

31 October 2021

إلي من يهمة الامر

السادة الاعزاء

## المتعلق بصندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري الثاني

نقر نحن شركة خبير التثمين للتقييم العقاري بصفتنا المقيمين لعقارات صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري الثاني بالتزامنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ونقر بأن نظام العمل لتقارير التقييم ملائم لطلب مدير الصندوق وصالح للإستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً، وأن جميع القيم الاجارية التعاقدية في عقود ايجار عقارات الصندوق هي ضمن القيمة الاجارية السوقية.

هذا التقييم يغطي صندوق سدكو كابيتال للاستثمار العقاري 2 اعتباراً من 11 اكتوبر 2021

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

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





*Private & Confidential*

# Valuation Report

(8) SCREIF II FUND PROPERTY  
RIYADH & DAMMAM, KSA

SEDCO CAPITAL

REPORT ISSUED 11 OCTOBER 2021

**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	13
2.9	DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION	13
2.10	ENVIRONMENT MATTERS	21
2.11	TENURE/TITLE	22
2.12	VALUATION METHODOLOGY & RATIONALE	23
2.13	VALUATION	28
2.14	MARKET CONDITIONS & MARKET ANALYSIS	30
2.15	VALUATION UNCERTAINTY	36
2.16	DISCLAIMER	37
2.17	CONCLUSION	37

APPENDIX 1 – PHOTOGRAPHS

APPENDIX 2 – COPY OF BUILDING PERMITS

APPENDIX 3 – LEASE CONTRACT AGREEMENTS / TENANCY SCHEDULE

APPENDIX 4 – TYPICAL COPIES OF PROMISORY NOTES



# 1 EXECUTIVE SUMMARY

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

## 1.1 THE CLIENT

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

## 1.2 THE PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for investment fund purposes.

## 1.3 INTEREST TO BE VALUED

The below-mentioned (8) SCREF II Fund property are the scope of this valuation exercise:

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

Source: Client 2021

## 1.4 VALUATION APPROACH

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

## 1.5 DATE OF VALUATION

Unless stated to the contrary, our valuations have been assessed as at the date of 10 October 2021. We have relied on observation in our previous report and properties referred in this report which were in good condition with no visible defects and that from 21-30 June 2021 to the current re-assessment date there have been no material changes to the properties affecting the valuation.

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



## 1.6 OPINION OF VALUE

P#	Property Name	Location	Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	65,500,000
2	Panda An Nur	Dammam	64,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,100,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	152,000,000
5	Olaya Private School	Riyadh	58,200,000
6	Extra Store	Dammam	48,100,000
7	Amjad School	Riyadh	112,000,000
8	Manahij School	Riyadh	53,300,000
Aggregate Value (SAR) [Rounded]			639,200,000

*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 market place.*

## 1.7 SALIENT POINTS (GENERAL COMMENTS)

*It's been over 18+ months since the outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" back on 11 March 2020, had impacted global financial markets. Travel restrictions had been implemented by many countries across the globe and travel restrictions remain in force due to a new wave of infections / viruses. The past year to 18 months, the world has undergone numerous transformations with businesses from all sectors disrupted. Businesses and industries remain working remotely and business leaders are focused on cost optimisation and digitisation.*

*The roll-out of vaccinations offer hope for life and business to get back to near normal, and recovery of oil price appears to be stable in KSA with positive trends going forward into 2021 and beyond. The same trends have been apparent across other global markets suggesting back to regularity with the caution of implementing social distancing rules and wearing of masks, etc., though the threat remains as observed with many countries across the Asian sub-continent, Europe and South America suffering from a heavy bout of the new variant virus of COVID-19.*

*The KSA economy appears stable 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. Though the recent budget revealed, the budget deficit remains amounting to SR7.44 billion in the first quarter of this year, the ministry revealed that the total funding for the deficit amounted to SR29.55 billion. The cost of risk is also likely to stay elevated in 2021 reflecting the volatile global health situation and international travel restrictions still weigh on the economies across continents and globally affecting Middle East and KSA.*



*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 and through the creation of the Giga projects and a previous stimulus packages of SAR 120 billion plus has meant a stable KSA economy with positive outlook going forward throughout 2021 and beyond.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Private & Confidential*

*SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021*

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.

Valuation considered full figure and may not be achievable in the event of an early re-sale.

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 ('the client') of providing valuation services for the properties mentioned in this report subject to valuation assumptions, reporting conditions and restrictions as stated hereunder.

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

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

Source: Client 2021

### 2.3 PURPOSE OF VALUATION

The valuation is required for investment fund purposes.

### 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).

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	*21-30 June 2021	10 October 2021

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

*We have relied on observation in our previous report and properties referred in this report which were in good condition with no visible defects and that from 21-30 June 2021 to the current re-assessment date there have been no material changes to the properties affecting the valuation.*

## 2.6 EXTENT OF INVESTIGATION

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

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

## 2.7 SOURCES OF INFORMATION

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



### 2.7.1 VALUATION ASSUMPTIONS / SPECIAL ASSUMPTIONS

This valuation assignment is undertaken on the following assumptions:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8 PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorised.

## 2.9 DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION

### 2.9.1 LOCATION OF THE PROPERTY

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

#### 1. Hamra Plaza, Riyadh

The subject property is located along the northeast side of Batha Road within Al Mansurah District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia. It is situated adjacent to Al Madinah Hypermarket, directly across Festival 2 Markets, about 3.5 kilometers northeast of Al Qasr Mall and approximately 4.5 kilometers southwest of Riyadh Railway Shipping Company. 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 2021 - 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 2021 - 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).

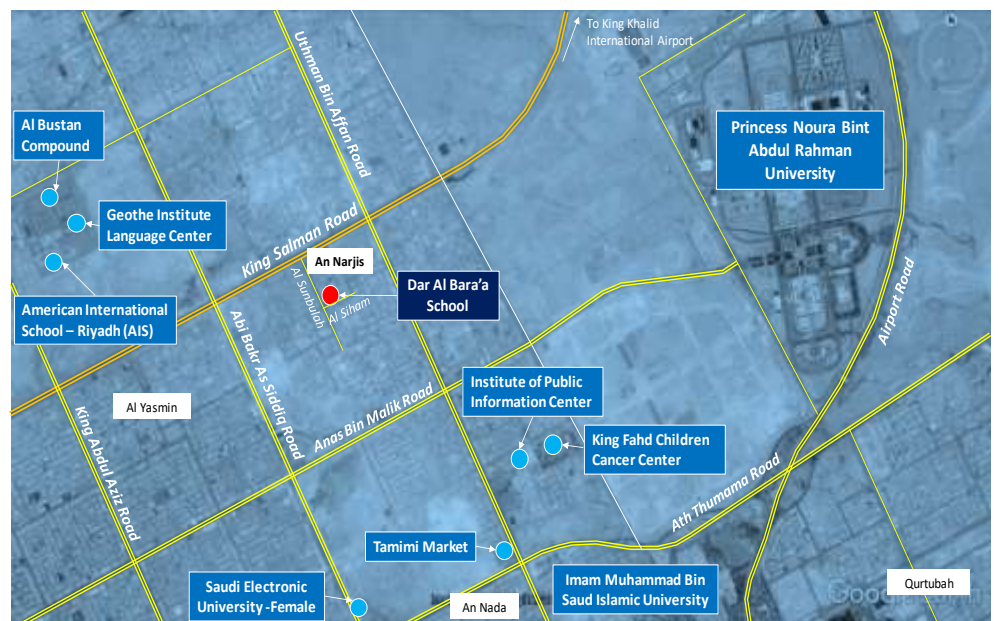
SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021



Source: Google Extract 2021 - 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 2021 - 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 2021 - 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.

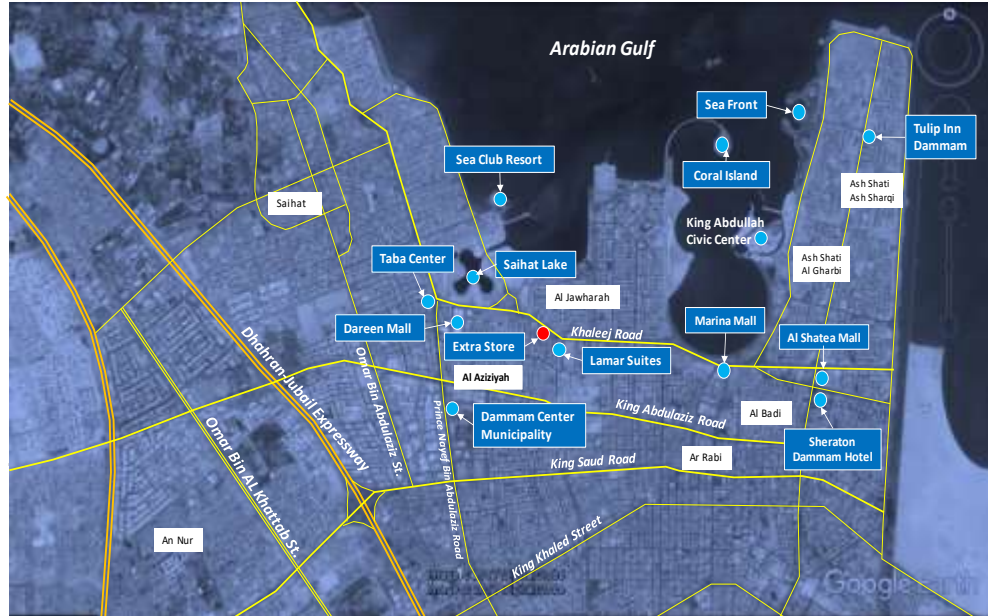
Extra Store is situated in an area where land utilization is a mixed of commercial and residential use with some lands still vacant. Prominent establishments near the subject property includes the National Commercial Bank, R&B, LG Naghi Dammam, Dareen Mall, Lamar Suites, etc.

Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

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).

