدة إضافية ملزمة مقدارها (5) خمس سنوات ميلادية تبدأ اعتباراً من تاريخ 2036/07/20م وتنتهي في تاريخ 2041/07/19م.

C.R. 4030278860 "limited Liability Co."  
T + 966 12 2151500  
F + 966 21 2151590  
P.O. Box 4384 Jeddah 21491

مونت. 4030278860 "شركة ذات مسؤولية محدودة"  
هاتف: +966 12 2151500  
فاكس: +966 21 2151590  
ص. ب. 4384 - جدة 21491



## الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II

## البند الثالث - القيمة الاجارية:

3.1 اتفق الطرفان على أن القيمة الاجارية مقابل استئجار العين المؤجرة للمدة التي تبدأ اعتباراً من تاريخ 2036/07/20م و تنتهي في تاريخ 2041/07/19م هو مبلغ مقطوع بإجمالي وقدره (87,191,231 ريال) فقط سبعة وثمانين مليوناً ومائة وواحد وتسعين ألفاً ومائتين وواحد وثلاثين ريال سعودي يدفع على خمسة دفعات سنوية بموجب القيمة السنوية المحددة والتي تستحق وفقاً للتفصيل التالي:

- السنة التعاقدية الواحدة والعشرين: تبدأ من 2036/07/20م وتنتهي في 2037/07/19م، ويكون الإيجار لهذه السنة مبلغاً وقدره (16,204,666 ريال) فقط ستة عشر مليوناً ومائتين وأربعة آلاف وستمائة وستة وستين ريال سعودي، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية هذه السنة التعاقدية.
- السنوات التعاقدية الثانية والعشرين والثالثة والعشرين والرابعة والعشرين: تبدأ من 2037/07/20م وتنتهي في 2040/07/19م، ويكون الإيجار لكل سنة منها مبلغاً وقدره (17,420,016 ريال) فقط سبعة عشر مليوناً وأربعمائة وعشرين ألفاً وستة عشر ريال سعودي، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.
- السنة التعاقدية الخامسة والعشرين: تبدأ من 2040/07/20م وتنتهي في 2041/07/19م، ويكون الإيجار لهذه السنة مبلغاً وقدره (18,726,517 ريال) فقط ثمانية عشر مليوناً وسبعمائة وستة وعشرين ألفاً وخمسمائة وسبعة عشر ريال سعودي، يستحق الدفع مقدماً خلال (30) ثلاثين يوماً من بداية هذه السنة التعاقدية.

3.2 يتعهد المستأجر بسداد القيمة الاجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الاجارية في ميعاد استحقاقها دون سبب مشروع يبرر التأخير بموجب هذا العقد، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تذكيري ليقوم المستأجر بالسداد بمهلة قدرها (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم سداد المستأجر يحق للمؤجر فسخ العقد بإشعار كتابي إلى المستأجر وفقاً للبند الثامن عشر - حالات الإنهاء المبكر للعقد من العقد.

3.3 يلتزم المستأجر ويوافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي باقي القيمة الاجارية المستحقة عن كامل المدة المتبقية من مدة هذا العقد الممددة الملزمة، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء مدته الممددة الملزمة لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبند (الثامن عشر - حالات الإنهاء المبكر للعقد) من هذا العقد.

## البند الرابع - الضمانات

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتحرير عدد (5) خمسة سندات لأمر بإجمالي القيمة الاجارية للسنوات التعاقدية الممددة والملزمة (من الواحدة والعشرين إلى الخامسة والعشرين) مكفولة من شركة تدريس المحدودة (سجل تجاري 1010287650 صادر الرياض بتاريخ 1431/05/25 هـ)، وعلى أن تكون قيمة كل سند مساوية للقيمة الاجارية السنوية وتستحق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا الملحق.

وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للغير فإن المستأجر يلتزم باستبدال السندات لأمر بأخرى باسم المالك الجديد فور إخطاره.

C.R. 4030278860 "limited Liability Co."  
T + 966 12 2151500  
F + 966 21 2151590  
P.O. Box 4384 Jeddah 21491

ح.ر.ت. 4030278860 "شركة ذات مسؤولية محدودة"  
مكتب +966 12 2151500  
فكس +966 21 2151590  
ص.ب. 4384 - جدة 21491



الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II

البند الخامس - أخرى:

يعتبر هذا الملحق مكملاً للعقد ويشكلان سوية وحدة واحدة، وتبقى باقي بنود ومواد العقد سارية المفعول وناجزة بين الطرفين، كما هي بدون تعديل.

و عليه جرى التوقيع والله خير الشاهدين ،،

الطرف الثاني (المستأجر)

شركة المصيف للتعليم

السيد/ محمد بن علي بايعي

بصفته المدير العام

التوقيع



ختم الشركة

التاريخ: ٢٠١٦ / ٧ / ٢٤

شاهد ثاني

الاسم/ عبد العزيز سالم الحسني

التوقيع

التاريخ: ٢٠١٦ / ٧ / ٢٤

الطرف الأول (المؤجر)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق

العقارية الثانية

السيد/ خالد عابدة

بصفته عضو مجلس إدارة

التوقيع

السيد/ سار سويد فتيان

بصفته عضو مجلس إدارة

التوقيع

ختم الشركة



التاريخ:

شاهد أول

الاسم/ إبراهيم ربيع الكبيسي

التوقيع

التاريخ: ٢٠١٦ / ٧ / ٢٤

C.R. 4030278860 "limited Liability Co."  
T + 966 12 2151500  
F + 966 21 2151590  
P.O. Box 4384 Jeddah 21491

مركز: 4030278860 شركة ذات مسؤولية محدودة  
هاتف: +966 12 2151500  
فاكس: +966 21 2151590  
ص.ب. 4384 - جدة 21491

## Property No. 5 – Olaya Private School

عقد إيجار مدارس العليا الأهلية

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه  
أجمعين ... وبعد:

إنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٦/٠٧/٢٣ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٢ م تم بعون الله وتوفيقه الإتفاق  
والتراضي وإبرام هذا العقد بين كل من:-

**طرف أول - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية** ، بموجب سجل  
تجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠ صادر من مدينة جدة بتاريخ ١٤٣٦/٠١/٢٦ هـ وعنوانها مركز  
أسواق البحر الأحمر، حي المرجان، ص. ب. ٤٣٨٤ الرمز البريدي ٢١٤٩٣ هاتف:  
٠١٢٢١٥١٥٠٠ فاكس: ٠١٢٢١٥١٥٩٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد مجتمعين كل من  
السيد / سامر 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 تدريس المحدودة** شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب سجل  
تجاري رقم ١٠١٠٢٨٧٦٥٠ صادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٣١/٠٥/٢٥ هـ وعنوانها حي  
غرناطة بمدينة الرياض، ص. ب. ٤٣١٢١ الرمز البريدي ١١٥٦١ هاتف: ٠١١٤٦٣٦٣٦٣  
فاكس: ٠١١٤٦٣٦٣٠٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عبدالعزيز بن سالم الحرثي.

