

دار القياس للتقييم
Dar Al Qias Evaluation



Strategic Real Estate Advisory



Mayadeen

Real Estate Valuation & Advisory
Final Report

May '24



Cover Letter

Yasser Alshehrani
Kingdom of Saudi Arabia

May 09, 2024

Subject: Mayadeen – Real Estate Valuation & Advisory Report

Dear Yasser,

Thank you for considering Dar Al Qias to submit a report on Mayadeen Project's Real Estate Valuation & Advisory in relation to the Strategic Real Estate Advisory Services Proposal.

We are delighted to have the opportunity to add expert value to you on this project. This report summarizes the Project's Real Estate Valuation and goes on to analyze and suggest potential equity stake for Koushan ('the company') in Mayadeen Project based on our expertise in the same.

This report consists of two main components i.e., i) Real Estate Valuation for Mayadeen Project Land ii) Project Valuation Analysis & Advisory. The Real Estate valuation report component is prepared under Taqueem License no. 121000518, whereas the analysis & advisory component is issued under the license no. 969534 issued by Ministry of Commerce for carrying out Financial Consultancy (for Non-Securities) and license no. 8100000022 issued by Real Estate General Authority for Real Estate Strategic Advisory.

Warm regards,

Hesham Al khorayef
Licensed Strategic Real Estate Consultant

VP Advisory
Dar Al Qias Evaluation Co.

License No. 8100000022

Muhammad bin Abdulaziz Al-Khorayef
Fellow TAQEEM Member– Real Estate

Founder
Dar Al Qias Evaluation Co.

License No. 121000518

Muhammad Subahi
Fellow TAQEEM Member– Real Estate

Director Real Estate Valuations
Dar Al Qias Evaluation Co.

License No. 1210001978

Ahmed Kurdi
Associate TAQEEM – Real Estate

Property Inspector
Dar Al Qias Evaluation Co.

License No. 1210003354

Date: May 09, 2024

Table of Contents



SECTION	PAGE NO.
Executive Summary	5
Global Economic Outlook	6
Saudi Economic Outlook	13
KSA – Madinah Market Dynamics	19
About the Project	22
Real Estate Valuation	29
Executive Summary	30
Valuation Team	31
Valuation Methods	32
Real Estate Comparatives	36
Valuation Results	39
Project Valuation Analysis	40
Sources of Information & Procedures	41
Valuation Methods	42
Valuation Analysis Results	49
Conditions, Major Assumptions, Exclusions, and Limitations	52
Appendices	53
Key Assumptions	54
Profit & Loss Statement	55
Net Operating Income	56
Cash Flows	57
Lease Contract	58
Dar Al Qias Company Documents	64
Site Pictures	67

Executive Summary



Dar Al Qias (“the consultant”) has been engaged by Koushan (“the client” or “the company”) to provide Real Estate valuation & consultancy for Mayadeen Project, Al Madinah, KSA (“the project”).

Koushan, has secured a government lease contract spanning **50** years for a site in Al Madinah, with a land area of 205,365 sqm located near King Fahad park, Al-Madinah, Kingdom of Saudi Arabia at a rate substantially lower than the market rate. This report determines the market rental value of Mayadeen Project’s Land and outlines the project valuation analysis for the entire project, focusing Koushan’s equity contribution in kind.

The project involves the development of Mayadeen Edu-entertainment destination for potentially 1.5 million annual visitors showcasing the humanitarian side of the Prophet Muhammed conquests, and being the trusted representation for that historical era, offering an entertainment & education driven tourist destination for all year-round tourists. The planned onsite facilities include:

- Museum: Includes Exhibition Areas with VR-AR experiences
- F&B: Full-Service Restaurants (Casual & Fine Dining)
- F&B: Quick Service Restaurants (Cafeterias, Food Courts)
- Retail: Merchandise including Crafts Shops, Experience Shops, Souvenir Shops
- Retail: General Retail including department stores, mega stores anchor stores, bookstores & general stores
- Supporting Facilities (Administration, guest facilitation areas)

In terms of capital structure, the project necessitates a combination of equity and debt financing. The developer plans to contribute equity in kind, seek cash investment for additional equity, and secure debt financing to develop the project.

This comprehensive analysis report analyses the valuation in context of Global economy, National economy, Global & Local Real Estate and Edutainment market dynamics to reach a conclusive view on valuation for Mayadeen Project.

Conclusive Valuation & Analysis Results:

Real Estate Valuation	Amount
Current Rental Value of Mayadeen Project Land – Fixed Amount (At end of Year 1)	2,748,019 SAR
Current Rental Value of Mayadeen Project Land – Variable Share – As % of Gross Revenue (Starting after First Year of Operation End)	2 %
Conclusive Market Rental Value of Mayadeen Project Land (Annually)	16,500,000 SAR

Project Valuation Analysis	
Net Present Value of Lease Rental Savings to the Project	71,153,209 SAR
Enterprise Value	336,535,307 SAR
Equity IRR	21%
Project IRR	15%
GP IRR	19%
LP IRR	21%
GP Equity Share %	51.28%
LP Equity Share %	48.72%



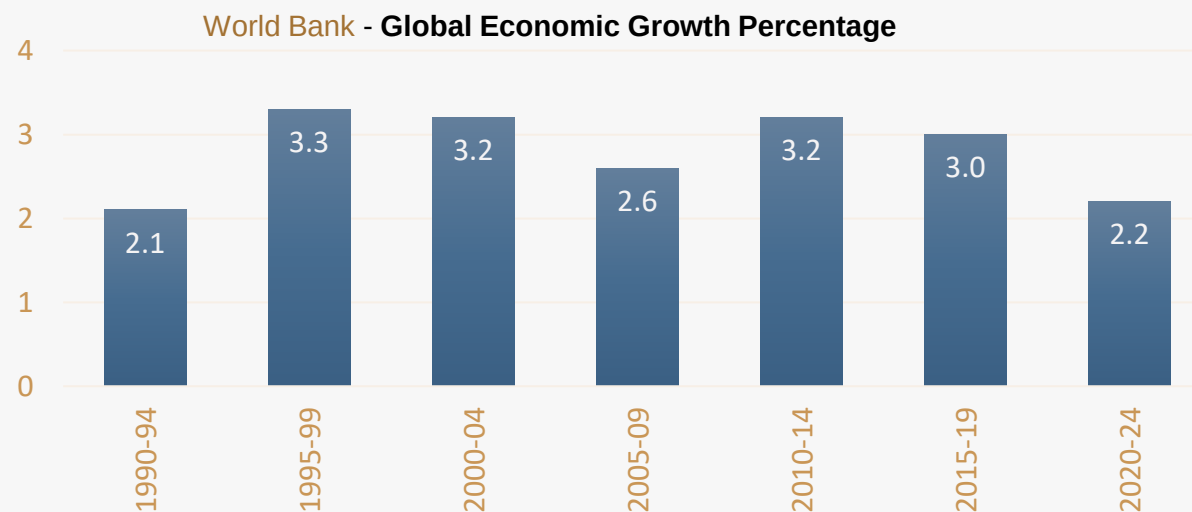
Global Economic Outlook

Global Economic Outlook



In 2024, the global economy presents a mix of resilience and challenges, impacting initiatives such as the Mayadeen Project in Al Madinah, KSA. A thorough examination of key economic metrics is essential for precise project valuation and risk assessment.