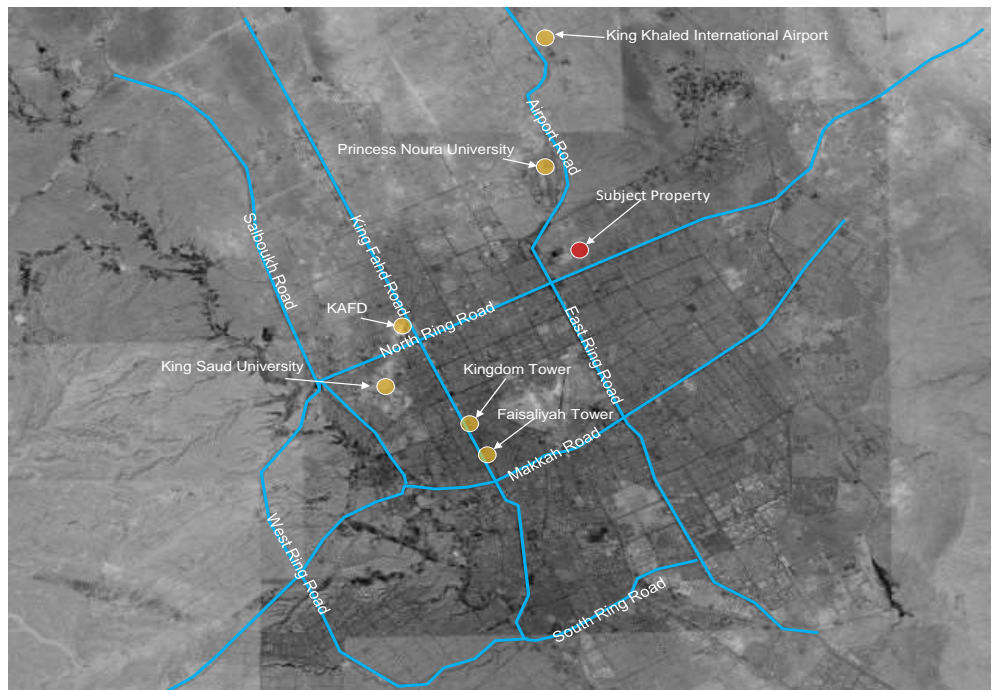


Source: Google Extract 2021 - For Illustrative Purposes Only

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

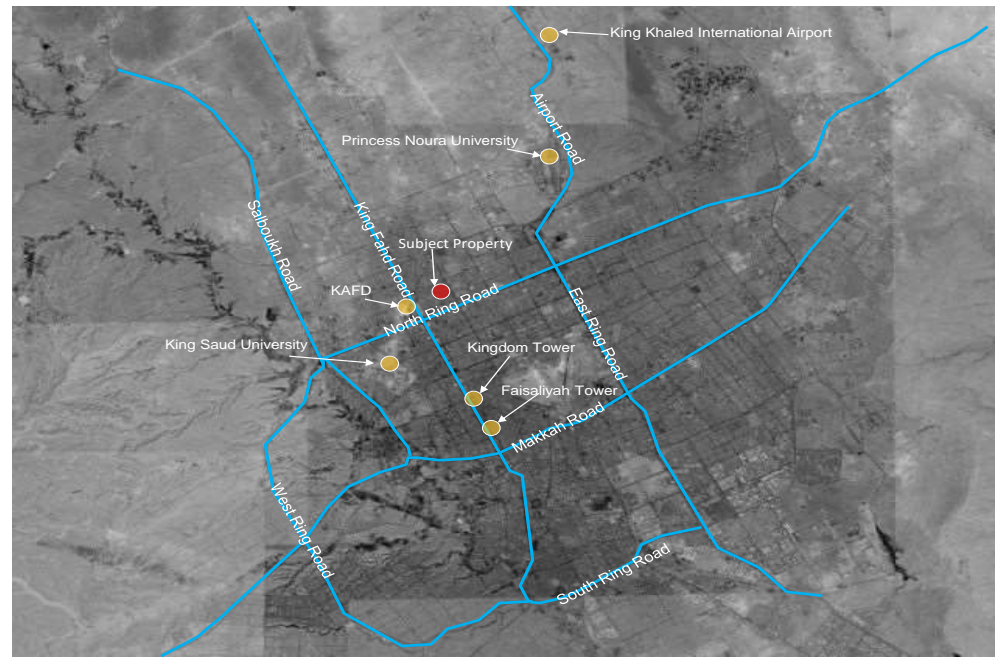
The subject property is a school located in Qurtuba district, Riyadh, KSA. The school has a total land area of 14,300 sq. m, and a total Built Up Area (BUA) of 34,231 sq. m.

Refer to the location in the below illustration - Northeast Riyadh.



### 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.



#### 2.9.2 DESCRIPTION OF SUBJECT PROPERTY

As mentioned above, the subject portfolio consists of (8) real estate assets located within Riyadh and Dammam, KSA, 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 2021

### 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 2021

### 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 2021

### 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>	

## 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 (sqm)	BUA (sq. m)
	1	Hamra Plaza	21,120.00	13,021
	2	Panda An Nur	13,806.17	5,348
	3	Irqah Plaza	14,268.98	9,148
	4	Dar Al Bara'a School	15,385.20	33,429
	5	Olaya Private School	10,500.00	12,314
	6	Extra Store	8,258.25	4,404
	7	Amjad School, Riyadh	14,300	34,231
8	Manahij School, Riyadh	9,200	17,058	
Topography	Generally, the properties are mostly on regular shaped lands and 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.

P#	Property Name	Title Deed No.	T.D. Date	Land Area (m.²)	Location	Owner	Interest
1	Hamra Plaza	314010001805	1442/11/7	8,250.00	Riyadh	Saudi Economic & Development Company for	Freehold
		214008005591	1442/11/7	2,750.00			
		314008005590	1442/11/7	2,750.00			
		514010001806	1442/11/7	2,750.00			



## Private &amp; Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

		514010001807	1442/11/7	4,620.00		Real Estate Funds (SEDCO)		
2	Panda An Nur	414008005592	1442/11/7	3,378.22	Dammam		Freehold	
				10,427.95				
3	Irqah Plaza	811903001544	1437/4/17	14,268.98	Riyadh			Freehold
4	Dar Al Bara'a School	310106046387	1437/10/14	15,385.20	Riyadh			Freehold
5	Olaya School	910118034614	1436/7/22	10,500.00	Riyadh			Freehold
6	Extra Store	614008005589 & 314008005588	1442/11/7	3,758.25	Dammam			Freehold
			1442/11/7	1,500.00				
				3,000.00				
7	Amjad School	710117042505	1440/4/3	14,300.00	Riyadh	Freehold		
8	Manahij School	214010001803	1442/11/7	9,200.00	Riyadh	Freehold		

Source: Client 2021; The subject properties are owned by Saudi Economic & Development Company for Real Estate Funds (SEDCO)

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

### 2.11.1 OCCUPANCY LEASES & TENANCY DETAILS

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

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

Source: Client 2020-21; \*Refer to lease contract agreement for details of rent escalation/growth rate of each property.

Irqah Plaza is of multiple tenants with a 95% occupancy (refer to the tenancy roll at the appendices section), 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 8 have executed promissory notes that they will settle the corresponding lease amount should the tenant fail to pay the appropriate rent(s), (refer to copies in the appendices section).

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 schedule provided by the client.

### 2.12.1 DISCOUNTED CASH FLOW APPROACH (DCF)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.12.2 MARKET RENTS

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

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

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

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

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

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

The table shows a combination between rent from lease contract agreements for single tenant properties and market assessment for Irqa plaza. The Client has provided us the details of the (8) property which we have assumed complete, accurate and updated. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and this report:

Prop. #	Property Name	Gross Rent (SAR) per annum	BUA (sq. m)	Ave. Rent/sqm (SAR)
1	Hamra Plaza	4,850,000	13,130	369.39
2	Panda An Nur	4,975,500	5,348	930.35
3	Irqah Plaza	7,150,000	9,148	781.60
4	Dar Al Bara'a School	11,287,500	33,429	337.66
5	Olaya Private School	4,360,000	12,314	354.07
6	Extra Store	3,640,000	4,404	826.52
7	Amjad School	8,328,394	34,231	243.30
8	Manahij School	4,000,000	17,058	234.49

Source: Client 2021

We have considered the re-valuation since June 2021 and it appears there is no change in values subject to landlord & tenant relationship remaining stable and no disagreements, disputes and any accruing rent arrears debt(s). 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.

### 2.12.3 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 & Dammam, KSA taking cognisance of the surrounding developments within the property which will ultimately form part of. This was done in an attempt to forecast our interpretation of performance of the subject property over the 10-year explicit cash flow period.

In this instance, we have adopted the following rates:

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

Property #	Property Name	Growth Rates	Operational Cost
1	Hamra Plaza	12%	0%
2	Panda An Nur	5% & 8%	0%
3	Irqah Plaza	2.5%	10%
4	Dar Al Bara'a School	7.5%	0%



5	Olaya Private School	9%	0%
6	Extra Store	4%	0%
7	Amjad School	7%	0%
8	Manahij School	6%	0%

Exit Yield

The exit yield is a resultant extracted from transactional evidence in the market; however, due to anecdotal evidence and limited market activity we have had to rely on anticipated investor expectations from typical property investments. These typically vary between 7% and 8%, with exceptions on either side, depending on the quality of the property, length of the leases and the location. Based on the above criteria we are of the opinion that a fair exit yield for the subject properties is shown on the succeeding table.

Discount Rate

The discount rate reflects the opportunity cost of capital. It reflects the return required to mitigate the risk associated with the particular investment type in question. To this we have to add elements of market risk and property specific risk. The market risk comes in the form of; inter alia, potential competition from existing and latent supply. Market risk will also reflect where we are in the property cycle. Accordingly, for the purpose of our valuation calculations, we have adopted a discount rate as follows:

Property #	Property Name	Exit Yield	Discount Rates
1	Hamra Plaza	7.5%	10.0%
2	Panda An Nur	7.0%	9.0%
3	Irqah Plaza	8.0%	9.5%
4	Dar Al Bara'a School	7.5%	10.0%
5	Olaya Private School	8.0%	10.0%
6	Extra Store	7.25%	9.0%
7	Amjad School, Riyadh	8.0%	10.0%
8	Manahij School, Riyadh	8.0%	10.0%

**2.12.4 VALUATION SUMMARY**

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

P#	Property Name	Location	Value(s) [SAR]
1	Hamra Plaza	Riyadh	65,500,000
2	Panda An Nur	Dammam	64,000,000
3	Irqah Plaza	Riyadh	86,100,000
4	Dar Al Bara'a School	Riyadh	152,000,000
5	Olaya Private School	Riyadh	58,200,000
6	Extra Store	Dammam	48,100,000
7	Amjad School	Riyadh	112,000,000
8	Manahij School	Riyadh	53,300,000
Aggregate Value (SAR) [Rounded]			639,200,000



### 2.12.5 VALUATION COMMENTARY

1. The outbreak of the pandemic COVID-19 a year on remains a material factor in daily life and uncertain economic trends globally along with delta, delta plus virus with mutations of the virus; therefore, should the the health crisis persist affecting the economy in 2021-22, it is likely the market rates/prices will be affected. 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. 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.
3. 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.
4. Through the COVID-19 pandemic, many businesses were affected due to the closure; 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.
5. 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.
6. Occupancy rates and rents at newly completed property or new acquisitions may fluctuate depending on a number of factors, including market and economic conditions resulting in the investment not being profitable.
7. KSA's oil production and business is a major contributor to Saudi income and strong economic conditions. Therefore, any major fluctuations in oil prices can have a similar effect on the local economy impacting commercial investments and the overall long-term development of the economy in volatile and uncertain times.
8. The growth of the economy is also subject to numerous other external factors, including continuing population growth, increased direct and foreign investment in the local economy and Government and private sector investment in infrastructure, all of which could have a significant impact on the economy and business profitability.
9. It should be noted that the valuation provided is of the property (excluding any element of value attributable to furnishings, removable fittings and sales incentives) as new. It is possible that the valuation figure may not be



subsequently attainable on a resale as a second-hand villa especially if comparable new property is on offer at the same time.