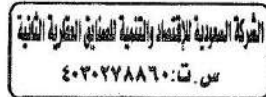
ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

تمهيد

حيث أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار أرضاً وبناء وهو عبارة عن مجمع تعليمي  
يقع في مدينة الرياض ، حي المرسلات ، بالمملكة العربية السعودية والمسماى باسم (مدارس  
العليا الأهلية) بموجب صك الملكية رقم ٩١٠١١٨٠٣٤٦١٤ وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٢٣ هـ  
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 كـمجمع تعليمي . تحت  
ذات المسمى " مدارس العليا الأهلية " شريطة ان يكون ملتزماً بقواعد وأنظمة وزارة التعليم  
وأن يراعي كافة الالتزامات لبقاء المجمع على نفس السعة، وأن يكون لديه كافة التراخيص  
المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة، ويجوز للطرف الثاني تغيير مسمى الموقع اذا كان  
هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالإتفاق مع شركة تعليمية عالمية لتشغيله اثناء سريان العقد على  
أن يقوم بإخطار الطرف الأول بذلك ، ويكون للطرف الأول الحق (دون 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 ا المعتبرة شرعاً  
ونظاماً وبعد تبادلهم للإيجاب والقبول على توقيع هذا العقد وفقاً للشرط الواردة أنناه:

البند الأول - يعتبر التجهيز المرافق والمرفقت جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له.



صفحة ١ من ٩



١٢

**البند الثاني - المأجور :**

العين المؤجرة (العقار) وهي عبارة عن اربعة مباني مكونة من ثلاثة أدوار وملحقاتها الثابتة، والذي هو عبارة عن مجمع تعليمي يقع في مدينة الرياض ، حي المرسلات ، بالمملكة العربية السعودية والمسماى باسم (مدارس العليا الاهلية).

أقر المستأجر بأنه تعرف علي العين المؤجرة وعابنها المعلينة النافية للجهالة. كما أقر بصلاحيتهما للانتفاع بها في الغرض الذي أستأجرها من أجله وهو استعمالها كجمع تعليمي تحت مسمى " مدارس العليا الاهلية " وليس لديه أي تحفظات في هذا الخصوص وأن توقيعه علي هذا العقد هو اقرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الراهنة بدون أن يحق له الرجوع علي المؤجر مستقبلا بأي ادعاء يخالف ذلك، وأنه يلتزم بإستخراج كافة التراخيص المطلوبة من الجهات الحكومية المعنية علي نفقته الخاصة.

وقد قام الطرف الأول بتسليم العين المؤجرة بكافة محتوياتها إلى الطرف الثاني ويعتبر توقيع الطرف الثاني علي 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) كجمع تعليمي، تحت مسمى " مدارس العليا الاهلية" ، ويجوز للطرف الثاني تغيير مسمى الموقع اذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجاريا كالاتفاق مع شركة تعليمية عالمية لتشغيله أثناء سريان العقد على أن يقوم بإطراف الطرف الأول بذلك، وله في ذلك الغرض صلاحية استثمار الأرض والمباني وترميمها وإجراء الصيانة الوقائية والصيانة الدورية والصيانة التصحيحية وجميع أنواع الصيانة اللازمة للمعين المؤجرة بما فيها على سبيل المثال لا الحصر "أنظمة الامن والسلامة والمكيفات والتديدات الكهربائية السباكة الظاهرة والمدفونة"، وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسؤولاً عن تلك الصيانة بما فيها من قطع غيار وأن المعني وحدة بالصيانة هو المستأجر والذي ارتضى واشترط على نفسه ذلك.

**البند الرابع - التنازل عن العقد :**

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن كامل هذا العقد أو جزء منه إلى طرف ثالث لأي سبب كان باستثناء الشركات المثبقة التي يمتلك الطرف الثاني حصصا فيها على ان تكون من ضمن اغراض هذه الشركات الغرض الموضح في البند الثالث من هذا العقد، وعلى أن يقوم بإخطار الطرف الأول فوراً وبشرط ان يكون متضامنا معه في تنفيذ بنود هذا العقد، وفي حالة مخالفته ذلك، يعتبر هذا التنازل باطلا ويظل "المستأجر" مسؤولاً عن تنفيذ جميع التزاماته الواردة بهذا العقد إلا بموافقة الطرف الاول

استثناء من ذلك يجوز للمستأجر التأجير من الباطن فقط للكافيتريا، المقاصف والعيادات للغير بشرط ألا تزيد عقود الإيجار عن هذا العقد وأن يخطر الطرف الاول بأسماء مستأجري الباطن وصورة من عقودهم التأجيرية.

**البند الخامس - مدة العقد :**

يعتبر هذا العقد نافذاً وساري المفعول وملزماً لطرفيه لمدة مقدارها (١٨) ثمانية عشرة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠١٥/٠٥/١٢م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٣٢/٠٥/١١م، غير قابلة للتمديد إلا بموافقة الطرفين

ويلتزم المستأجر بإخلاء 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

٩٢

الشركة السعودية للإستثمار والتبعية المسانين القومية الثابتة  
س.ت: ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٢ من ٩



١٥٨



مدة العقد برغبته في التجديد للحصول على موافقة الطرف الأول (المؤجر)، وفي حالة ما إذا تم الإتفاق على تجديد مدة العقد يكون بعقد جديد وشروط جديدة يتفق عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إيداء عدم 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 لعقد التجديد.

#### البند السادس - القيمة الإيجارية :

(١) اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة ثمانية عشر سنة هو مبلغاً مقطوعاً بإجمالي قدره (٩٠,٢٨٠,٠١٥ 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 ٢٠١٥/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠١٨/٠٥/١١م، ويكون الإيجار لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: الرابعة والخامسة والسادسة: تبدأ من ٢٠١٨/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٤/١١م، ويكون الإيجار لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤,٣٦٠,٠٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين ثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: السابعة والثامنة والتاسعة: تبدأ من ٢٠٢١/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٤,٧٥٢,٤٠٠ ريال) فقط أربعة ملايين سبعمائة واثنين وخمسون ألف واربعمائة ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: العاشرة والحادي عشر والثانية عشر: تبدأ من ٢٠٢٤/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٧/٠٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٥,١٨٠,١١٦ ريال) فقط خمسة ملايين ومئة وثمانون ألف ومئة وستة عشر ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: الثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر: تبدأ من ٢٠٢٧/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٠/٠٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٥,٦٤٦,٣٢٦ ريال) فقط خمسة ملايين وستمئة وستة واربعمائة وثلاثة عشر ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر: تبدأ من ٢٠٣٠/٠٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٣/٠٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٦,١٥٤,٤٩٦ ريال) فقط ستة ملايين ومئة واربعة وخمسون ألف واربعمائة وستة وتسعون ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

(٢) يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عذر من الأعداء، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تنذيري بمهلة قدرها (٣٠) ثلاثون يوماً ليقوم فيها بالسداد وفي حالة عدم سداد المستأجر يعتبر هذا التأخير طلباً من الطرف الثاني بفسخ العقد وتطبيق نص البند (السادس عشر أدناه) ، وذلك دون المساس بالقيمة الإيجارية المستحقة للطرف الأول على الطرف الثاني.