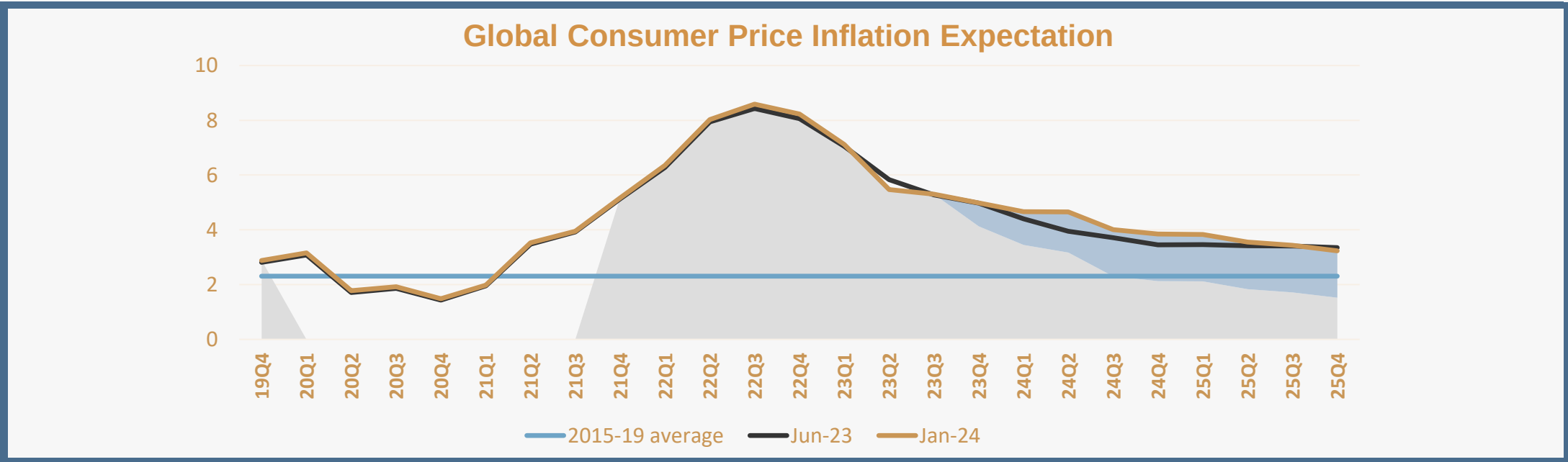
According to the World Bank, global economic growth is expected to slow for the third consecutive year, projected at 2.4% in 2024 compared to 2.6% last year. This is nearly three-quarters of a percentage point lower than the average of the 2010s. Developing economies are anticipated to grow by only 3.9%, more than one percentage point below the previous decade's average.





Global Consumer Price Inflation Expectation

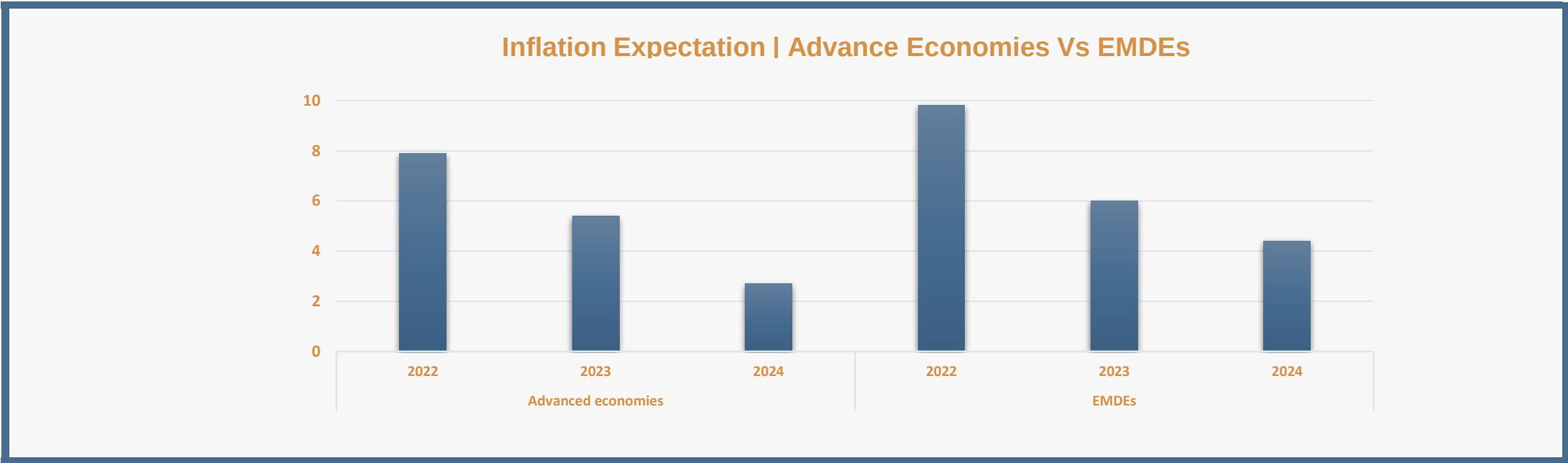
The global economy felt the substantial repercussions of the COVID-19 pandemic from 2019 to 2020, significantly influencing inflation patterns, which have remained subdued across many regions to the present day. In response to this inflationary pressure, central banks worldwide have opted to increase interest rates, consequently leading to higher borrowing costs that affect mortgages and real estate development activities globally. Furthermore, currency fluctuations amidst the inflationary challenges have also impacted global consumer spending and overall well-being.