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

## 2.13 VALUATION

### 2.13.1 MARKET VALUE

ValuStrat is of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the subject 8 (eight) property referred within this report, as of the date of valuation, based upon the Discounted Cash Flow Approach and assumptions expressed within this report, may be fairly stated as follows;

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

**Aggregate Portfolio Value: SAR 639,200,000 (Six Hundred Thirty-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 MARKET CONDITIONS SNAPSHOT

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

The outbreak of the pandemic COVID-19 a year on remains a material factor in daily life and uncertain economic trends globally and in the middle east, though KSA has remained fairly resilient with PIF – sovereign wealth fund going from strength to strength. Through the unprecedented trial over the Coronavirus COVID-19 and the global spread of the virus, it has meant a significant impact on global financial markets as geographies experience continued spread and increase of pandemic cases. This has meant a global shutdown/lockdown of economies with most sectors affected.

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organization (WHO) as a “Global Pandemic” back on 11 March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries across the globe and continues to be restricted travel throughout 2021. Market activity is being impacted in many sectors. Prior to the global rapid spread of the virus and the announcement by the KSA authorities of an initial indefinite lockdown, the KSA real estate market was in a healthy position with many analysts predicting a strong 2020 for real estate (vision 2020) 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, privatising 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 SAR 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 is 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 expect the KSA market to surge in business over the course of 2021 allowing for markets to start flourishing towards long term sustainability in social trends and patterns along with socio-economic distancing in a growing cycle. On the other hand, should the global economic impact of the Coronavirus pandemic (COVID-19) outbreak persist and will be dependent on how long the virus lasts, how far it spreads and how much lock-down, public organizations quarantines disrupt the market. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with unprecedented set of circumstances on which to base judgement(s). There is strong evidence that real estate markets have sprung back to strong activity and growth fairly quickly as we are experiencing in the Kingdom of Saudi Arabia.

Equally, the short-term generally speaking we do not expect the current real estate market to show any small adjustment in prices/rates. The KSA real estate market is a developing market with much invested by the government in infrastructure projects, so we expect the government’s latest stimulus to preserve liquidity and for demand to hold having limited / no bearing on prices / rates. However, should the pandemic persist throughout 2021, we do expect adjustment later on in the year.

Our valuation(s) is / are therefore reported on the basis of ‘material valuation uncertainty’ as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of this property under frequent review.





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

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

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

Through the current vision 2030 and in a post oil economy, KSA is adapting to times of both austerity measures and a grand ambitious strategy. With an overdue diversification plan Saudi Arabia's economic remodelling is about fiscal sustainability to become a non-dependent nation of oil. This is supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatising state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy.

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

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

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

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

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



Accordingly, in the short term needs to rely on the oil revenue and this reliance is being channelled into public spending. The reforms that have been pushed through to date have led to important changes aiding the economy.

The opening up of the entertainment industry will create jobs for young locals and women driving makes it easier for millions more people to enter the workforce. Reforms to the financial markets have led indexing firms to bring the Saudi Stock Market (Tadawul) into the mainstream of the emerging markets universe which now assists to draw in many billions of investment dollars.

A due enactment of law will encourage public-private partnerships to herald more foreign investment.

The economic transformation that the KSA has embarked upon is complex and multidimensional and will certainly take time to turn around a non-oil serviced economy, although there have been recent positive signs, but it will remain in the short term with the support of oil revenues.

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

Vision 2030 to diversify the economy from reliance on oil, has only just commenced in previous years and with a young and increasingly well-educated population, together with its own sovereign wealth fund, the Kingdom has many favourable factors to become a leading service sector economy in the region.

Reform efforts include a reduction of subsidies on fuel and electricity and the implementation of a 5 per cent VAT back on 01 January 2018 which increased to 15 per cent VAT as of 01 July 2020.

The government is also striving to get women to play a greater role in the economy including recently allowing them to drive back in 2019. Wider reforms have been initiated by the government allowing for the entertainment industry to flourish with the opening of the first cinema in King Abdullah Financial District (KAFFD) along with 4 VOX screens opening at Riyadh Park Mall.

The cinema entertainment is spurred on by Public Investment Fund (PIF) in collaboration with AMC Cinemas and led by the Development and Investment Entertainment Company (DIEC), a wholly owned subsidiary of PIF.

With an objective of 30 to 40 cinemas in approximately 15 cities in Saudi Arabia over the next five years, and 50 to 100 cinemas in about 25 Saudi cities by 2030.

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

### Red Sea Tourism Project

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

### Al Faisaliyah Project

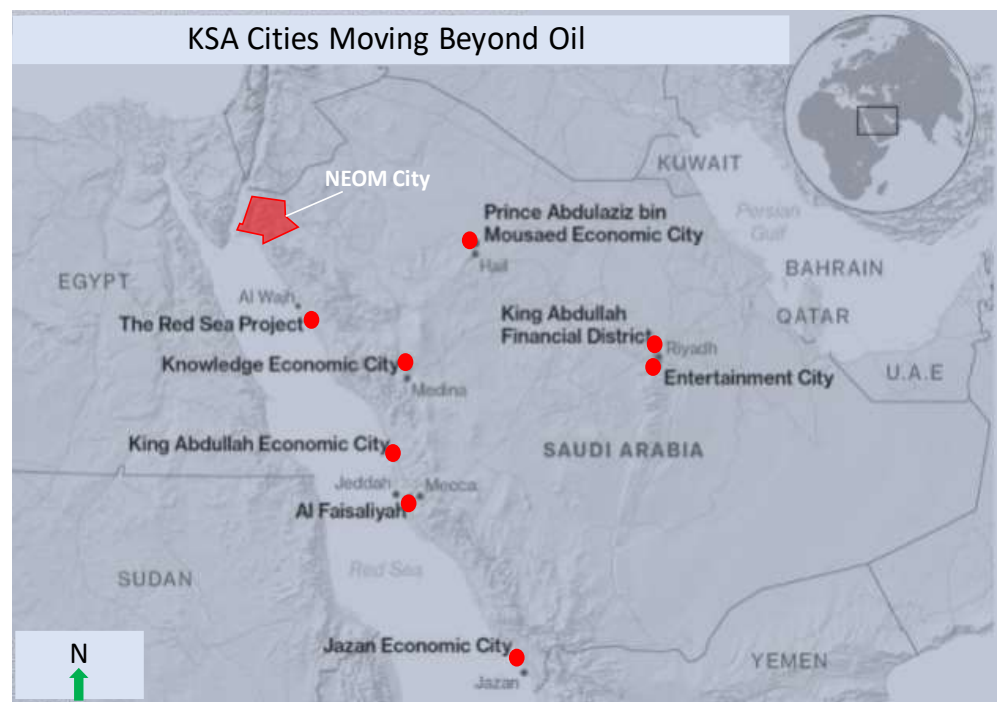
The project will consist of 2,450 square kilometres of residential units, entertainment facilities, an airport and a seaport. Refer to the below illustration for the location.

### Qiddiya Entertainment City

Qiddiya Entertainment City will be a key project within the Kingdom's entertainment sector located 40 kilometres away from the center of Riyadh. Currently alleged for "The First Six Flags-branded theme park". The 334 square kilometre entertainment city will include a Safari Park too.

The project will be mixed use facility with parks, adventure, sports, events and wild-life activities in addition to shopping malls, restaurants and hotels.

The project will also consist around 4,000 vacation houses to be built by 2025 and up to 11,000 units by 2030. Again, for ease of reference refer to the below illustration for the location.



### Neom City

The NEOM city project will operate independently from the "existing governmental framework" backed by Saudi government along with local and international investors.

The project will be part of a ‘new generation of cities’ powered by clean energy. The ambitious plan includes a bridge spanning the Red Sea, connecting the proposed city to Egypt and stretch into Jordan too.

### Economic Cities

The overall progress with the Economic Cities has been slow and projects on hold over the past 7-10 years, although KAFD has recently given the go ahead to complete by 2020.

Within the Saudi Vision 2030 the government referenced that they will work to “salvage” and “revamp”.

### Real Estate Growth

Overall ValuStrat research reveals that real estate sectors have continued to decline in both sales and rental values.

We expect demand to remain stable due to fundamentals of a growing young population, reducing family size, increasing middle-class and a sizeable affluent population – all of which keeps the long-term growth potential intact.

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

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

Moreover, tax on development land implemented in 2017/18 has kept the construction sector afloat, encouraging real estate developers. Adapting to a new KSA economic reality has been inevitable, although the Kingdom’s oil dynamics remain pivotal for future development within the KSA 2030 economic vision plan.

In latter part of 2017, the Public Investment Fund (PIF), Saudi Arabia’s sovereign wealth fund set up a real estate refinancing company aimed at advancing home ownership in the Kingdom, which suffers from a shortage of affordable housing.

This initiative will create stability and growth in the Kingdom’s housing sector by injecting liquidity and capital into the market. Another plan to help kick start the real estate market by boosting the contribution of real estate finance to the non-oil GDP part.

The real estate sector has played an increasingly important role in the Saudi Arabian economy. Growing demand across all sectors combined with a generally limited supply has forced real estate prices to accelerate over the past (2008-2016). The



close ties with the construction, financing institutions and many others have provided crucial resources that contributed to the development of the Saudi economy.

The real estate market performance in 2019/20 and the general trend in KSA for most sectors have remained subdued given lower activity levels, while prices have been under pressure across most asset classes leading to a gradual softening of rental and sale prices.

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

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

All in all, market volatility remains currently, and prices are likely to witness further deterioration in the short term.

Since the issuing of this report the KSA lockdown for the COVID-19 health crisis was lifted back on 21 June 2020 and the economy is now trying to get back to normalcy.

A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather some pace later in 2021-22.

*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.*

## 2.15 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.*

## 2.16 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.

## 2.17 CONCLUSION

This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in these reports is strictly confidential and issued for the consideration of the Client.

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

This report is issued without any prejudice and personal liability.