٤  
الهيئة العامة للإقتصاد والتنمية الصناعية التجارية  
س.ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠  
صفحة ٣ من



المعلم



**البند السابع - الضمانات**

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتحرير عدد (١٧) سبعة عشر سنداً لأمر بإجمالي القيمة الإيجارية للسنوات الإيجارية (من الثانية إلى الثامنة 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 بالترميم أو بالإضافة أو إقامة منشآت جديدة وترميمها 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 لוחات 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 المستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرخص والخدمات ومراجعة البلدية والأمانة وكافة الدوائر الحكومية والشركات ذات العلاقة للحصول على تصاريح أو رخص أو خدمات المجمع التعليمي ويحق للطرف الثاني تفويض أو توكيل 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 والمنشآت والملحقات 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 و/أو الإصلاح بوقف أنشطته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة .

**البند التاسع - المسؤولية عن الأضرار المحتملة :**

يقر الطرف الثاني بموافقه على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع منه أو من مستخدمي المجمع التعليمي ، كما يحق للطرف الأول (المالك) انتداب من يراه لمعاينة العين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني (المستأجر) وإخطاره بذلك خطياً، وذلك للتأكد من التزام الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع المباني والعقارات وسلامة المنشآت.

شركة العقارية للتطوير والتشييد العقارية الشامية  
س. ق. ٤٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٤ من



١٥٤



**البند العاشر - حق الملكية:**

من المتفق عليه أن جميع الإنشاءات والإضافات والتحسينات والتعديلات الثابتة 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 والإضافات والتعديلات الثابتة.

**البند الحادي عشر - التزامات المستأجر (المستأجر):**

(١) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة الوقائية اللازمة والإصلاح للعين المؤجرة والمباني والمنشآت التي تقام عليها على نفقته الخاصة طيلة مدة العقد ويكون مسئولاً عن تسليم العين المؤجرة وجميع المباني والمنشآت المقامة والمقولات حسب البيان المرفق في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.

(٢) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة التصحيحية لمدة الخمس سنوات الإيجارية الأولى.

(٣) يلتزم المستأجر بعمل عقد / وثيقة تأمين للعين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية، وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتشمل كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والغير وأن يخلي مسؤولية الطرف الأول "المؤجر" من ذلك ويكون المستفيد من التعويض لا سمح الله 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 وللطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لمخاطر الحريق والبرق والزلازل والعواصف والفيضانات وانفجار خزانات وأنابيب المياه ومخاطر الطائرات والأشياء التي تسقط من الطائرات وتلوثات المركبات .

(٤) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والنفقات 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.

(٥) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بما يثبت إجراءات المخالصة النهائية مع الجهات ذات العلاقة بدفعه كلفة مستحقاتهم 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.

(٦) 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.

(٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من ضد أي شكاوى أو مطالبات أو/الالتزامات أو دعاوى، 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 الالتزامات أو الدعاوى.

(٨) يلتزم المستأجر ويوافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي (باقي) القيمة الإيجارية المستحقة عن كامل المدة المتبقية من هذا العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر

الهيئة السعودية للإقسط والتعبئة للمباني السكنية الثابتة  
س.ن. ق.هـ: ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٥ من



الم

بفسخ العقد قبل انتهاء مدته لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبند (السادس عشر) من هذا العقد.

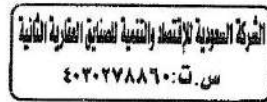
#### البند الثاني عشر- شروط عامة :

- (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 ذلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- (٢) كافة الإجراءات والعوائد الناتجة عن استغلال العين المؤجرة هي حق خالص للطرف الثاني و ليس 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 وخلفائهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما أتفق عليه الطرفان وملغياً 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 تنازلاً عن ذلك الحق مهما طالت مدة عدم الاستخدام إلا في حالة كان التنازل خطياً.
- (٥) يتم تبادل المراسلات بين الأطراف على عناوينهم المذكورة في صدر هذا العقد، وتعتبر كافة المراسلات صحيحة وناظفة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسلت بالبريد المسجل أو البريد المستعجل المعزز بعلم الوصول.
- (٦) يحق للمؤجر أو ممثليه دخول العين المؤجرة ومعاينتها مع إخطار الطرف الثاني قبلها (٢) بيومين على الأقل في الحالات التالية :
  - (أ) للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
  - (ب) لإطلاع الراغبين 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 .

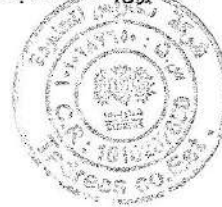
#### البند الثالث عشر- نطاق المسؤولية :

- (١) الطرف الأول ليس مسؤولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو للعرف 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 إيذاء جيرانه بأي صورة من الصور.
- (٣) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكوى أو مطالبات أو التزامات او دعوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من عماله أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سريان هذا العقد .
- (٤) كذلك يتعهد "الطرف الثاني" بحماية "الطرف الأول" من ضد أي ديون أو مستحقات للغير، سواء كانت (كهرباء، هاتف، مياه) ذات علاقة بالعين المؤجرة ، طالما نشأت تلك الديون/المستحقات بعد بدء سريان العقد.

٤



صفحة ٦ من ٩



١٥

**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 ويتوقف 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 ظرف 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 وتلغى في الالتباس لا يستحق المؤجر القيمة الإيجارية عن المدة التي توقف فيها المستأجر عن الانتفاع بسبب ظرف القوة القاهرة ولكن يستحق القيمة الإيجارية عن المدة البديلة، ولا يجوز لأي من الطرفين في حالة فسخ 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 - نزاع ملكية العين المؤجرة :**

- (١) في حالة صدور قرار من الجهات المختصة بنزع ملكية الأرض المؤجرة وما عليها من إنشاءات للمصلحة العامة فإن الطرف الثاني لا يستحق أيأ 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 منتهي 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 بالشكل المشار 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 بنقع القيمة الإيجارية في المواعيد المحددة والمنصوص عليها بالعقد بعد استلامه تنكيز 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 مارس استخدام العين المؤجرة في غرض غير المتفق عليه في هذا العقد - بدون الحصول على موافقة المؤجر كتابياً.

٤٩

البنك السعودي للإقتصاد والتنمية المالية القابضة  
س.ت. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٧ من



٤٩



٤) إذا تنازل المستأجر عن هذا العقد كلياً للغير دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.