Global Consumer Price Inflation Expectation

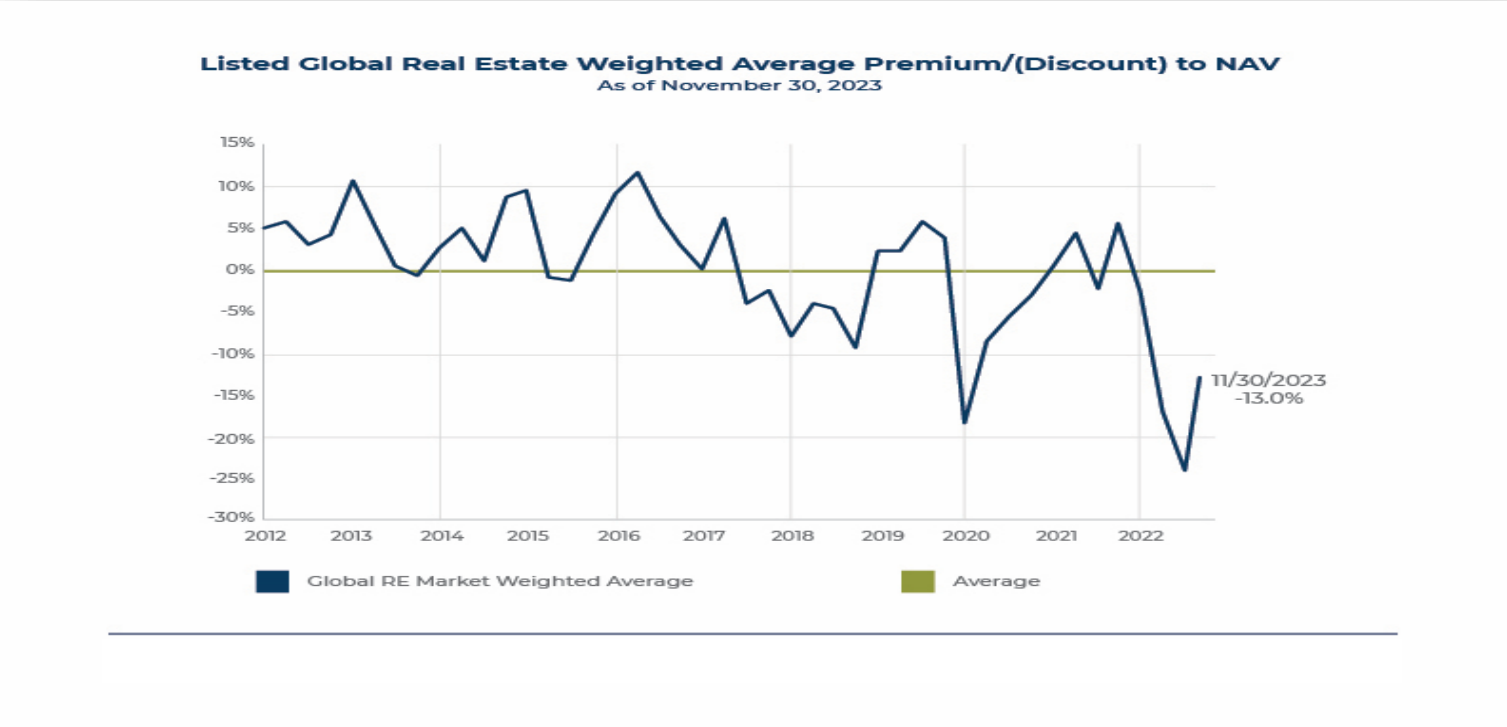
Closely monitoring inflation patterns amidst disruptions in supply chains and fluctuations in commodity prices, central banks worldwide, including the Federal Reserve and the European Central Bank, are still on high alert. Some economies grapple with persistent deflationary pressures, prompting the need for cautious economic policies to reignite growth. However, according to the World Bank, deflation is expected to unfold more rapidly in advanced economies compared to emerging markets and developing economies (EMDEs). Within the EMDEs group, the Saudi economy falls under the World Bank's classification.





Global Real Estate Outlook

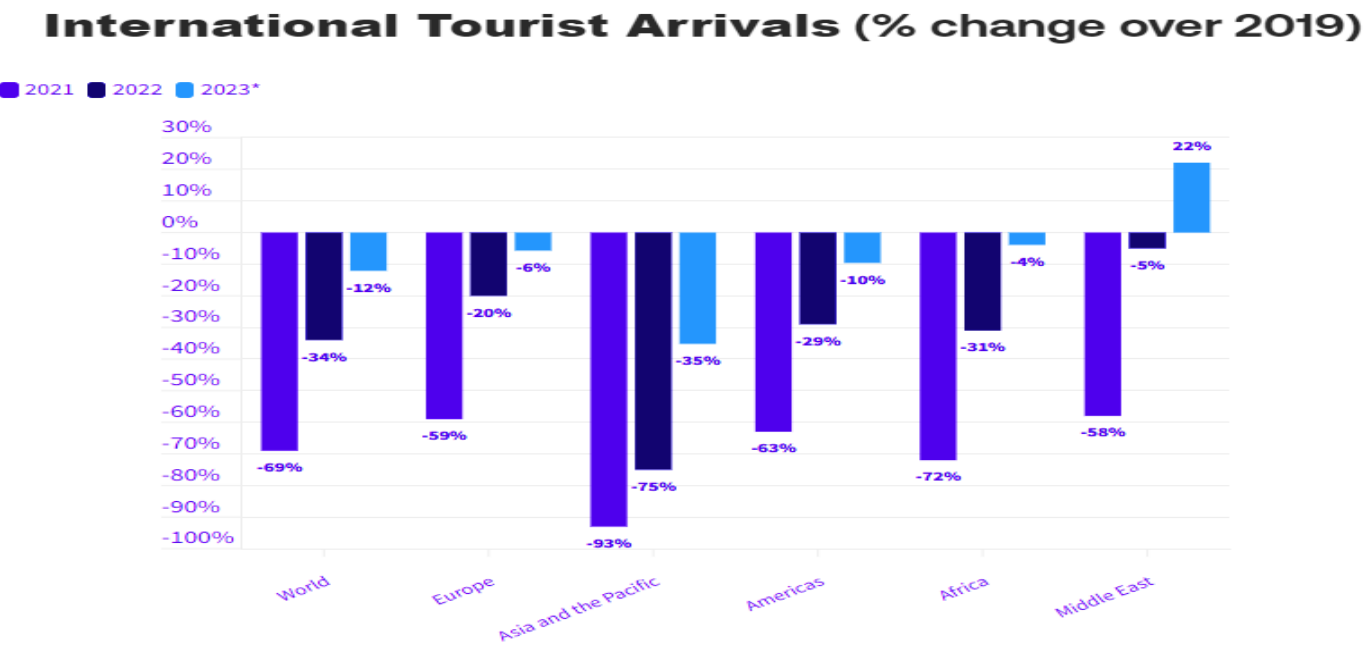
Throughout 2023, the stock market experienced robust growth, highlighted by the S&P 500's impressive 21% surge and the Nasdaq Composite's staggering 47% increase by December 8. Meanwhile, the equal-weighted S&P 500 index saw a more moderate 8% uptick. However, market stability was challenged as the U.S. 10-year Treasury yield reached its highest point in a decade, affecting multiple sectors. Particularly, listed real assets faced a disproportionate impact owing to their capital-intensive characteristics.