For and on Behalf of, **ValuStrat**



Ramez Al Medlaj (Taqeem Member No. 1210000320)  
Senior Associate Real Estate, KSA



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



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 – Hamra Plaza



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

Property No. 2 – Panda An Nur





Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

Property No. 3 – Irqah Plaza



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

Property No. 4 – Dar Al Bara'a School



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

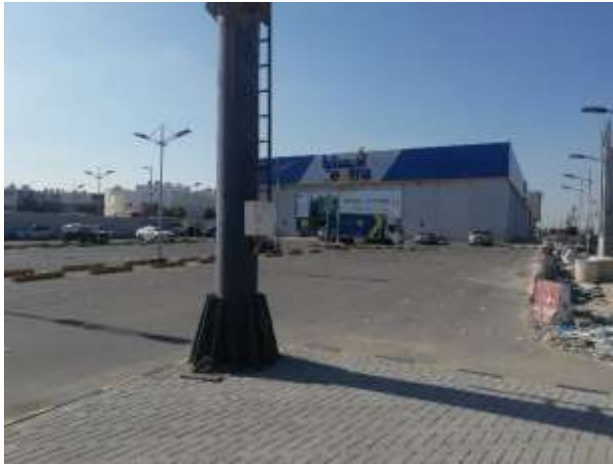
Property No. 5 – Olaya Private School



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

Property No. 6 – Extra Store, Damman



Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

Property No. 7 – Amjad School, Riyadh



Property No. 8 – Manahij School, Riyadh













Property No. 5 – Olaya Private School

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

الرقم: ١٧٤٥/٤١٦٧/٤٧  
التاريخ: ١٤٤١/٧/١٩ هـ

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

مع الاستور على أرضه الكائنة في حي المرحلات  
القطعة رقم ١٤٤ / ١ / ١٤٤ هـ بموجب الصك رقم ٧٥٩٩  
وتاريخ ١٤٤٠ / ١٥ / ١٤ هـ وأعدت المخططات من قبل مكتب الهندس المصطفى بن محمد بن شمس الدين بن شمس الدين  
انقلت الملكية إلى حوزة بموجب الصك رقم ١١٤ / ١ / ١٤ هـ  
انقلت الملكية إلى حوزة بموجب الصك رقم ١١٤ / ١ / ١٤ هـ  
حدود الأرض وأطولها: كروكي الموقع العام

شمال: شارع حجاز  
شرق: شارع حجاز  
جنوب: شارع حجاز  
غرب: شارع حجاز  
مساحة الأرض: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: ٤٠٠ م

النوع	قوة	أرضي	حوائط	إن	شكرات	ملاحظات
المساحة	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
بالقر المربع	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
الاستعمال	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	

جدول الإرتدادات	شمال	شرق	جنوب	غرب
بالتر	٢٦ -	٢٤ -	٢٧ -	٢٧ -

رئيس قسم رخص البناء: ٩٨٦٤  
مدير إدارة رخص البناء: ١١٤٠  
مستشار عام التخطيط العمراني: ١١٤٠  
الحكم الرسمى: ١١٤٠

أعي المواطن قبل أن تبدأ في تنفيذ بناءك عليك بمراجعة الشروط العامة المرجوة في الصفحة الرابعة مراجعة دقيقة وتطبيقها حرفياً.  
٤١١/٣٠٥/ت





## APPENDIX 3 – LEASE CONTRACTS /TENANCY SCHEDULES

## Property No. 1 – Hamra Plaza

عقد 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 بعون الله وتوفيقه الاتفاق والتراضي وإبرام هذا العقد بين كل من:-

**طرف أول-** الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للمصناعات العقارية الثانية، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٨٨٦ صادر من مدينة جدة بتاريخ ١٤٣٦/٠١/٢٦ هـ وعنوانها مركز أسواق البحر الأحمر، حي المرجان، ص. بـ ١٣٣٦٦ الرمز البريدي ٢١٤٩٣ هاتف: ١٢٢١٥١٥٠٠ فاكس: ١٢٢١٥١٥٩٠. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد كل من الأستاذ / سامر بن سعيد بن محمود شعبان و الأستاذ / خالد بن عابد بن محمد قامة.

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 ١٠١٠٢٣٣٩٦ صادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٨/٠٥/٠٥ هـ وعنوانها الرياض، ص. بـ ٥٤١١ الرمز البريدي ١١٥١٤ هاتف ١١٢٠٧٥٥٠٠ فاكس ١١٢٠٧٩٩٠٠. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد سمو الأمير / بندر بن خالد بن فهد آل سعود.

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

تعليق

حيث أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار (مركز الحمراء بلازا) أرضاً وبناء الواقع بمدينة الرياض الصكوك رقم ورقم ورقم ورقم ورقم  
وعموماً بتاريخ ١٤٣٧/٠٣/٢٦ هـ، في 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 الماطن 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 كالاتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد، وحيث أن المستأجر قام بمعاينة العين المؤجرة المعايينة النافية للجهالة وحازت "العين المؤجرة" على قبوله ورضائه بحالتها الراهنة التي هي عليها، ووافق الطرف الأول على ذلك، لذا فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهم المعترف شرعاً ونظاماً وبعد تبادلها الإيجاب والقبول على توقيع هذا العقد وفقاً للشروط الواردة أدناه:

المبدأ الأول - يعتبر التعهيد السابق والمرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتمتمة له.

المبدأ الثاني - وصف العين المؤجرة :

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

أقر المستأجر بأنه تعترف على العين المؤجرة وعابئها المعاينة التافية للجهالة كما أقر بصلاحيها لتلانتفاع 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 القرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الراعدة بدون أن يحق له الرجوع على المؤجر مستقبلاً بأي ادعاء بخالف ذلك.

#### البند الثالث - الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني بتأجير وحدات مركز الحمراء بلازا على الغير ولمصلحته 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 استئجار 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 المسابكة الظاهرة والمدفونة وقسط التي قام الطرف الثاني بتركيب أو تعديدها سابقاً أو مستقبلاً". وأن الطرف الأول لم ولن يكون مسؤولاً 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 وبطل "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 نافلاً وساري المفعول وملزماً لطرفيه لمدة مقدارها (١٠) عشرة سنوات (ميلادية) تبدأ من تاريخ ٢٠١٦/١/٠٧ م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٠٦ م، 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 إنهاء 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 (٢) أدناه من هذا البند.
٢. وافق الطرف الأول بقيام الطرف الثاني بتصديق 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

- إجلال الطرف الأول محل الطرف الثاني عند انتهاء مدة هذا العقد في جميع عقود مستأجري الباطن الجديدة أو 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 منته الأسبعية 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 وذلك تصبح العلاقة الإيجارية مباشرة بين الطرف الأول ومستأجري الباطن.
- لا يستحق الطرف الثاني أي تعاب خارجة عن انتفاعه من حصوله على الإيجار بصفته للمستأجر تكامل المركز مقابل ذلك ولا يجوز للمطالبة بأي مبالغ مالية جراء ذلك من الطرف الأول.

#### المبدأ السابع - القيمة الإيجارية :

- 1- اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة عشرة سنوات تكون كالتالي:
  - 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 والتي 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 أربعة 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 أربعة 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 أربعة 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 أربعة 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 أربعة 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 وأربعمائة وإثنان 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 وأربعمائة وإثنان 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 وأربعمائة وإثنان 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 وأربعمائة وإثنان 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 وأربعمائة وإثنان 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 الماطن 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 للفوائم المالية السنوية المنققة والتي يلتزم المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طيلة فترة العقد.

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

في حالة تجاوزت الإيجارات من الماطن في السنة الإيجارية الواحدة مبلغ (٥,٨٨٠,٠٠٠ ريال) خمسة ملايين وثمانمائة ومائتان 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 للفوائم المالية السنوية المنققة والتي يلتزم المستأجر بتزويد المؤجر نسخة منها طيلة فترة العقد.

٢- يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقبل منه أي عتراض الأعداء، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تذكيري يمهلة قدرها (٦٠) متون 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 (السايع 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 السنة التي سددت تعويضاً للطرف الأول في حالة الانتهاء 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 الممتأجر في استخراج جميع أنواع التصاريح والرخص والخدمات ومراجعة البلدية والأمانة وكافة الدوائر الحكومية والشركات ذات العلاقة للحصول على تصاريح أورخص وبيع للطرف الثاني تفويض أو توكيل الغير من منسوبه للمقاييم 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 الاجراءات اعلاه . فيلتزم الطرف الأول بعمل وكالة خاصة او تفويض لصالح الطرف الثاني تخوله إنهاء الاجراءات المتعلقة بالتشغيل أو التعاون مع الطرف الثاني من أجل إنهاء اللام عن طريق التوكيل 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 الإيجارية خلال فترة الإصلاح، ولو تسبب العيب و/أو الإصلاح بإيقاف أنشطته التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة، والعقارات وسلامة المنشآت.

#### 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 والتعميرات 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 والتعميرات 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 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 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 يغطي 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)، ويحدد أقصى في حدود

- التعويض المستلم من شركة التأمين وللمطرف الأول الحق في الإطلاع على وثيقة التأمين من وقت لآخر، والتأكد من تغطية وثيقة التأمين لمخاطر الحريق والبرق والزلازل والعواصف والفيضانات وانفجار خزانات وأنبوب الغاز ومخاطر وتأثيرات المركبات.
- (٤) يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والنفقات والمخالفات التي تنشأ على العين المؤجرة والتي لا يكون المؤجر سبباً فيها، ويستثنى من ذلك أية رسوم أو مخالفات أو نفقات خاصة بمسئوري المركز و/أو أية ضرائب قد تفرض على دخل المؤجر من العين المؤجرة أو ضريبة على العين المؤجرة كعقد رهن هذه الحالة يلتزم المؤجر بمسئور 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 إجباره 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 ممثلهما.
- (٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من ضد أي شكوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى، من الغير أو من إحدى الجهات الحكومية أو الرسمية نتيجة أفعال أو تسرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف الملائم، تصدر 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 بربط 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) أدناه.
- (٩) لا يحق للمستأجر إجراء أي تعديلات أو اتشاءات بالمبنى إلا 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 الإيجارات والعوائد الناتجة عن استغلال العين المؤجرة هي حق خالص للمطرف الثاني وليس للمطرف 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 ويزنهما وخلفا لهما الشرعيين من تاريخ التوقيع عليه، وشاملاً لجميع ما أتفق عليه الطرفان ومنهياً 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 وناهضة إذا ما تم تسليمها كتابة باليد أو أرسالت بالبريد المسجل أو البريد المستعجل المعزز بعلم الوصول.
- (٦) لا يعدل بتعديل أي شرط من شروط هذا العقد إلا بموجب توقيع الطرفين على ملحق تعديل.
- (٧) يحق للمؤجر أو ممثله 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 المنسب لذلك المخالفات وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال.
- (٢) يتعهد الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من 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 طرف القوة القاهرة ويتوقف استحقاق القيمة الإيجارية بتاريخ حدوث الطرف ولا يترب 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 طرف القوة القاهرة مؤقتاً (أي يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو استخدامها لفترة مؤقتة) ففي هذه الحالة يتم تمديد مدة العقد لمدة مماثلة لمدة الطرف المؤقت وإتفاح الاتفاقيات لا يستحق المؤجر القيمة الإيجارية عن المدة التي توقف فيها المستأجر عن الانتفاع بسبب طرف 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 طرف القوة القاهرة.