٥) إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إيساره أو وضعت أعماله تحت التصفية.

في أي حالة من الحالات المحددة أعلاه إذا قرر المؤجر ("المؤجر") إنهاء العقد يجب عليه توجيه إنذار كتابي إلى المستأجر موضحاً فيه المخالفة التي تستوجب فسخ العقد وعلى المستأجر إزالة سبب المخالفة خلال مدة أقصاها (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 الي المستأجر، ويلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة، خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية مع إلزام المستأجر بسداد كامل الأجرة عن المدة المتبقية من هذا العقد.

#### **البند السابع عشر - انتقال ملكية العين :**

يتمتع الطرف الأول ("المالك") بحقه الكامل في التصرف في العين المؤجرة بالبيع أو التنازل للغير أو رهنها أثناء مدة التأجير إلى أي طرف آخر مع التزامه بإخطار المنتفع الجديد وبشرط التزامه ببقاء هذا العقد ساري ونافذ حتى انتهاء مدته أو مدة التجديد، وتعهد المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة 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 المؤجرة عند انتهاء مدة العقد :**

١) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة إلى المؤجر عند انتهاء العقد مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك العادي للأصول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفيات ما عدا الناتجة من الاستهلاك العادي للأصول وتكون العين المؤجرة خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية وخالية من أي مستأجرين آخرين.

٢) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة لأسباب تعود له، بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد، فإن يد المستأجر تصبح يد غاصب على العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع مبلغاً قدره (١٥,٠٠٠ ريال) فقط خمسة عشر ألف ريال عن كل يوم تأخير كتعويض اتقافي بين الطرفين، وقد اشترط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التعويض هذا بطوعه 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 و في حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين لا قدر الله، يتم حله بالطرق الودية في المقام الأول، فإن تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض.

#### **البند العشرون - ملاحق العقد :**

مرفق (١) صورة من صك 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 للإقتصاد والتنمية القطاعية الوطنية  
س.ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٨ من



٢٤

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 تدریس المحدودة

السيد/ عبدالعزيز بن سالم الحارثي

التوقيع/



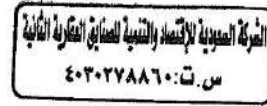
الطرف الأول (الموَجِر)  
شركة الشركة السعودية للاقتصاد و التنمية للصناديق  
العقارية الثابتة

السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعبان

التوقيع/

السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ

التوقيع/



شاهد ثان  
الإسم/  
رائي عمرو فحيمه

التوقيع/  
May 12  
2015

شاهد أول  
الإسم/

التوقيع/  
انيس منصور عبادي

## Property No. 6 – Extra Store

**عقد إيجار مركز اكسترا بمدينة الدمام**

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين  
... وبعد:

إنه في يوم الثلاثاء وتاريخ ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٧/٠٧ م تم بعون الله وتوفيقه الإتفاق  
والتراضي وإبرام هذا العقد بين كل من:-

**طرف أول - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية**، شركة سعودية ذات  
مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠ صادر من مدينة جدة بتاريخ  
١٤٣٦/٠١/٢٦ هـ وعنوانها مركز أسواق البحر الأحمر، حي المرجان، ص.ب. ١٣٣٩٦ الرمز  
البريدي ٢١٤٩٢ هاتف: ٠١٢٢١٥١٥٠٠ فاكس: ٠١٢٢١٥١٥٩٠، ويمثلها في التوقيع على هذا  
العقد كل من الأستاذ / خالد بن عابد بن محمد قامة و الأستاذ / ياسر بن صالح بن سالم بن  
محفوظ.

ويشار إليها فيما بعد بـ ("المالك أو الطرف الأول" أو "المؤجر")

**طرف ثاني- الشركة المتحدة للإلكترونيات**، شركة مساهمة سعودية بموجب سجل تجاري رقم  
٢٠٥١٠٢٩٨٤١ صادر من مدينة الخبر بتاريخ ١٤٢٥/٠٦/١٠ هـ وعنوانها الرئيسي طريق الخبر  
الدمام الساحلي بمدينة الخبر، ص.ب ٧٦٦٨٨ الرمز البريدي ٣١٩٥٢، هاتف ٨٤٧٨٨٨٨ فاكس  
٨٥٨٧٧٩٩، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ / عبدالله بن عبداللطيف بن احمد الفوزان

ويشار إليها فيما بعد بـ ("الطرف الثاني" أو "المستأجر")

**تمهيد**

حيث أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار (مركز إكسترا بالدمام) أرضاً وبناء والواقع  
بمدينة الدمام بالصك رقم ٣٣٠١١٠٠٧٠٧٧ بتاريخ ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ وصك رقم  
٨٣٠١١٠٠٧٠٧٦ بتاريخ ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ وصك رقم ٥٣٠١١٠٠٧٠٧٨ بتاريخ  
١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ، حي العزيزية، بالمملكة العربية السعودية.

وحيث أن الطرف الثاني "المستأجر" يرغب في استئجار كامل العقار المسمى مركز اكسترا الدمام  
ويشار إليه هذا العقد بـ "العين المؤجرة" وذلك بغرض استثماره كصالة عرض لعرض بضاعة  
ومكاتب ادارية لموظفيه، تحت ذات المسمى "مركز اكسترا" بالدمام، وأن يراعي كافة الالتزامات  
لبقاء كمركز تجاري على نفس السعة، ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة  
الطرف الأول تغيير العلامة التجارية (اكسترا) اذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالاتفاق مع  
علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد.

وحيث أن المستأجر قام بمعانبة العين المؤجرة المعانبة الناقية للجهالة وحازت "العين المؤجرة"  
على قبوله ورضائه بحالتها الراهنة التي هي عليها، ووافق الطرف الأول على ذلك، لذا فقد اتفق  
الطرفان وهما بكامل أهليتهم ا المعبرة شرعا ونظاما وبعد تبادلها الإيجاب والقبول على توقيع هذا  
العقد وفقاً للشروط الواردة أدناه:

صفحة ١ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
CepI tel. 360,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: ٧٧٩٩ ١٣ ٨٥٨  
شركة مساهمة عامة س.ب. 2051029841  
رأس المال: 360,000,000 ريال سعودي





**البند الأول -** يعتبر التمديد السابق والمرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له.

#### **البند الثاني - وصف العين المؤجرة :**

تشمل العين المؤجرة العقار المسمى مركز اكسترا الدمام والمكون من دور ارضي تجاري و ميزانين.

أقر المستأجر بأنه تعرف على العين المؤجرة وعابنها المعاينة النافية للجهالة. كما أقر بصلاحيته للانتفاع بها في الغرض الذي أستأجرها من أجله وهو استعمالها كمركز تجاري تحت مسمى "مركز اكسترا الدمام" وليس لديه أي تحفظات في هذا الخصوص وأن توقيعه على هذا العقد هو اقرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الراهنة بدون أن يحق له الرجوع على المؤجر مستقبلاً بأي ادعاء يخالف ذلك.