Global Tourism Outlook

As per the inaugural UNWTO World Tourism Barometer of the year, international tourism concluded 2023 at 88% of pre-pandemic levels, boasting an estimated 1.3 billion international arrivals. Notably, the Middle East spearheaded the recovery effort, emerging as the sole region to surpass pre-pandemic levels with arrivals surging 22% above those of 2019

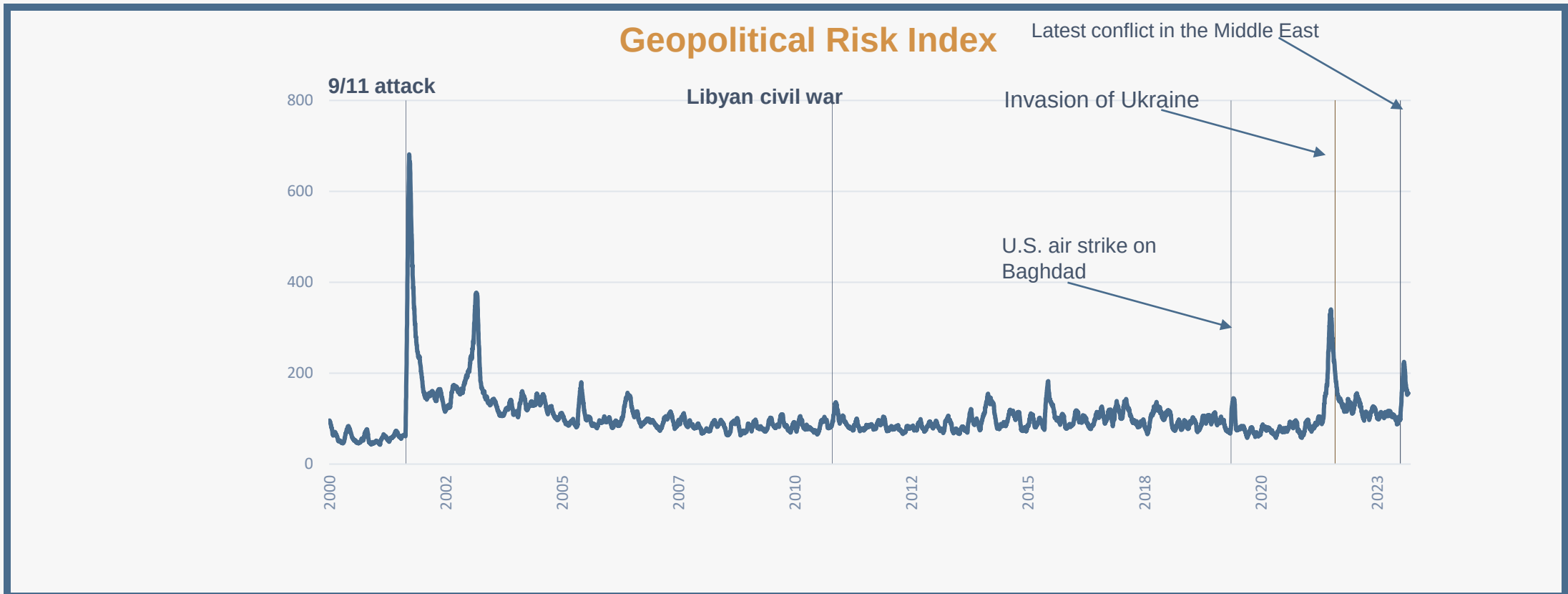




Geopolitical Risk Index

Once more, the global geopolitical risk indicator, crucial for economic outlook, experienced a notable surge, particularly as tensions intensified in the Middle East Region due to the Palestine Conflict. This escalation significantly impacted diplomatic relations and trade dynamics in the area. Key contributors to heightened uncertainty in international affairs include territorial disputes and sanctions.

Investors maintained a close watch on these geopolitical risks, their assessments shaping market sentiment and asset prices. Geopolitical flashpoints, like regional conflicts and political instability, continue to be paramount considerations for policymakers and businesses as they navigate the volatile global landscape.

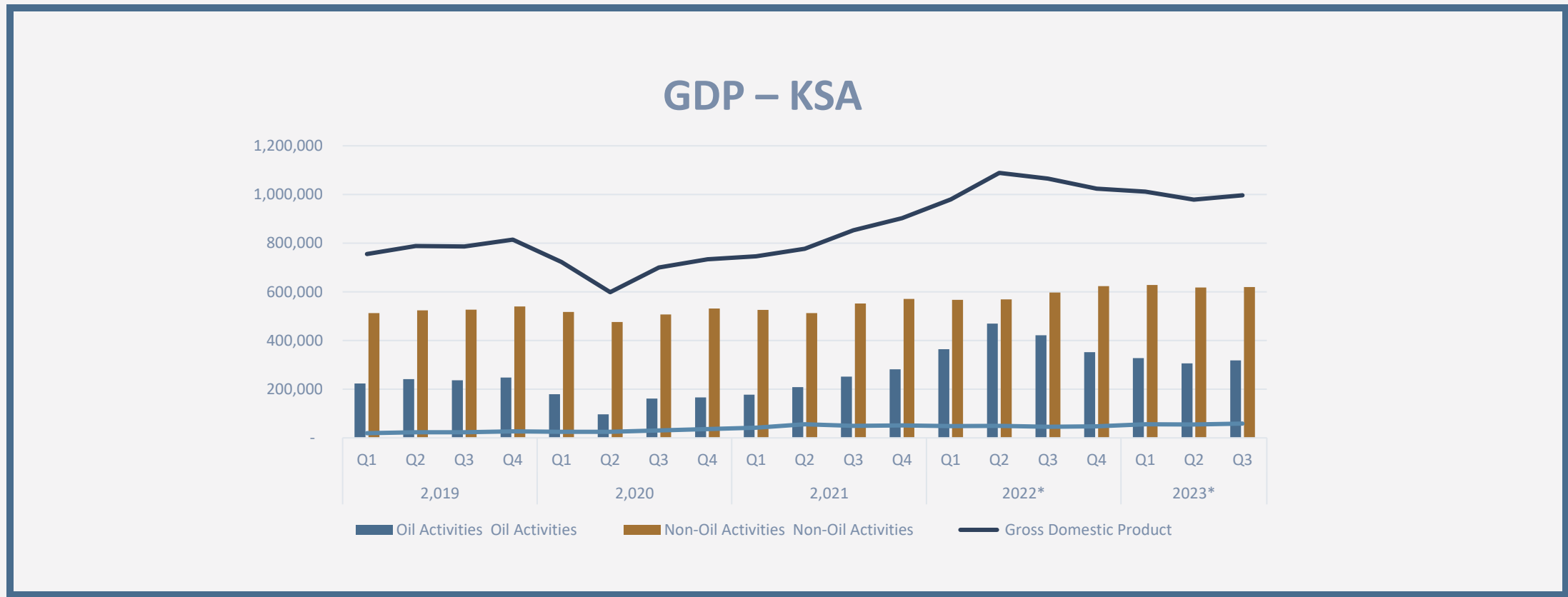




Saudi Economic Outlook

Saudi GDP Overview

The Saudi Arabian economy demonstrates resilience, boasting a GDP of 6.55 trillion SAR in 2030. Notably, in Q3 2023, the oil-driven sectors experienced a significant 24.5% year-on-year decline, contrasting with the upward trajectory of non-oil activities, which witnessed a noteworthy 9% increase in the first three quarters of 2023. This diversification trend signals a promising shift towards a more balanced and sustainable economic landscape for the nation.



Source: GASTAT – General Authority for Statistics | KSA

Saudi Inbound Tourism

Saudi Arabia's inbound tourism sector is undergoing a transformative evolution, driven by the nation's strategic initiatives to diversify its economy and showcase its rich cultural heritage and natural wonders to the world. With a blend of historical treasures, modern infrastructure, and captivating landscapes, Saudi Arabia offers an immersive experience for travelers seeking authentic encounters and unique adventures. The country's commitment to enhancing tourism infrastructure and promoting cultural exchange is positioning it as a compelling destination for global travelers, fostering economic growth and fostering cross-cultural understanding.