#### البند السادس عشر - نزوح 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 منتهى بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، جزئياً أو كلياً، 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 جزئياً أو كلياً هو تاريخ انتهاء العقد ويتلزم 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 تنص 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 والمخصوص عليها بالعقد بعد استلامه تنذيرات من المؤجر باستحقاق السداد طبقاً لما ورد في البند (السادس عشر الفقرة الثانية) 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 اتفقي بين الطرفين.

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

يتفق 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، وتعد 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.

#### المبدأ 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 الطرفين 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 اتفقي بين الطرفين، وقد إشترط 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 مستاجري الباطن بعد انتهاء مدة هذا العقد حسب الشروط الموضحة في البند السادس أعلاه.

**البند العشرون عشر - حل النزاعات :**

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه والأنظمة 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 الواحد والعشرون - ملاحق العقد :**

مرفق رقم (١) : صورة من سلك 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/ لويس بن محمد  
التوقيع/



الطرف الاول (المؤجر)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للمسابق العقارية الثانية

السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعيبان

التوقيع/

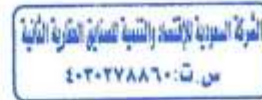
السيد/ خالد بن عابد بن محمد قامة

التوقيع/

شاهد اول

الإسم/ خزان بن صالح بن محمد

التوقيع/



## Property No. 2 – Panda An Nur

بسم الله الرحمن الرحيم  
عقد إيجار أرض

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

1- الأستاذ / علي بن محمد بن عبدالله المؤمن بموجب السجل المدني رقم : ( 1054260979 ) صادر من الدمام بتاريخ 1404/2/25 هـ وعنوانه : ص.ب 000 الرمز البريدي 00000 مدينة : الدمام 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 ( ستار بوينت ) - الطابق الثالث، ص.ب: (33333) - جدة الرمز البريدي: (21448) ، تلوّن 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).


**تشهيد**

حيث أن الطرف الأول يمتلك الأرض قطعة رقم 197/ ب و قطعة 198/ب الواقعة على طريق الملك سعود حي النور مخطط رقم 742/1 بمدينة الدمام بموجب الصك رقم (330118000835) بتاريخ 1433/4/7 هـ والصادر من كتابة عدل الأولى بالدمام والمرفق نسخة منه - وحيث يرغب الطرف الثاني استئجار الأرض والبالغ مساحتها 3.378.22 م<sup>2</sup> لاستخدامها كمواقف سيارات واستثمارها واستعمالها والانتفاع بها بأي غرض يراه مناسباً وأجراء أي تعديلات وإضافات ومباني طوال فترة سريان العقد ، وحيث قبل الطرف الأول إيجاب الطرف الثاني ، وحيث يرغب 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 وينود هذا العقد وأقر الطرفان بكامل أجليتهما المعترفة شرعاً ونظاماً للتوقيع على هذا العقد:

**مادة (1) تمام التشهيد:**  
يعشر التشهيد أحلاه ومرفقات العقد وملاحق 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 ومساحتهم الإجمالية 3.378.22 م<sup>2</sup> بموجب الصك والكروكي المرفق و يحدّها من الشرق حار بطول 101.45 م ومن

1



الشمال شارع عرض 25 بطول 33 م ومن الغرب حايبر 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 الطرف 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 بدون قيود أو شروط كما يحق له التأجير لكامل العين المؤجرة من الهاطن ويحق له إعادة البناء والتزيم.

3-3 يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة تكاليف التطوير والإتشاء واستفراج 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 وافوض الطرف الثاني للقيام بالقيام بالتعهد بتقديم جميع المساعدات اللازمة فوراً عند الحاجة وبدءاً على طلب الطرف الثاني.

#### مادة (4) تسليم العين:

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

#### مادة (5) مدة العقد:

1-5 مدة هذا العقد 19 سنة وستة أشهر ميلادية من تاريخ توقيع العقد مدفوعة الآخر لإلزامية على الطرفين.  
2-5 ينتهي هذا العقد بانتهاء مدته ولا يجدد إلا بالتفاهي خطي بين الطرفين .  
3-5 في حالة إعلان تصفية وإ/أو إعلان الإفلاس وإ/أو إضار وإ/أو وضع تحت الوصاية وإ/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 وإ/أو الوصي وإ/أو الحارس القضائي ويكون هؤلاء ( مجتمعين وإ/أو منفردين ) مسؤولين عن تنفيذ جميع الإلتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز لهم بأي حال من الأحوال تجزئة العين من قبل الشركاء أو خلقهم قبل إنتهاء مدة العقد كما يجب عليهم اختيار وكيل بنوب عنهم أمام الطرف الآخر.

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

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

ب) مقدار الإيجار السنوي خلال الخمس سنوات الثانية مبلغ وقدره ( 1,290,000 ) مليون ومائتين وتسعون ألف ريال سعودي فقط عن كل سنة تدفع على أقساط نصف سنوية.





ج) مقدار الإيجار السنوي خلال الخس سنوات الثلاثة 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 للمطالبة بتخفيض قيمة العقد الإيجاري لأي سبب من الأسباب خلال سريان مدة هذا العقد.  
4-6) : في حالة تأخر المستأجر عن دفع أي قسط خلال (30) يوماً من تاريخ استحقاق القسط يتم إخطار المستأجر كتابياً باستحقاق السداد وفي حالة عدم المبادرة بالسداد يتم إعادة إخطاره للمرة الثانية على نفس عنوانه وتوجيه هذا الإخطار وكل مايليه من إخطارات إلى الرئيس التنفيذي للشركة مع صورة لتدبير المالي وفي حالة عدم السداد خلال 15 يوماً من تاريخ الطلب التالي تصبح حينها الدفعة الثانية مستحقة وإذا لم يتم دفع كلا القسطين خلال 15 عشر يوماً بعد إخطاره للمرة الثالثة وفي حالة عدم التجاوب يتحول العقد تلقائياً إلى سنوي ويصبح إيجار السنة التالية مستحقة وفي حال عدم السداد بعد إخطار المستأجر وإذا لم يتم الدفع خلال ثلاثون يوماً من تاريخ هذا الإخطار يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتأجير العقار لغيره ليقوم بالوفاء بما لم يلتزم به المستأجر وإذا لم يتم بذلك خلال (6) أشهر تولى المؤجر ذلك نيابة عنه مع حق أي طرف بالمطالبة بالتعويض إذا توافرت أسبابه .

#### 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 تزول ملكية جميع المياني والإضافات والتعديلات والتصديقات وغيرها من الأصول غير المنقولة التي أدخلها الطرف الثاني من توابت في العين بدون مقابل إلى الطرف الأول وفي حال رغبة الطرف الأول باستلام العين المؤجرة خالية من أية مبالغ يقوم الطرف الثاني بتكليف طرف ثالث لتقييم بهدم وتنظيف العين المؤجرة على نفقته وبذلك يستحق الطرف الثاني منفرداً استغلال وبيع المخلفات والسكراب 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) منعا لتضارب المصالح مع الجهات المنافسة للطرف الثاني، يحق للطرف الأول التصرف في الأرض بالتنازل أو بيع أو الهبة أو غيره من التصرفات المنقولة للملكية لطرف ثالث خلال فترة هذا العقد على أن يلتزم الطرف الأول

3



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

9-2) يحق للطرف الثاني التصرف في العين الموجرة وإو 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 اتفاقات لاحقة ما لم تكن كتابية وموقعة من قبل الطرفين.

#### مادة (11) بقاء العقد:

في حالة تخاخي 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 المتخاخي تائباً ومضموناً له ما لم يكن ذلك التخاخي أو التأخير متتالاً عنه كتابةً.

#### مادة (12) المنازعات:

يخضع هذا العقد ويفسر في كافة وجوهه طبقاً للقوانين والأنظمة والوائح 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 مطالبات، تحال حينئذ 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) أحكام عامة:

13-1) إذا تم نزاع ملكية العين الموجرة 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 السرية المنزوعة من العين الموجرة من قيمة الإيجار وفي حال الفسخ يضمن الطرف الأول الطرف الثاني بقيمة ما اقتدره الجهة النازعة للملكية تعويضاً للمنفقات التي أقامها والإيجار المدفوع عن المدة التي لم ينتفع بها الطرف الثاني فقط ولا يشمل قيمة تعويض الأرض المنزوعة، على أن يسلم الطرف الثاني تعويضه المتصوص عليه في هذه المادة عند استلام الطرف الأول للتعويض من الجهة النازعة للملكية.

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

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

13-4) يحق للطرف الثاني (المستأجر) تركيب لوحات إعلانية داخل العين الموجرة أو أي مكان آخر يراه المستأجر ضمن حدود الأرض المستأجرة بعد حصوله على الإرخس 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 الجارين ، ويتحمل المستأجر كامل المسؤولية في ذلك.

6-13) تم التبليغات والإخطارات بين الطرفين كتابةً ( بالبريد المسجل أو العنابر ) في كل ما يتعلق بهذا العقد وكيفية تنفيذه على التعاون الواردة في صدر هذا العقد، وفي حالة تعبير 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 للطرفان ويعتبر ملغياً لأي اتفاق أو عرض كتابي أو شفهي سابق.

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

#### مادة (14) القوة القاهرة:

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

#### مادة (15) مرافقات 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 سجل ملكية الحين الموقعة .
- 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 بالرخصى والتبول من تسختين سلم بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وبقر الطرفين بقراءتهما لكافة بنود هذا العقد وقسمها فهماً تاماً للجهة، وإقراراً بالالتزام بما جاء في هذا العقد وقع الطرفان.