#### **البند الثالث - الغرض من الإيجار:**

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستغلال العين المؤجرة (على نفقته الخاصة) كمركز تجاري , تحت مسمى "مركز اكسترا الدمام", ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير العلامة التجارية (اكسترا) اذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالاتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد ، وله في ذلك الغرض صلاحية استثمار الأرض والمباني وترميمها وإجراء الصيانة الوقائية والصيانة الدورية وجميع أنواع الصيانة للعين المؤجرة وفقاً لما هو موضح في البند التاسع إن شاء الله بما فيها على سبيل المثال لا الحصر " المكيفات والتبريد الكهربي وأعمال السباكة الظاهرة والمدفونة"، وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسؤولاً عن تلك الصيانة وأن المعني وحدة بالصيانة هو المستأجر والذي ارتضى واشترط على نفسه ذلك.

#### **البند الرابع - التنازل عن العقد:**

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن كامل هذا العقد أو جزء منه إلى طرف ثالث لأي سبب كان، وفي حالة مخالفته ذلك، يعتبر هذا التنازل باطلاً ويظل "المستأجر" مسؤولاً عن تنفيذ جميع التزاماته الواردة بهذا العقد إلا بموافقة الطرف الأول. ويمكن للطرف الثاني التأجير بالباطن لمساحات محددة لأطراف أخرى وذلك بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية لأي مستأجر من الباطن.

#### **البند الخامس - مدة العقد :**

يعتبر هذا العقد نافذاً وساري المفعول وملزماً لطرفيه لمدة مقدارها ١٨ سنوات (ميلادية) تبدأ من تاريخ ٢٠١٥/٠٧/٠١م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٣٣/٠٦/٣٠م، غير قابلة للتديد. ويلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد، وفي حالة رغبة المستأجر في تجديد مدة العقد يتوجب عليه إخطار المؤجر خطياً خلال مدة ستون يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة العقد برغبته في التجديد للحصول على موافقة الطرف الأول (المؤجر)، وفي حالة ما إذا تم الاتفاق على تجديد مدة العقد يكون بعقد جديد وشروط جديدة يتفق عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إبداء عدم 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.

صفحة ٢ من ١٠

<b>United Electronics Company</b> P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799 Public Company C.R. 2051029941 Capital: 360,000,000 SAR	<b>الشركة المتحدة للإلكترونيات</b> ص.ب. ٧٦٦٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية هاتفنا +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩ فاكسنا +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩ شركة مسجلة بقية أسس ٢٠٥١٠٢٩٩٤١ رأس المال: ٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
---	---





#### البند السادس : الاتفاق مع علامة تجارية جديدة

- ١- يجوز للطرف الثاني شريطة أخذ موافقة الطرف الأول الكتابية، تغيير العلامة التجارية إذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالإتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد بدلاً من العلامة التجارية الحالية لصالح العرض.
- ٢- يلتزم الطرف الثاني بأخذ موافقة الطرف الأول على بنود اتفاقية العلامة التجارية الجديدة في حال تغيير العلامة التجارية وفقاً لبنود هذا العقد.

#### البند السابع - القيمة الإيجارية :

١ - اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة ثمانية عشر سنة هو مبلغاً مقطوعاً بإجمالي قدره (٦٩,٦٤٦,٢٤٢ ريال) فقط تسعة وستون مليون وستمئة وستة وأربعون ألفاً ومائتان واثنين وأربعون ريال سعودي تدفع على ثمانية عشرة دفعة سنوية بموجب القيمة السنوية المحددة والتي تستحق وفقاً للتفصيل التالي :

السنة الأولى: تبدأ من ٢٠١٥/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠١٦/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة الف ريال سعودي، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثانية: تبدأ من ٢٠١٦/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠١٧/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة الف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثالثة: تبدأ من ٢٠١٧/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠١٨/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة الف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الرابعة: تبدأ من ٢٠١٨/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠١٩/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون الف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الخامسة: تبدأ من ٢٠١٩/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٠/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون الف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السادسة: تبدأ من ٢٠٢٠/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٦٤٠,٠٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وستمئة وأربعون الف ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السابعة: تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وسبعمئة وخمسة وثمانون الف وستمئة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

صفحة ٣ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76588, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Cairo 113: 350,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٥٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩  
شركة مساهمة عامة مسجلة رقم: ٢٠٥١٠٢٩٨٤١  
رأس المال: ٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي







السنة الثامنة: تبدأ من ٢٠٢٢/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وسبعمئة وخمسة وثمانون ألف وستمئة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة التاسعة: تبدأ من ٢٠٢٣/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٧٨٥,٦٠٠ ريال) فقط ثلاثة ملايين وسبعمئة وخمسة وثمانون ألف وستمئة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة العاشرة: تبدأ من ٢٠٢٤/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٩٣٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمئة وسبعة وثلثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الحادية عشر: تبدأ من ٢٠٢٥/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٩٣٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمئة وسبعة وثلثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثانية عشر: تبدأ من ٢٠٢٦/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٧/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٣,٩٣٧,٠٢٤ ريال) فقط ثلاثة ملايين وتسعمئة وسبعة وثلثون ألف وأربعة وعشرون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثالثة عشر: تبدأ من ٢٠٢٧/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٨/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمئة وخمسة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الرابعة عشر: تبدأ من ٢٠٢٨/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٩/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمئة وخمسة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الخامسة عشر: تبدأ من ٢٠٢٩/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٠/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٠٩٤,٥٠٥ ريال) فقط أربعة ملايين وأربعة وتسعون ألف وخمسمئة وخمسة ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السادسة عشر: تبدأ من ٢٠٣٠/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣١/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين ومائتان وثمانية وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة السابعة عشر: تبدأ من ٢٠٣١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٢/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين ومائتان وثمانية وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

السنة الثامنة عشر: تبدأ من ٢٠٣٢/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٣/٠٦/٣٠م، ويكون الإيجار مبلغ وقدره (٤,٢٥٨,٢٨٥ ريال) فقط أربعة ملايين ومائتان وثمانية وخمسون ألف ومائتان وخمسة وثمانون ريال سعودي ، تستحق الدفع مقدماً خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية السنة التعاقدية.

صفحة ٤ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 360,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩  
شركة مساهمة عامة (س.م.ع.) ٢٠٥١٠٢٩٨٤١  
رأسمال المساهمة: ٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي





٢- يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عذر من الأعداء، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تذكيري بمهلة قدرها (١٥) خمسة عشر يوماً ليُقوم فيها بالسداد وفي حالة عدم سداد المستأجر يعتبر هذا التأخير طلباً من الطرف الثاني بفسخ العقد وتطبيق نص البند (السابع عشر أدناه) ، وذلك دون المساس بالقيمة الإيجارية المستحقة للطرف الأول على الطرف الثاني.