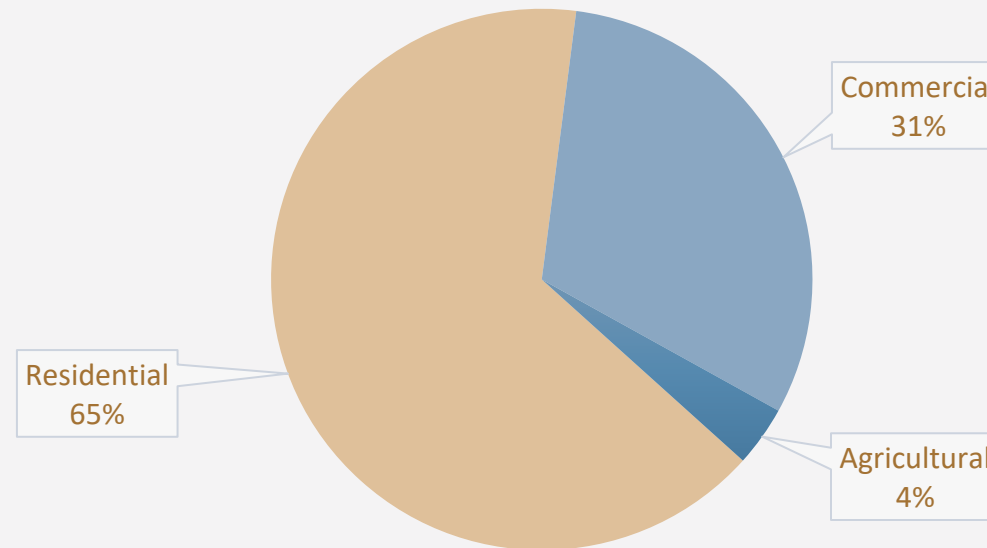


Saudi Real Estate Market



Presently, commercial real estate prices command a significant portion, representing 31% of the total composition of the Real Estate Price Index in Saudi Arabia. However, propelled by the ambitious goals of Vision 2030, coupled with proactive commercial strategies and favorable business policies, the commercial real estate sector is poised for a robust transformation. It is expected to not only expand its share within the total real estate market value but also emerge as a pivotal driver of economic growth and development in the Kingdom by 2030.

Composition of the Real Estate Price Index by Sector (%)





Saudi Entertainment & Cultural Activities

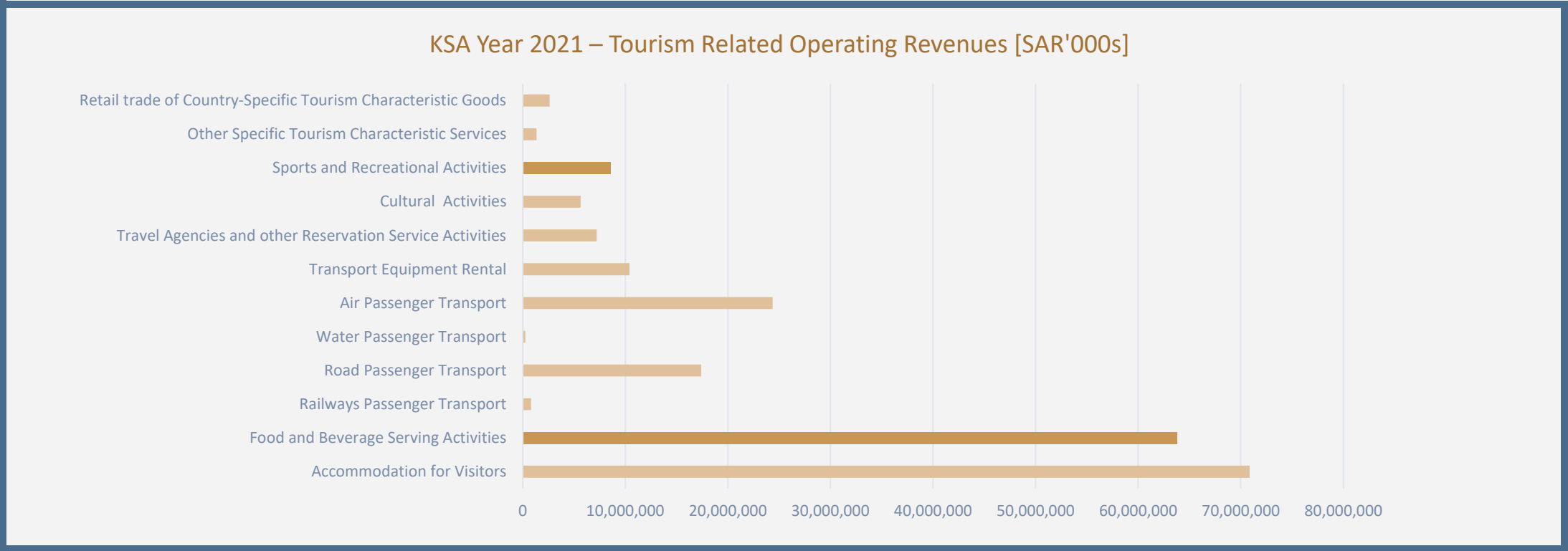
The following table presents the percentage of cultural and entertainment venues visited within the Kingdom by individuals aged 15 years and older, categorized by nationality. Remarkably, both Saudis and non-Saudis exhibit similar percentage ranges, underscoring the need for developers in the cultural and entertainment industries to prioritize the preferences of both demographics equally in future developments. This equitable approach ensures inclusivity and enhances the appeal of cultural and entertainment offerings to a diverse audience within Saudi Arabia.

	Saudi	Non-Saudi	Total
Cinemas	12.4%	9.9%	11.1%
Museums	4.8%	4.1%	4.4%
Libraries	3.7%	4.3%	4.0%
Art Galleries	2.9%	2.7%	2.8%
Live Concerts	2.1%	2.5%	2.4%
Theatrical Performances	2.0%	2.4%	2.2%
National Heritage Festivals	7.0%	5.8%	6.4%
Cultural Heritage Sites - Historic Places	6.7%	6.9%	6.8%
Natural Places (Such As Reserves)	7.1%	7.0%	7.1%
Exhibitions (Books, Fashion, Etc.)	5.2%	5.0%	5.1%
Traditional Folk Festivals (Such As Taif Rose Festival And Dates Festival)	6.7%	5.0%	5.8%
National Celebrations	11.7%	13.3%	12.5%
Eid Festivals	8.5%	9.6%	9.1%
Haven't Visited Any Of The Cultural Activity Sites Places	19.2%	21.4%	20.3%

KSA – Tourism Revenues

Saudi Arabia is forging ahead in the realm of tourism, propelled by the impactful "Visit Saudi" initiative, which has led to a notable increase in both international and domestic tourist arrivals. Anchored by flagship projects like the Red Sea Project and NEOM, the nation's tourism ambitions are closely aligned with the visionary goals of Vision 2030.