وآته ولي التوفيق،،،،

<p>الطرف الثاني (المستأجر)</p> <p>شركة بنده للتجزئة</p> <p>الملغوض : مولق 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 : محمد بن فهد بن عبدالله المؤمن</p> <p>التوقيع :</p>

6

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

الدمام، طريق الملك سعود

عقد إيجار

بين

على فهد المزمين 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 2011/12/20م بين (1) السيد/ علي فهد المؤمن ، بموجب الهوية 1054260979 صادر من الأسماء بتاريخ 1404/02/25 هـ والسيد/ علي عبدالمحسن الحواج، بموجب هويته رقم 1008723387 صادرة من النمام بتاريخ 1400/8/5 هـ، وعنوانها ص. ب. 8564 الرمز البريدي النمام 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 (سنتربوبنت) الطابق الثالث ص. ب. 33333 جدة الرمز البريدي 21448 هاتف: 02-6916644، فاكس: 02 – 6926159 . 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 النمام 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 النمام بتاريخ 1433/1/1 هـ، وحيث أن (المؤجر) يمتلك مركز تجاري على الأرض الواقعة على شارع الملك سعود بحي النور بمدينة النمام وإجمالي مساحتها 10,427.95 متر مربع ويرغب في تأجير معرض هايز ماركيت في هذا المشروع يشار إليه فيما بعد بـ "العين المؤجرة" لاستخدامه 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 وملياً لشروط وأحكام هذا العقد.

بناءً على ذلك، وفي مقابل الإلتزامات والشروط والأحكام والضمانات والإلتزامات المذكورة لاحقاً في مواد وبنود هذا العقد، والذي يشره توقيعهم إقراراً بإستلامها وكفايتها من قبل الطرفين وهما يكامل أهليتهما الشرعية وعلمهم التام للجهالة قد تم الإتفاق والإلتزام على مايلي:

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

تعتبر مقدمة هذا العقد 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 إستلام يتم التأشير فيه على مآتم إنجازها بالشكل المطلوب ومآطيه 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 المتكورة 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 خصمة عشر ألف ريال سعودي عن كل يوم تأخير وحتى التاريخ الفعلي للإنتهاء من تلك المرحلة بعد أقصى مبلغ وقدره 500,000 ريال سعودي (خمسماية ألف ريال سعودي) ومازاد عن ذلك يكون التعويض ببومين مجانيين (بنون دفع قيمة إيجارية) عن كل يوم تأخير بشرط التزام المستأجر بتزويد المؤجر بجميع المخططات اللازمة لجميع المراحل في التواريخ المحددة في الملحق 2 بنون تأخير.

**المادة (2): الإيجار والعدة الإيجارية والتجديد والإنتهاء المبكر****البند 1-2: 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 للمستأجر بموجبه على إستجار المعرض من المؤجر وعلى سداد القيمة الإيجارية إلى

المؤجر خلال مدة الإيجار. ويكون للمستأجر، ملية 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 أعلاه) دون أي إتفاقيات 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 والسيل القانونية التي يمتلكها فيما يخص الإمتياز المشار إليه لاتنحوله 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 مسور من سند أو سندات ملكية الأرض والمشروع وعقد الإنتفاع وتراخيص 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 بانتهاء 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

ii. ملية 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 منبعت 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 المتكورة في البنود 2-3، ويحق لأرباب 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 نفقات مقدمة 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 إتمام البلدية المختصة بتصاميم 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 ومواصفات 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


وإشهاداً على ذلك، أقر الأطراف بتوقيع هذه الاتفاقية:

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

التاريخ:

شاهد أول: .....  
 التوقيع: .....

شاهد ثان: .....  
 التوقيع: .....

المستأجر: شركة العزيزية بنده المتحدة

التوقيع: .....  
 (Signature)



موفق منصور جمال  
 الصفة: الرئيس التنفيذي

(Signature)

التوقيع: .....  
 (Signature)

شاهد أول: حسن عبدالله ناظر

التوقيع: .....  
 (Signature)

شاهد ثان: .....  
 (Signature)

المحقق 1 - البيانات الأساسية

فيما يلي ملخص عن بعض البيانات الأساسية المشمولة بهذا العقد:

1. اسم المشروع: هاير بندي
2. عنوان المشروع: النمام - شارع الملك سعود
3. إجمالي المساحة المعروضة للإيجار بكامل المشروع: 2م 5,400
4. إجمالي مساحة المعرض (العين المؤجرة): 2م 5,400
5. العدد الإجمالي لمواقف السيارات: 250 موقف
6. الإسم التجاري: هاير ماركيت
7. الإستخدام: هاير ماركيت
8. تاريخ بدء مدة الإيجار تبدأ من تاريخ إستلام المعرض بموجب محضر إستلام يشير إلى إتمام المجر 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 المجر 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.



*(Handwritten signatures)*

Private & Confidential

SEDCO Capital, Riyadh, KSA – October 2021

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. [ذي 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 الرفيف]	Shop	88.01	5-Nov-2014	83	19-Aug-2021	1	1.17%	Gross Net	133,775	1,520.00	0.50	
12	15	t0000698	Axa Cooperative Insurance Co.-Axa	Axa [اكسا]	Shop	88.01	4-Feb-2015	71	29-Nov-2020	Expired	1.17%	Gross Net	158,858	1,805.00	0.50	
13	16,17	t0000699	Alshaya International Trading Co.-Starbucks	Starbucks [ستارباكس]	Shop	186.71	28-May-2015	59	2-Apr-2020	Expired	2.49%	Gross Net	336,078	1,800.00	0.50	
14	ATM	t0000811	Al Awwal Bank [البنك الأول]	Al Awwal Bank [البنك الأول]	ATM	12	11-Feb-2016	171	6-Mar-2030	105	0.16%	Gross Net	150,000	12,500.00	1.00	
15	Supermarket	t0000686	Tamimi Markets Co.-Tamimi	Tamimi [التميمي]	Anchor	5397.06	20-Jan-2015	243	19-Jan-2035	165	71.91%	Gross Net	3,683,493	682.50	0.50	
16						Total		7,505			100%			6,807,546		



## Property No. 4 – Dar Al 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 مسئولية 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 شعبان 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 مسئولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010202732 صادر من مدينة الرياض بتاريخ 1425/9/9 هـ وعنوانها في مركز الدعير بشارع التحلية بمدينة الرياض، ص. ب. 62708 الرمز البريدي 11211 هاتف: 0114636363 فاكس: 0114636300 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ محمد نواف باقني.

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 بعقارة "العقد") بموجبه استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول كامل العقار المسمى بمدارس دار البراءة الأهلية ويشار إليه هذا العقد بـ "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 ومكملاً 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

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

صفحة 1 من 3

## الشركة السعودية للإقتصاد والتنمية للصادق 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 وتنتهي في تاريخ 2041/07/19م هو مبلغ مقطوع إجمالي 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 وستمئة 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 تنكيري ليقوم المستأجر بالسداد بمهلة قدرها (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم سداد المستأجر بحق للمؤجر فسخ العقد بالاعتماد على 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 1431/05/25هـ)، 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 للمؤجر 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

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

صفحة 3 من 3

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية المصناديق العقارية الثابتة SEDCO Capital Real Estate Funds Co. II

البند الخامس - آخرى:  
يعتبر هذا الملحق مكملاً للعقد ويشكلان سوية وحدة واحدة، وتبقى باقي بنود وسواد العقد سارية المفعول ولاجزءة بين الطرفين، كما هي بدون تعديل.

وعليه جرى التوقيع والله خير الشاهدين ،،،

الطرف الثاني (المنتاجر)

شركة المصرف للتعليم

السيد/ محمد بن علي باعق

بصفته المدير العام

التوقيع



ختم الشركة

التاريخ: ٢٠٢١ / ٧ / ٢٤

شاهد ثلثي

الاسم/ عبد العزيز بن سالم المحسن

التوقيع

التاريخ: ٢٠٢١ / ٧ / ٢٤

الطرف الأول (المؤجر)

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق

العقارية الثابتة

السيد/ خالد عاصم تامة

بصفته عضو مجلس إدارة

التوقيع

السيد/ سعاد بن سعيد قنبحان

بصفته عضو مجلس إدارة

التوقيع

ختم الشركة

شركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثابتة  
س.ت. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠

التاريخ:

شاهد أول

الاسم/ ياسر محمد بن علي

التوقيع

التاريخ: ٢٠٢١ / ٧ / ٢٤

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

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

صفحة 3 من 3

## Property No. 5 – Olaya Private School

عقد إيجار مدارس العليا الاهلية

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 صالر 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 صالر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٣١/٠٥/٢٥ هـ وعنوانها حي  
غرانطة بمدينة الرياض، ص. ب. ٤٣١٢١ الرمز البريدي ١١٥٦١ هاتف: ٠١١٤٦٣٦٣٦٣  
فاكس: ٠١١٤٦٣٦٣٠٠ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عبدالعزیز بن سالم الحارثي.

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 الاهلية) بموجب صك الملكية رقم ٩١٠١١٨.٣٤٦١٤ 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  
الاهلية ويشار إليه هذا العقد بـ "العقد المؤجرة" وذلك بغرض استثماره كمجمع تعليمي . تحت  
ذات المسمى "مدارس العليا الاهلية" 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 أثناء 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 أهليتهما المعتمدة شرعا  
ونظماً وبعد تبادلهم الإيجاب والقبول على توقيع هذا العقد وفقاً للشروط الواردة أعلاه:

البند الأول - يعتبر التمهيد السابق والمرافقات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد متممة له.

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

صفحة ١ من ٩



١٠



**البند الثاني - المأجور :**

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

أقر المستأجر بأنه تعرف على العين المؤجرة وعابئها المعايير الناقدية للجهالة. كما أقر بصلاحياتها للانتفاع بها في الغرض الذي أستأجرها من أجله وهو استعمالها كمجمع تعليمي تحت مسمى " مدارس العليا الاهلية " 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 مستقبلا بأي ادعاء يخالف ذلك، وأنه يلتزم ببستخراج كافة التراخيص المطلوبة من الجهات الحكومية المعنية على نفقته الخاصة. وقد قام الطرف الأول بتسليم العين المؤجرة بكافة محتوياتها إلى الطرف الثاني ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد إقراراً منه باستلام العين المؤجرة بكافة ملحقاتها الثابتة.

**البند الثالث - الغرض من الإيجار :**

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستغلال العين المؤجرة (على نفقته الخاصة) كمجمع تعليمي، تحت مسمى " مدارس العليا الاهلية" ، ويجوز للطرف الثاني تغيير مسمى الموقع اذا كان هنالك ما يخدم الموقع تجارياً كالإتفاق 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 للعين المؤجرة بما فيها على سبيل المثال لا الحصر "نظمة الامن والسلامة والمكيفات والتبريد والكهربائية السباكة الظاهرة والمدفونة"، وأن الطرف الأول لم وإن يكون مسئولاً عن تلك الصيانة بما فيها من قطع غيار وأن المعنى 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 الشقيقة التي يمتلك الطرف الثاني حصصاً فيها على أن تكون من ضمن اغراض هذه الشركات الغرض الموضح في البند الثالث من هذا العقد، وعلى أن يقوم بإخطار الطرف الأول فوراً وبشرط أن يكون متضامناً معه في تنفيذ بنود هذا العقد، وفي حالة مخالفته ذلك، يعتبر هذا التنازل باطلاً ويظل "المستأجر" مسئولاً 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 ٢٠١٢/٠٥/٢٠م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٣٣/٠٥/٢٠م، غير قابلة للتتمديد إلا بموافقة الطرفين. ويلتزم المستأجر بخلاص العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد، وفي حالة رغبة المستأجر في تجديد مدة العقد يتوجب عليه إخطار المؤجر خطياً خلال مدة ستة أشهر على الأقل قبل انتهاء

٩٢

الشركة السعودية للإسكان والتنمية العقارية العامة  
س.ت: ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٢ من ٩



١٤٤١

مدة العقد برغبته في التجديد للحصول على موافقة الطرف الأول (المؤجر)، وفي حالة ما إذا تم الإتيان على تجديد مدة العقد يكون العقد جديد وشروط جديدة يتفق عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إيداع عم الموافقة على تجديد العقد، دون أن يكون للطرف الثاني الحق في الاعتراض على ذلك أو المطالبة بتعويض أو أي مطالبة أخرى من أي نوع كانت لعدم التجديد.