#### البند الثامن - الضمانات

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بتحرير عدد (١٧) سبعة عشر سنداً لأمر بإجمالي القيمة الإيجارية للسنوات الإيجارية (من الثانية إلى الثامن عشر) وعلى أن تكون قيمة كل سند مساوية للقيمة الإيجارية السنوية وتُسحق في مواعيد استحقاقها المذكورة في هذا العقد. ويلتزم الطرف الأول برد كل سند للطرف الثاني عند سداد قيمة الإيجار التي تقابلها. وفي حال بيع العقار أثناء سريان مدة العقد للغير فإن المستأجر يلتزم باستبدال السندات لأمر بأخرى بإسم المالك الجديد.

#### البند التاسع - صيانة العين المؤجرة والتصاريح:

- (١) يتحمل الطرف الثاني "المستأجر" وعلى حسابه الخاص صيانة كافة الأعمال الإنشائية إضافة إلى استخراج جميع التراخيص والتصاريح وإدخال وتوصيل الخدمات والمرافق (كهرباء، ماء، صرف صحي، هاتف، إلخ، ،)، وسداد كافة فواتير تأسيس واستهلاك تلك الخدمات.
- (٢) لا يحق للطرف الثاني القيام بتعديلات على المباني الحالية سواء بالترميم أو بالإضافة أو إقامة منشآت جديدة وترميمها أو هدمها وإعادة إنشائها دون الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول "المؤجر".
- (٣) يلتزم المؤجر بتحرير التفويض اللازم أو إصدار وكالة 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 إنتهاء العقد لأي سبب كان.
- (٤) فوض المؤجر بموجب التوقيع على هذا العقد المستأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرخص والخدمات ومراجعة البلدية والأمانة وكافة الدوائر الحكومية والشركات ذات العلاقة للحصول على تصاريح أو رخص ويحق للطرف الثاني تفويض أو تفويض غير من منسوبيه 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 والمنشآت والملحقات 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 و/أو الإصلاح بإيقاف أنشطته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة .

صفحة ٥ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 360,000,000 SAR

الشبكة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨، الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩  
الشركة مسجلة تجديراً تحت رقم: ٢٠٥١٠٢٩٨٤١  
رأس المال: ٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي





#### البند العاشر - المسؤولية عن الأضرار المحتملة :

يقر الطرف الثاني بموافقة على تحمل المسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والتلفيات التي قد تقع منه أو من عملاء المركز التجاري ، كما يحق للطرف الأول (المالك) انتداب من يراه لمعاينة العين المؤجرة وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني (المستأجر) وإخطاره بذلك خطياً، وذلك للتأكد من التزام الطرف الثاني بكافة شروط العقد والتأكد من وضع المباني والعقارات وسلامة المنشآت .

#### البند الحادي عشر - حق الملكية:

من المتفق عليه أن جميع الإنشاءات والإضافات والتحسينات والتعديلات الثابتة 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 والإضافات والتعديلات الثابتة والغير ثابتة.

#### البند الثاني عشر - لالتزامات المستأجر (المستأجر):

- ١) 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.
- ٢) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة والإصلاح على العين المؤجرة والمباني والمنشآت التي تقام عليها على نفقته الخاصة ويكون مسؤولاً عن تسليم العين المؤجرة وجميع المباني والمنشآت المقامة في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.
- ٣) يلتزم المستأجر بعمل عقد / وثيقة تأمين للعين المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية، وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول طوال مدة العقد بشكل سنوي وتشمل كافة الأضرار التي تقع على العين المؤجرة والغير وأن يخلي مسؤولية الطرف الأول "المؤجر" من ذلك ويكون المستفيد من التعويض لا سمح الله هو المستأجر على أن يلتزم بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها كما كانت عليه وقت توقيع هذا العقد ووفقاً لوصف العين المؤجرة بالبند الثاني، وبعد أقصى في حدود التعويض المستلم من شركة التأمين وللطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لمخاطر الحريق والبرق والزلازل والعواصف والفيضانات وانفجار خزانات وأنابيب المياه ومخاطر وتأثيرات المركبات ، ومع العلم بأن الطرف الأول سيقوم بعمل وثيقة تأمين على المبنى لصالحه في حال حدوث أي أضراراً بالمبنى.
- ٤) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والنقبات 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.
- ٥) عند انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بما يثبت إجراءات المخالصة النهائية مع الجهات ذات العلاقة بدفعه كافة مستحقاتهم عن طول فترة إيجاره للعين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بدفع الرسوم الحكومية حال وجودها أو التي قد توجد مستقبلاً أثناء سريان العقد الموقع بين الطرفين.
- ٦) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر فور انتهاء مدة العقد أو فسخه وعلى المستأجر تسليم العين المؤجرة بجميع محتوياتها الثابتة بحالة جيدة وصالحة للإستعمال، ويتم التسليم بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين أو من ممثليهما.

صفحة ٦ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R.C. 205102984  
Capital: 360,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩  
شركة مساهمة عامة مسجلة رقم ٢٠٥١٠٢٩٨٤  
رأسمال: ٣٦٠.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي





- (٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من وضد أي شكاوى أو مطالبات أو/التزامات أو/دعاوى، 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 الالتزامات أو الدعاوى.
- (٨) يلتزم المستأجر ويوافق على دفع تعويض للمؤجر يساوي (باقي) القيمة الإيجابية المستحقة عن المدة المتبقية من العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء مدته لأي سبب كان أو في حالة ما إذا قام المؤجر بإنهاء العقد وفقاً للبند (السابع عشر) من هذا العقد.
- (٩) لا يحق للمستأجر إجراء أي تعديلات أو انشاءات بالمبنى الا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابياً.

#### البند الثالث 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 ذلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- (٢) كافة الإجراءات والعوائد الناتجة عن استغلال العين المؤجرة هي حق خالص للطرف الثاني و ليس للطرف الأول المشاركة فيها أو المطالبة بها أو المطالبة بزيادة القيمة الإيجابية غير ما تم الاتفاق عليه في بند القيمة الإيجابية أعلاه إلا في حالة التجديد.
- (٣) يعتبر هذا العقد نهائياً وملزماً للطرفين وورثتهما وخلفائهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما أتفق عليه الطرفان وملغياً 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 تنازلاً عن ذلك الحق مهما طالبت مدة عدم الاستخدام إلا في حالة كان التنازل خطأً.
- (٥) يتم تبادل المراسلات بين الأطراف على عناوينهم المذكورة في صدر هذا العقد، وتعتبر كافة المراسلات صحيحة ونافاذة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسلت بالبريد المسجل أو البريد المستعجل المعزز بعلم الوصول.
- (٦) لا يعتد بتعديل أي شرط من شروط هذا العقد إلا بموجب توقيع الطرفين على ملحق تعديل.
- (٧) يحق للمؤجر أو ممثليه دخول العين المؤجرة ومعاينتها وصيانتها في الحالات التالية :
- (أ) للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية.
- (ب) لإطلاع الراغبين 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 بموجب طلب رسمي من المؤجر.