Recent data underscores the significance of visitor accommodation, food and beverage services, and air and road transport services as primary revenue generators within the tourism industry in KSA. Moreover, there's a burgeoning optimism surrounding recreational activities, particularly in the context of Vision 2030. As such, investors keenly factor in these elements when making strategic decisions, recognizing the pivotal role of edutainment museums and theaters in shaping Saudi Arabia's evolving tourism landscape.





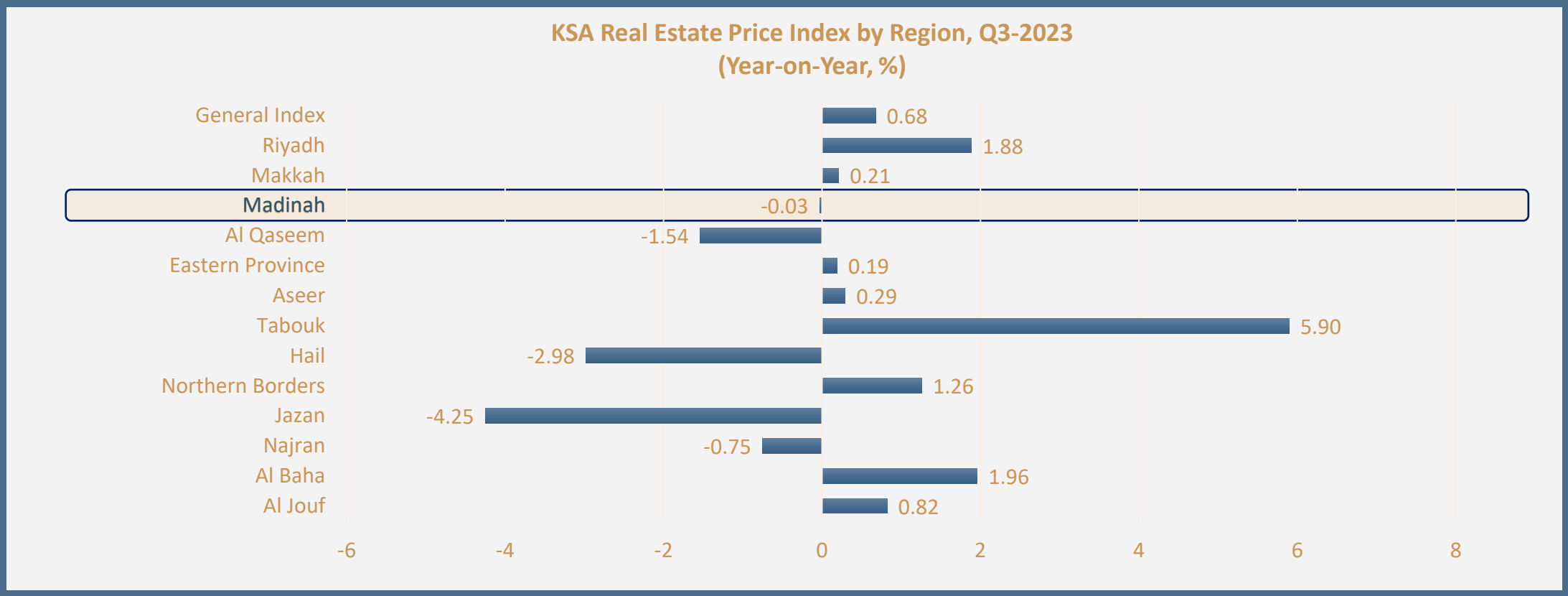
KSA – Madinah Market Dynamics

KSA – Madinah

Real Estate

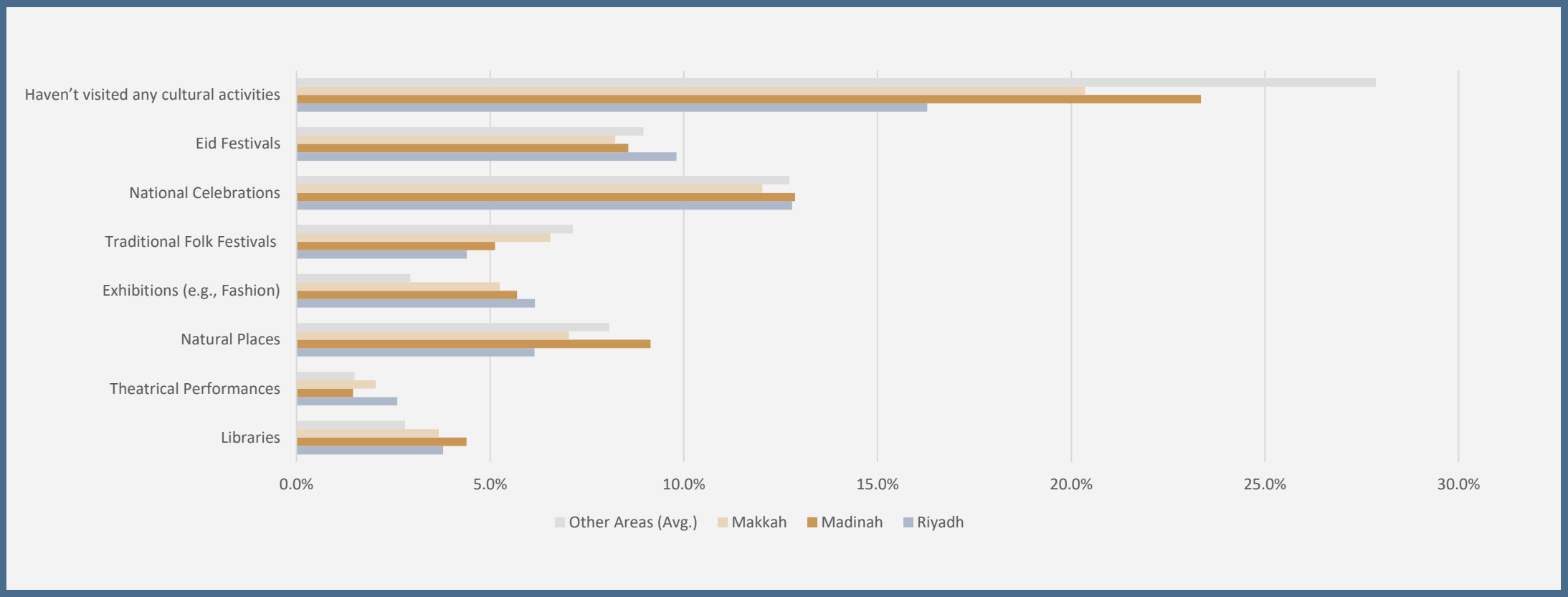


Based on recent data, in Q3 2023, the Madinah Region experienced a marginal -0.03% Year-on-Year change in Real Estate Prices, indicating relative stability in the market. In contrast, Riyadh, Tabouk, and Al Baha regions saw robust growth driven by increased demand and ongoing infrastructure development initiatives. Meanwhile, certain regional markets saw more moderate price increases, reflecting diverse economic conditions. Despite fluctuations, the real estate sector continues to attract investor attention, with strategic investments contributing to the overall vibrancy of the Saudi property market



KSA – Madinah

For theatrical performances and exhibitions, Madinah region has a relative moderate visit count in terms of % of residents (15 years or older) who have visited such places during their lifetime. However, apart from residents, the target market for Mayadeen project would mainly be global tourists and under Saudi Vision 2030, the Pilgrims Experience program launched in 2019, is committed to enhancing religious tourism experience for tourists remarkably such as launch of high-speed train, digital e-visas and programs to attract tourists to Islamic and cultural destinations can benefit Mayadeen Project at large.