#### البند السادس - القيمة الإيجارية :

(١) اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة ثمانية عشر سنة هو مبلغاً مقطوعاً 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 ٢٠١٥/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠١٨/٥/١١م، 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 ٢٠١٨/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢١/٥/١١م، 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 ٢٠٢١/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٤/٥/١١م، 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 ٢٠٢٤/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٢٧/٥/١١م، 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 ٢٠٢٧/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٠/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٥,٦٤٦,٣٢٦ ريال) فقط خمسة ملايين وستمئة وستة واربعون ألف وثلاثمائة وستة وعشرون ريال سعودي ، تستحق الدفع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

السنوات: السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر: تبدأ من ٢٠٣٠/٥/١٢م وتنتهي في ٢٠٣٣/٥/١١م، ويكون الإيجار مقدماً لكل سنة ميلادية مبلغ وقدره (٦,١٥٤,٤٩٦ ريال) فقط ستة ملايين ومئة وأربعة 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 الأعذار، وفي حالة تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد استحقاقها، يقوم المؤجر بإرسال خطاب تنكيري 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

الشركة السعودية للإستثمار والتبني العقاري الأهلية  
س.ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٣ من ٤



اعلى



**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 لوحات تحمل العلامات التي يختارها على الوجهة 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 بإيقاف 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.

الهيئة السعودية للإقتصاد والتسوية للمساكن العقارية العامة  
س.ق. ٤٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٤ من



١٥/١٠

**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 انتهاء 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 لمدة مدة العقد ويكون مسؤولاً عن تسليم العين المؤجرة وجميع المباني والمنشآت المقامة والمنقولات حسب البيان المرفق في نهاية العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.

(٢) يلتزم المستأجر بإجراء جميع أعمال الصيانة التصحيحية لمدة الخمس سنوات الاجبارية 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 وفقاً 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 وتأثيرات 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 الاجبارية 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 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 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 الاجبارية المستحقة عن كامل المدة المتبقية من هذا العقد، وذلك في حالة ما إذا قام المستأجر

صفحة ٥ من  
شركة العقارية والتنمية المالية العقارية الثانية  
س. ق. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠



٤٢

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 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 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 وناقذة 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) لاطلاع 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 أو دعوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو للعرف 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 .

شركة السعودية للإنماء والتعمير النسبة المسجلة الصنعة الثانية  
س.ت. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠٠

صفحة ٦ من ٩



١٠

**البند الرابع عشر - القوة القاهرة :**

- (١) في حالة وقوع أحد ظروف القوة القاهرة التي تحول دون استخدام المستأجر للعين المؤجر بصفة دائمة مثل (الزلازل والبراكين والفيضانات والحروب) يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ وقوع ظرف القوة القاهرة 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 الانتباها 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 بخلاف ذلك وعلى أن يسد أجره هذه المدة حسب شروط هذا العقد.
- (٣) يتوقف استحقاق القيمة الإيجارية، ويعتبر هذا العقد منتهى بتاريخ صدور قرار نزع الملكية في حالة حظر النظام استمرارية الانتفاع من العين المؤجرة فور صدور القرار ، أما في حالة سماح النظام بالانتفاع من العين المؤجرة عندها يعتبر تاريخ تنفيذ القرار أو تاريخ صدور أوامر بوقف الانتفاع هو تاريخ انتهاء العقد ويلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة حتى آخر يوم من انتفاعه بالعين وفي هذه الحالة يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية حتى تاريخ قرار وقف الانتفاع 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 للحالات 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 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

شركة السعودية للإستثمار والتنمية العقارية الثانية  
س.ت: ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٧ من



٥٠

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 أفعاله 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 إلى المستأجر، ويلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة، خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية مع التزام 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 بد المستأجر تصبح يد غاصب على العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع مبلغاً قدره (١٥٠,٠٠٠ ريال) فقط خمسة عشر ألف ريال عن كل يوم تأخير كتعويض اتفاقي 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 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 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 السعودية للإستثمار والتجارة الإلكترونية  
س. ق. ٤٠٢٠٢٧٨٨٦٠

صفحة ٨ من



١٤

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 تدريس المحدودة

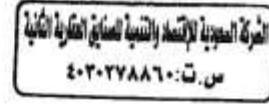
السيد/ عبدالعزيز بن سالم الحارثي  
التوقيع/



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

السيد/ سامر بن سعيد بن محمود شعبان  
التوقيع/

السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ  
التوقيع/



شاهد ثان  
الإسم/ راي عمرو رفيعه  
التوقيع/   
May 12  
2015

شاهد أول  
الإسم/ افضى منصور عبادي  
التوقيع/ 



## 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 و التنمية للصناديق العقارية الثنائية** ، 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 / 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 ٢٠٥١٠٢٩٨٤٦ 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 عبد اللطيف بن احمد الفوزان

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

تمهيد

حيث أن الطرف الأول "المؤجر" هو المالك للعقار (مركز اكسترا بالدمام) أرضاً وبناء والواقع بمدينة الدمام بالصك رقم ٣٣٠١١٠٠٠٧٠٧٧ بتاريخ ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ وصك رقم ٨٣٠١١٠٠٠٧٠٧٦ بتاريخ ١٤٣٦/٠٩/٢٠ هـ وصك رقم ٥٣٠١١٠٠٠٧٠٧٨ 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 مركز تجاري على نفس السعة، ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير العلامة التجارية (اكسترا) اذا كان هناك ما يخدم الموقع تجارياً كالاتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد.

وحيث أن المستأجر قلم بمعانية العين المؤجرة للمعابنة الناقية للجهة وحازت "العين المؤجرة" على قبوله ورضائه بحالتها الزاهنة التي هي عليها، ووافق الطرف الأول على ذلك ، لذا فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعترية شرعاً ونظماً وبعد تبادلها الإيجاب والقبول على توقيع هذا العقد وفقاً للشروط الواردة أدناه:

صفحة ١ من ١٠

٤

٥

٦

United Electronics Company  
P.O. Box 2688, Jeddah 21912 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8668 Fax: +966 13 853 7799  
Public Company C.R. 2051029841  
Capital: 300,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
صندوق بريد ٢٦٨٨ جدة ٢١٩١٢ المملكة العربية السعودية  
الهاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٦٦٨ الفاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٣ ٧٧٩٩  
شركة مساهمة سعودية رقم الترخيص: ٢٠٥١٠٢٩٨٤٦  
رأسمال مسجل: ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي





**البند الأول -** يعتبر التمهيد السابق والمرافقات 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 الناقية للجهة. كما أقر بصلاحيته للانتفاع بها في الغرض الذي استأجرها من أجله وهو استعمالها كمركز تجاري تحت مسمى "مركز اكسترا الدمام" وليس لديه أي تحفظات في هذا الخصوص وأن توقيع علي هذا العقد هو اقرار منه بقبول العين المؤجرة بحالتها الحالية الراهنة بدون أن يحق له الرجوع علي المؤجر مستقبلا بأي ادعاء يخالف ذلك.

**البند الثالث - الغرض من الإيجار:**

الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستغلال العين المؤجرة (على نطقه الخاصة) كمركز تجاري , تحت مسمى "مركز اكسترا الدمام", ويجوز للطرف الثاني شريطة الحصول على موافقة الطرف الأول تغيير العلامة التجارية (اكسترا) اذا كان هناك ما يخدم الموقع تجاريا 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 وفقا لما هو موضح في البند التاسع اذناه بما فيها على سبيل المثال لا الحصر " المكيفات والتتديدات الكهربائية 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 باطلا 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 بمقتضى شروط جديدة يتفق عليها الطرفان في حينه. كما يحق للطرف الأول إيداع عدم الموافقة على تجديد العقد، دون أن يكون للطرف الثاني الحق في الاعتراض على ذلك أو المطالبة بتعويض أو أي مطابقة أخرى من أي نوع كانت لعدم التجديد.

صفحة ٢ من ١٠

<p>United Electronics Company P.O. Box 76688, Khobar, 31957 Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 13 647 8888 Fax: +966 13 858 7799 P.O. Box 76688, Khobar, 31957 Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 13 647 8888 Fax: +966 13 858 7799</p>	<p>الشركة المتحدة للإلكترونيات عنوان: ٣١٩٥٧، ص. ب. ٧٦٦٨٨، الخبر، المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٦٤٧ ٨٨٨٨ - فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩ العنوان: ٣١٩٥٧، ص. ب. ٧٦٦٨٨، الخبر، المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٦٤٧ ٨٨٨٨ - فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩</p>
---	--





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

- ١- يجوز للطرف الثاني شريطة أخذ موافقة الطرف الأول الكتابية، تغيير العلامة التجارية انا كان هنالك ما يخدم الموقع تجاريا كالإتفاق مع علامة تجارية عالمية أثناء سريان العقد بدلاً من العلامة التجارية الحالية لصالح العرض.
- ٢- يلتزم الطرف الثاني بأخذ موافقة الطرف الأول على بلوغ اتفاقية العلامة التجارية الجديدة في حال تغيير العلامة التجارية وفقاً لبند 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 (١٩,٦٤٦,٢٤٢ 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 وخمسة 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 وخمسة 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 وخمسة 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  
80, Box 76486, Jeddah 21512 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8888 Fax: +966 13 838 7799  
Public Company C.R. 2011029541  
+96611411 349 000 009 369

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٤٨٦ ج.ب. ٢١٥١٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٣٨ ٧٧٩٩  
شركة مسجلة رقم ٢٠١١٠٢٩٥٤١  
رقم الإصدار: ١٤٠ ٠٠١ ٣٥٠ ٣٦٩





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 وتسعمائة 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 وتسعمائة 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 وتسعمائة 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 وخمسمائة 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 وخمسمائة 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 وخمسمائة 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  
PO. Box 75688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8888 Fax: +966 13 868 7799  
P.O. Box 205102641  
+966 11 811 3400 5888 8888 7799

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٥٦٨٨ - الخبر ٣١٩٥٢ مملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٦٨ ٧٧٩٩  
ص.ب. ٢٠٥١٠٢٦٤١  
+٩٦٦ ١١ ٨١١ ٣٤٠٠ ٥٨٨٨ ٨٨٨٨ ٧٧٩٩





٢- يتعهد المستأجر بسداد القيمة الإيجارية فور استحقاقها في مواعيدها المحددة أعلاه دون أي تأخير أو تأجيل لأي سبب كان ولا يقل منه أي عذر من الأضرار، 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 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 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 المبنى الحالية سواء بالتزميم 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 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 وحق للطرف الثاني تفويض أو توكيل الغير من عسويه للقيام بكل أو جزء من هذه الصلاحيات وتنتهي صلاحية هذا التفويض بتاريخ إنتهاء مدة العقد أو مدة للتجديد.
- (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 سبب العيب و/أو الإصلاح ييلقاف نشاطه التجارية على جزء من أو كامل العين المؤجرة .