صفحة ٧ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8888 Fax: +966 13 858 7759  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 360,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
البريد الإلكتروني: info@uec.com.sa  
ص.ب. ٧٦٦٨٨، الخبر ٣١٩٥٢ مملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٥٩  
شركة مساهمة عامة س.ر.ت. ٢٠٥١٠٢٩٨٤١  
رأس المال: ٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي





#### البند الرابع عشر- نطاق المسؤولية :

- (١) الطرف الأول ليس مسئولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو للعرف والتقاليد السائدة في المملكة يقوم بها الطرف الثاني أو أحد زائريه أو تابعيه داخل العين المؤجرة ويحمل الطرف الثاني وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال.
- (٢) يلتزم الطرف الثاني ( بالالتزام بالمبادئ الشرعية ) واحترام التقاليد والعرف السائد بالمملكة، وعدم الإضرار أو إيذاء جيرانه بأي صورة من الصور.
- (٣) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكاوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من عماله أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سريان هذا العقد .
- (٤) يتعهد الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني كتابياً قبل يومين من رغبته في زيارة أو معاينة العين المؤجرة خلال مدة هذا العقد .
- (٥) كذلك يتعهد "الطرف الثاني" بحماية "الطرف الأول" من وضد أي ديون أو مستحقات للغير، سواء كانت (كهرباء، هاتف، مياه) ذات علاقة بالعين المؤجرة ، طالما نشأت تلك الديون/ المستحقات بعد بدء سريان العقد.

#### البند الخامس عشر- القوة القاهرة :

- (١) في حالة وقوع أحد ظروف القوة القاهرة التي تحول دون استخدام المستأجر للعين المؤجر بصفة دائمة مثل (الزلازل والبراكين والفيضانات) يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ وقوع ظرف القوة القاهرة ويتوقف 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 ظرف 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 ولتلافي الالتباس لا يستحق المؤجر القيمة الإيجارية عن المدة التي توقف فيها المستأجر عن الانتفاع بسبب ظرف القوة القاهرة ولكن يستحق القيمة الإيجارية المدة البديلة، ولا يجوز لأي من الطرفين في حالة فسخ 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 السادس عشر- نزع ملكية العين المؤجرة:

- (١) في حالة صدور قرار من الجهات المختصة بنزع ملكية الأرض المؤجرة وما عليها من إنشاءات للمصلحة العامة فإن الطرف الثاني لا يستحق أيأ من هذه التعويضات وتكون ملكاً خالصاً للطرف الأول .
- (٢) يجوز للطرف الثاني ("المستأجر") الإنتفاع بالعين المؤجرة حتى تاريخ تنفيذ قرار نزع الملكية إلا في حالة صدور أوامر من الجهات المختصة خلاف ذلك وعلى أن يسدد أجرة هذه المدة حسب شروط هذا العقد
- (٣) يتوقف استحقاق القيمة الإيجارية، ويعتبر هذا العقد منتهي بتاريخ صدور قرار نزع الملكية في حالة حظر النظام استمرارية الإنتفاع من العين المؤجرة فور صدور القرار ، أما في حالة سماح النظام بالانتفاع من العين المؤجرة عندها يعتبر تاريخ تنفيذ القرار أو تاريخ

صفحة ٨ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8888 Fax: +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 360,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب ٧٦٦٨٨ - الخبر ٣١٩٥٢ - المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٨٨٨ ٨٤٧ ٩٦٦٦ - فاكس: ٧٧٩٩ ٨٥٨ ٩٦٦٦  
شركة مسجلة عاملاً تحت رقم ٢٠٥١٠٢٩٨٤١  
رأس مال: ٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي





صدور أوامر بوقف الانتفاع هو تاريخ انتهاء العقد ويلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من انتفاعه بالعين وإزالة الموقع وفي هذه الحالة يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية حتى تاريخ قرار وقف الانتفاع بالشكل المشار إليه في البند السادس 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 .

#### البند السابع 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 بدفع القيمة الإيجارية في المواعيد المحددة والمنصوص عليها بالعقد بعد استلامه تنكير 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 مارس استخدام العين المؤجرة في غرض غير المتفق عليه في هذا العقد – بدون الحصول على موافقة المؤجر كتابياً.
- (٤) إذا تنازل المستأجر عن هذا العقد كلياً للغير دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.
- (٥) إذا أعلن إفلاس المستأجر أو إعساره أو وضعت أصوله تحت التصفية.

في أي حالة من الحالات المحددة أعلاه إذا قرر المؤجر ("المؤجر") إنهاء العقد يجب عليه توجيه إنذار كتابي إلى المستأجر موضحاً فيه المخالفة التي تستوجب فسخ العقد وعلى المستأجر إزالة سبب المخالفة خلال مدة أقصاها (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار وفي حالة انقضاء تلك المهلة دون أن يقوم المستأجر بإزالة أسباب المخالفة، يحق للطرف الأول أن يعتبر العقد مفسوخاً، ويلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة، خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية مع الالتزام للمستأجر بسداد كامل الأجرة عن المدة المتبقية من العقد.

#### البند الثامن عشر- انتقال ملكية العين :

يتمتع الطرف الأول ("المالك") 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 مدة التجديد، وتعهد المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة للغير بإخطار المستأجر باسم وعنوان المشتري وتزويد المستأجر بصورة من عقد البيع أو خطاب يؤكد التزام المشتري الجديد بالتقيد بجميع بنود ونصوص هذا العقد.

#### البند التاسع عشر- تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد :

(١) يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة إلى المؤجر مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك العادي للأصول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفيات ما عدا الناتجة من الاستهلاك العادي للأصول وتكون العين المؤجرة خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية وخالية من أي مستأجرين آخرين.

صفحة ٩ من ١٠

United Electronics Company  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 13 847 8888 Fax +966 13 858 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 300,000,000 SAR

الشبكة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ الخبر ٣١٩٥٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٨٨٨٨ ٤٤٧ ٩٦٦ ٠٠٠ فاكس: ٧٧٩٩ ٨٥٨ ٩٦٦ ٠٠٠  
الشبكة المتحدة للإلكترونيات  
رأس المال: ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي



# أكسترا extra

٢) في حالة تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة لأسباب تعود له، بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب المذكورة في هذا العقد، فإن يد المستأجر تصبح يد غاصب على العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع مبلغاً قدره (٥.٠٠٠ ريال) فقط خمسة عشر ألف ريال عن كل يوم تأخير كتعويض اتفقي بين الطرفين، وقد اشترط الطرف الثاني على نفسه مبلغ التعويض هذا بطوعه ورضاه، مع حق الطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات النظامية لإخلائه بالطرق الجبرية.