About the Project

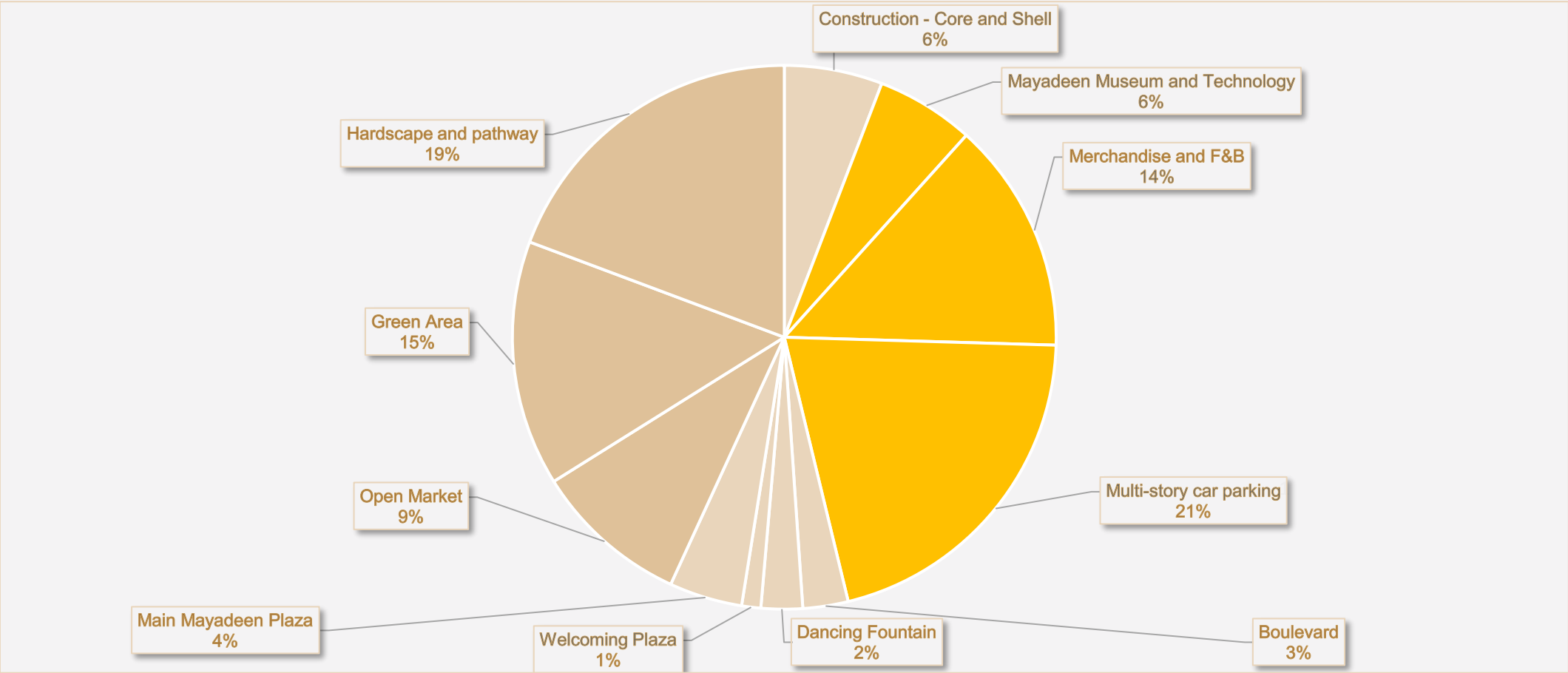
About The Project



Project Life Cycle	Tenure	Year(s)
Construction Period	3 Years	2024 – 2026
Operational Period	47 Years	2027 – 2074
Year of Exit	10 Years	2035