صفحة ١٠ من ١٠

United Electronics Company  
PO. Box 76688, Khobar, 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
T: +966 11 847 8848 Fax: +966 11 854 7799  
Public Company C.E. 216217941  
C.A.R. 1197- 189, 039, 030, 5A8

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨، الخبر ٣١٩٥٢ مملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٨٤٧ ٨٨٤٨ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٥٤ ٧٧٩٩  
شركة مسجلة رقم ٢١٦٢١٧٩٤١  
ر.ج. ١١٩٧- ١٨٩، ٠٣٩، ٠٣٠، ٥أ٨





#### 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 - التزامات 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 مسئولاً 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 بالبنود 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 وتلويحات المركبات ، ومع العلم بأن الطرف الأول مسؤول عن تأمين وثيقة تأمين على المباني لصالحه في حال حدوث أي أضراراً بالمبني.
- 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 فني 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  
P.O. Box 76688, Khobar 31952 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 13 847 8888 Fax: +966 13 858 7799

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ - الخبر ٣١٩٥٢ - المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ - فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩  
ص.ب. ٧٦٦٨٨ - الخبر ٣١٩٥٢ - المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٤٧ ٨٨٨٨ - فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٧٧٩٩





- (٧) يتعهد المستأجر بحماية "المؤجر" من وضد أي شكوى 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 ووافق على دفع تعويض للمؤجر مساوي (بالقي) للقيمة الاجزائية 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 الإضافات 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 الاجزائية غير ما تم الاتفاق عليه في بند القيمة الاجزائية أعلاه (إلا في حالة التجديد).
- (٣) يعتبر هذا العقد لهائياً 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 طال 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 وناقذة 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 الرأغبين في استئجار العين المؤجرة في حالة إبلاغ المستأجر المؤجر برغبته في عدم تجديد العقد لأي سبب.
- (ج) أي حالات أخرى يرى المؤجر معها الخول للعين المؤجرة بموجب طلب رسمي من المؤجر.

صفحة ٧ من ١٠

<p>United Electronics Company PO Box 76426, Jeddah 21952, Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 11 247 9850 Fax: +966 11 858 7799 Public Company I.P. 305420841 Capital: 240,000,000 SAR</p>	<p>الشركة المتحدة للإلكترونيات جدة ٢١٩٥٢، صندوق بريد ٧٦٤٢٦، المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٤٧ ٩٨٥٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٥٨ ٧٧٩٩ شركة مساهمة عامة رقم السجل التجاري: ٣٠٥٤٢٠٨٤١ رأسمال: ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي</p>
--	---





#### 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 شكوى أو مطالبات أو التزامات أو دعاوى نتيجة أفعال وتصرفات مخالفة للأنظمة السعودية أو العرف السائد، تصدر من الطرف الثاني نفسه أو من صالته أو من تابعيه داخل العين المؤجرة أثناء سريان هذا العقد .
- ٤) 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 الأخر 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 সমতো لمددة الطرف المؤقت وتلافي الائتباس 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 عنا 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 أي 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 26484, Riyadh 11962 Kingdom of Saudi Arabia  
Tel. +966 11 847 8888 Fax +966 11 854 7799  
Public: 101010000, C.R. 2061019811  
Capital: 260,000,000 SAR

الشركة المتحدة للإلكترونيات  
عنوان: صندوق ٢٦٤٨٤، الرياض ١١٩٦٢ المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٨٤٧ ٨٨٨٨ فاكس: ٨٥٤ ٧٧٩٩  
الرقم العام: ١٠١٠١٠٠٠، الرقم التجاري: ٢٠٦١٠١٩٨١١  
رأسمال: ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ 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 وتمسقط 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 المفردة 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 لتذكير من المؤجر باستحقاق السداد طبقاً لما ورد في الفقرة التالية من البند السادس أعلاه.
  - (٢) إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته الواردة بهذا العقد.
  - (٣) إذا مارس استخدام العين المؤجرة في عرض آخر 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 التزام المستأجر 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، وتعهده المؤجر في حالة بيع العين المؤجرة للغير بإخطار المستأجر باسم وعنوان المشتري وتزويده 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 للأسطول ويلتزم بإصلاح ما لحق بالعين المؤجرة من تلفيات ما عدا الناتجة من الاستهلاك العادي للأسطول وتكون العين المؤجرة خالية من أي موانع أو عوائق قانونية أو مادية وخالية من أي مستأجرين آخرين.

صفحة ٩ من ١٠

<p>United Electronics Company PO Box 7688, Riyadh 11952 Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 73 847 6888 Fax: +966 11 858 7799 P.O. Box 7688, Riyadh 11952 +966 73 847 6888</p>	<p>الشركة المتحدة للإلكترونيات ص.ب. ٧٦٨٨، الرياض ١١٩٥٢ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٧٣ ٨٤٧ ٦٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٥٨ ٧٧٩٩ ص.ب. ٧٦٨٨، الرياض ١١٩٥٢ +٩٦٦ ٧٣ ٨٤٧ ٦٨٨٨</p>
--	--



# اكسترا 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 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 جدة.

#### البند الحادي والعشرون - ملاحق العقد :

مرفق رقم (١) : صورة من صك الملكية للأرض.  
وتشكل كافة المرفقات والملاحق بالمعقد 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.

<p>شاهد ثان الإسم / التوقيع /</p> <p>شاهد أول الإسم / التوقيع /</p>	<p>شركة الشركة السعودية للتعمير والتنمية للصناديق العقارية الثانية</p> <p>السيد/ خالد بن عابد بن محمد قامة التوقيع / السيد/ ياسر بن صالح بن سالم بن محفوظ التوقيع /</p>	<p>شركة المتحدة للإلكترونيات (المستأجر)</p> <p>السيد/ عبدالله بن عبدالطيف بن احمد الفوزان التوقيع /</p>	<p>شركة الشركة السعودية للتعمير والتنمية للصناديق العقارية الثانية</p> <p>شركة المتحدة للإلكترونيات</p> <p>ش.ت.أ. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠</p>
<p>شاهد ثان الإسم / التوقيع /</p>	<p>شاهد أول الإسم / التوقيع /</p>	<p>شركة المتحدة للإلكترونيات</p> <p>شركة المتحدة للإلكترونيات</p> <p>ش.ت.أ. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠</p>	<p>شركة الشركة السعودية للتعمير والتنمية للصناديق العقارية الثانية</p> <p>شركة المتحدة للإلكترونيات</p> <p>ش.ت.أ. ٤٠٣٠٢٧٨٨٦٠</p>

## 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  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 الإغفاء من إجراء الاحتجاج ( البروتستو ) .



توقيع المتعهد:

مكان التحرير مدينة الرياض

الاسم : الشركة الموحدة للتطوير العقاري المحدودة

ويمثلها سمو الأمير / بندر بن خالد بن فهد آل سعود

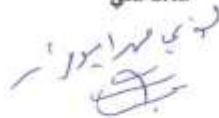
العنوان: الرياض ص.ب. ٥٤١١٠ الرمز البريدي ٢١٤٩٣

في : ٢٧ - ٠٣ - ١٤٣٦ هـ

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.

اتعهد بأن ادفع بموجب هذا السند لأمر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية المبلغ الموضح أعلاه وأقدره أحد عشر مليوناً ومئتين وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير قابل تاريخ 2019/07/20م مع الإغناء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).

مكان التحرير: مدينة الرياض

توقيع وختم المتعهد:

في: 1437/10/15هـ الاسم: شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة)  
ويمثلها السيد/ محمد نواف بلقي

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

كفالة غرم وإداء تضامنية

تكفل السادة/ شركة المصيف للتعليم (شركة ذات مسؤولية محدودة) كفالة غرم وإداء تضامنية في استبداد ديونها موضوع السند المحرر أعلاه للسادة/ الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية الثانية في تاريخ 2019/07/20م مع الإغناء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).

مكان التحرير: مدينة الرياض

توقيع وختم الكفيل:

في: 1437/10/15هـ الاسم: شركة تدريس المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة)  
ويمثلها السيد/ محمد نواف بلقي

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

الشهود

شاهد أول: الاسم: السيد/ محمد نواف بلقي  
التوقيع:

شاهد ثاني: الاسم: السيد/ محمد نواف بلقي  
التوقيع:

Olaya Private School (19 PN)

سند لأمر  
 المتعهد : شركة تكريس المحدودة  
 تاريخ الاستحقاق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٩ م  
 مبلغ #٤,٣٦٠,٠٠٠# ريال سعودي .

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

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

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

الموافق : ١٢ - ٠٥ - ٢٠١٥ م العنوان : الرياض حي غردانة س. ب ٤٢٦٦٩ الرياض ١١٥٦٦



شاهد ثاني

شاهد أول  
**انص منصور عباديا**  
 May 12  
 2015

الشهود

شاهد أول

انص منصور عباديا

Extra Store, Dammam (17 PN)

سند لأمر

المتعهد : الشركة المتحدة للإلكترونيات  
شركة مساهمة سعودية  
تاريخ الاستحقاق : 01 - 07 - 2019م

مبلغ #3,640,000# ريال سعودي .

أتعهد بأن 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 الإعفاء 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 - الزكاة - ص.ب 76688 -  
الدمام، رمز بريدي 31952

في : 13 - 09 - 1436 هـ

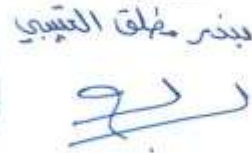
الموافق : 30 - 06 - 2015 م

الشهود

شاهد ثاني

هلال عيسى الكوي  


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)