### البند العشرون- حل النزاعات :

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية و في حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين لا قدر الله، يتم حله بالطرق الودية في المقام الأول، فإن تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة جدة.

### البند الحادي والعشرون - ملاحق العقد :

مرفق رقم (١) : صورة من صك الملكية للأرض.  
وتشكل كافة المرفقات والملاحق بالمقد المذكور أعلاه وحدة متكاملة، ويعتبر كل مرفق أو ملحق منها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.  
حرر هذا العقد من نسختين أصليتين استلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وإقراراً بما جاء فيها وعلى ذلك جرى التوقيع، والله الموفق.

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
(المستأجر)

السيد/ عبدالله بن عبداللطيف بن احمد الفوزان

التوقيع/

شاهد ثان  
الإسم/ هلال عبدالمطلب الحزري  
التوقيع/



الطرف الأول (المؤجر)  
شركة الشركة السعودية للاقتصاد و التنمية للصناديق  
العقارية الثانية

السيد/ خالد بن عابد بن محمد قامه

التوقيع/

السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ  
التوقيع/

شاهد أول  
الإسم/ بندر مطلق العيسى  
التوقيع/

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية  
س.ت. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠



الرقم التجاري الصالح للمنطقة الشرقية  
التفويض مطابق من أدلة مسجلة عبر خطوط اتصال

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
136411265

Company  
of Saudi Arabia  
46 15 858 7799  
21029841  
00 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٨٨ الخبر ٣٦٥٢ المنطقة العربية السعودية  
هاتف: ٤٩٧١ ٣٢٨٥٨ ٧٧٩٩ - فاكس: ٤٩٧١ ٣٢٨٥٨ ٧٧٩٩  
شركة مسجلة عامة س.ت. 2051029841  
رأس المال: 360,000,000 ريال سعودي



## APPENDIX 5 – TYPICAL COPY OF PROMISORY NOTE

Hamra Plaza (9 PN)

سند لأمر

المتعهد : الشركة الموحدة للتطوير العقاري المحدودة

تاريخ الاستحقاق : ٠٧ - ٠١ - ٢٠١٧ م

مبلغ #٤,٨٥٠,٠٠٠# ريال سعودي .

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المحدودة المبلغ الموضح أعلاه وقدره أربعة ملايين وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير، في تاريخ ٠٧ - ٠١ - ٢٠١٧ م

مع الإعفاء من إجراء الاحتجاج ( البروتستو ) .



توقيع المتعهد:

مكان التحرير مدينة الرياض

الاسم : الشركة الموحدة للتطوير العقاري المحدودة

في : ٢٧ - ٠٣ - ١٤٣٦ هـ

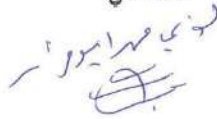
ويمثلها سمو الأمير/ بندر بن خالد بن فهد آل سعود

العنوان: الرياض ص.ب. ٥٤١١٠ الرمز البريدي ٢١٤٩٣

الموافق : ٠٧ - ٠١ - ٢٠١٦ م

الشهود

شاهد ثاني



شاهد أول






## Dar Al Bara'a School (24 PN)

## سند لأمر

المتعهد: شركة المصيف للتعليم  
تاريخ الاستحقاق: 2019/07/20م

مبلغ #11,287,500# ريال سعودي.

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المبلغ الموضح أعلاه وقدره أحد عشر مليوناً ومئتين وسبعة وثمانين ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير، في تاريخ 2019/07/20م. مع الإغفاء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).



توقيع وختم المتعهد:

مكان التحرير مدينة الرياض

في: 1437/10/15 هـ الاسم: شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة)

ويمثلها السيد/ محمد نواف باقي

الموافق: 2016/07/20م العنوان: الرياض، شارع التحلية، مركز الدخيرة، ص. ب 62708 رمز بريدي 11211

## كفالة غرم وأداء تضامنية

نكفل السادة/ شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة) كفالة غرم وأداء تضامنية في تسديد دينها موضوع السند المحرر أعلاه للسادة/ الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية في تاريخ 2019/07/20م. مع الإغفاء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).



توقيع وختم الكفيل:

مكان التحرير مدينة الرياض

في: 1437/10/15 هـ الاسم: شركة تدريس المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة)

ويمثلها السيد/ محمد نواف باقي

الموافق: 2016/07/20م العنوان: الرياض، شارع التحلية، ص. ب 43121 رمز بريدي 11561

## الشهود

شاهد ثاني

الاسم:

التوقيع:

شاهد أول

الاسم:

التوقيع:

Olaya Private School (19 PN)

سند لأمر  
 المتعهد : شركة تدريس المحدودة  
 تاريخ الاستحقاق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م  
 مبلغ #٤٠٣٦٠٠٠٠٠# ريال سعودي .

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المحدودة المبلغ الموضح أعلاه وقدره اربعة ملايين وثلاثمائة وستون الف ريال سعودي لا غير ، في تاريخ ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م

مع الإعفاء من إجراء الاحتجاج ( البروتستو ) .  
 مكان التحرير مدينة الرياض  
 توقيع المتعهد: عبد العزيز سالم الحبيبي

في : ٢٣ - ٠٧ - ١٤٣٦ هـ الاسم : شركة تدريس المحدودة

الموافق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٥ م العنوان : الرياض حي غرناطة ص. ب ١١٩٩٦ الرياض ١١٩٩٦



شاهد ثاني

شاهد أول  
 انس منصور عبادي  
 May 12  
 2015

الشهود

شاهد أول

انس منصور عبادي

Extra Store, Dammam (17 PN)

سند الأمر

المتعهد : الشركة المتحدة للإلكترونيات

شركة مساهمة سعودية

تاريخ الاستحقاق : 01 - 07 - 2019م

مبلغ #3,640,000# ريال سعودي .

أتعهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المحدودة المبلغ الموضح أعلاه وقدره ثلاثة ملايين وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير، في تاريخ 01 - 07 - 2019 م

مع الإغفاء من إجراء الاحتجاج ( البروتستو ) .

توقيع المتعهد:

مكان التحرير مدينة الدمام

الاسم : الشركة المتحدة للإلكترونيات - شركة مساهمة سعودية  
العنوان : طريق الملك فيصل (سابق - طريق الخبر الدمام  
الساخلي) - الخبر - الزاكة - ص.ب 76688 -  
الدمام، رمز بريدي 31952

في 13 - 09 - 1436 هـ

الموافق : 30 - 06 - 2015 م

الشهود

شاهد ثاني

شاهد أول

هلال عيسى الكري  
شاهد ثاني



بندر مطلق العتيبي  
شاهد أول

بندر 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)