Total Land Area: 245,377 Sqm
Total Built Up Area: 308,300 Sqm

BUILT UP AREA SPLIT



About The Project

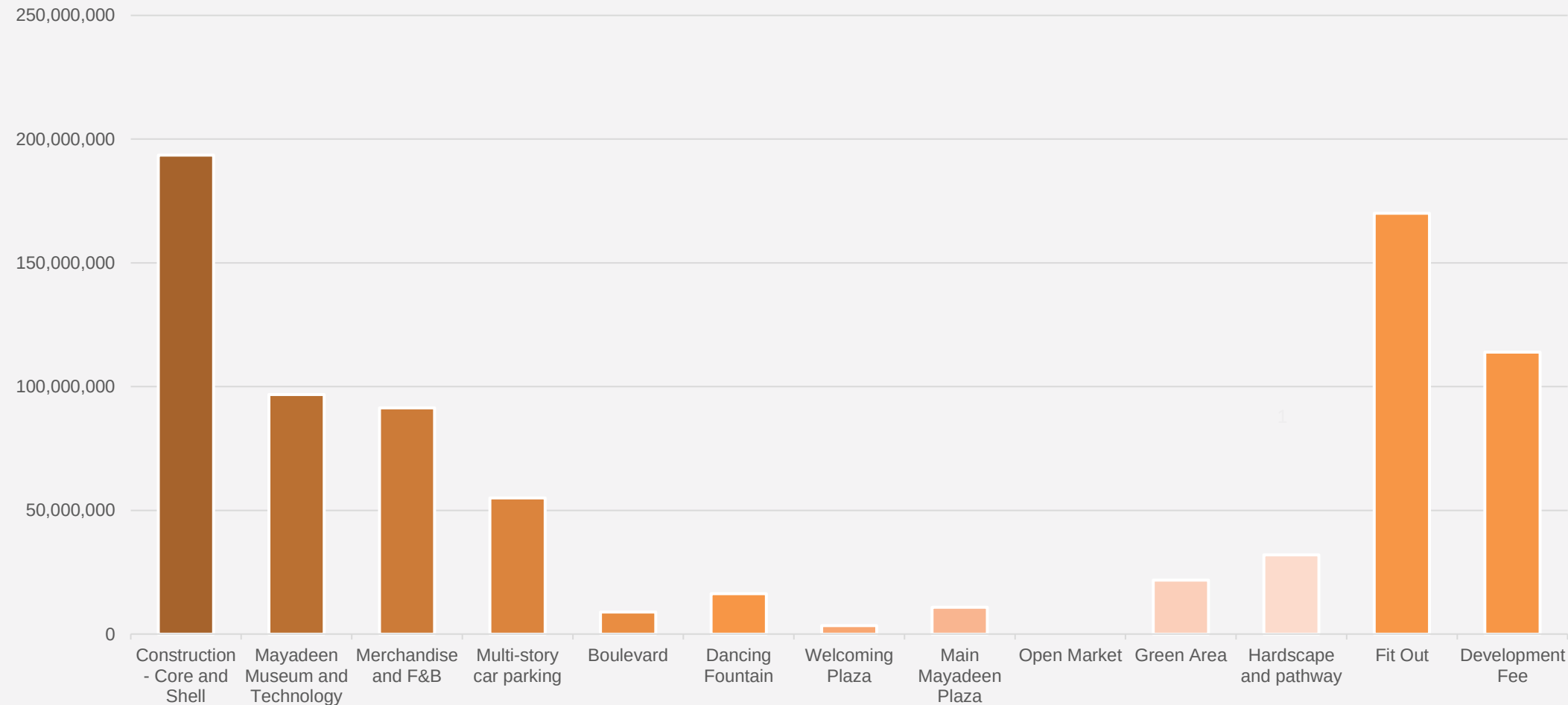


	Sqm	Cost / Sqm	Total Cost (SAR)
Total Project Land Area	245,377		
<u>Build Up Area</u>			
Construction - Core and Shell	18,000	10,753	193,548,387
Mayadeen Museum and Technology	18,000	5,376	96,774,194
Merchandise and F&B	42,500	2,151	91,397,849
Multi-story car parking	64,000	860	55,053,763
Total	124,500	1,953	243,225,806
The Walk			
Boulevard	8,300	1,075	8,924,731
Dancing Fountain	7,600	2,151	16,344,086
Welcoming Plaza	3,500	968	3,387,097
Main Mayadeen Plaza	13,400	806	10,806,452
Total	32,800	1,203	39,462,366
Open Market	28,500	0	0
Landscape			
Green Area	45,000	484	21,774,194
Hardscape and pathway	59,500	538	31,989,247
Total	104,500	514	53,763,441
Total Construction	308,300	1,719	530,000,000

Source: Client Data

Construction & Development Costs

Total: 814 M SAR



Total Project Cost

Total: 891 M SAR



Development Costs		
	SAR Total	SAR / Unit
Development Costs		
Construction	530,000,000	3,680,556
Fit out	170,000,000	1,180,556
Capitalized interest	59,500,000	413,194
Total Construction Costs	759,500,000	5,274,306
Development fee, % of construction	15%	
	113,925,000	
		1
Total Development Costs	873,425,000	6,065,451
Land leasing	2,748,019	19,083
Loan Procurement Charges	6,113,975	42,458
Fund Setup costs	18,896,235	131,224
Total Project Costs	901,183,229	6,258,217

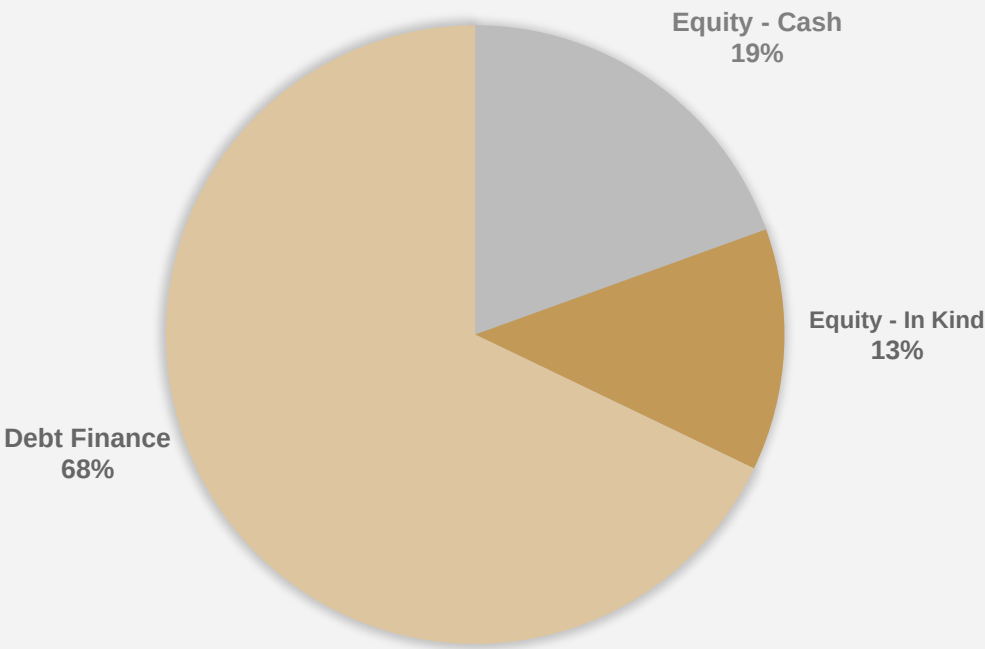
Project Funding



Funding Sources

Equity	
Koushan - In-kind, % of Hard cost	113,925,000
Investor 1	115,914,292
Tatimah Capital	59,946,438
Sub-total	289,785,729
Debt	
Construction Loan	611,397,500
Sub-total	611,397,500
Total	901,183,229

Mode of Finance



About the Project

Revenue & Operations



Income per Sales Unit [First Year of Stabilized Occupancy]

	SAR Total	SAR / sq m
Museum	202,709,235	11,262
Retail and F&B	15,146,908	1,246
	217,856,144	12,507

Core OPEX

Land leasing – Cost Component 1	2,748,019
Land leasing [As % of Revenue] – Cost Component 2	2%
Land leasing - grace period, years	2
Experience Center	40%
Property Management	25%

Other Operational Costs

Fund management fee, % of Project cost	0.8%
Fixed fund cost, SAR per year	180,000
Ongoing CAPEX, as a % of revenue	2%



Real Estate Valuation

Valuation

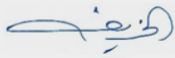
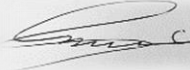
Real Estate

EXECUTIVE SUMMARY

Sr. No.	Description	Details	Sr. No.	Description	Details
1	Client	Koushan	11	Value Hypothesis	Current Usage
2	Report User	Koushan's Stakeholders	12	Nature of Ownership	Leasehold
3	Purpose of Valuation	Estimating the Market Value for the Purpose of Development Appraisal	13	Evaluation Criteria	International Valuation Standards 2022 & TAQEEM
4	Property Address	Near King Fahad park, Al-Madinah, Kingdom of Saudi Arabia	14	Evaluation method	Market Approach
5	Property Type	Land	15	Inspection date	03/04/2024
6	Land Area m2	245,337 m2	16	Release Date	04/05/2024
7	Type of report	Detailed	17	Evaluation date	21/03/2024
8	Important and Assumptions	We have assumed the validity of the documents provided by the client	18	Property Location	https://maps.app.goo.gl/qeMyD9LiFbQ3bqsC9
9	Independency	Our valuation has been conducted impartially, free from any influence or interest	19	Valuation currency	Saudi Riyal
10	Value Basis	Market Value	20	Main inputs	The Lease Contract was relied upon for main inputs

ANNUAL RENTAL VALUE OF PROPERTY	16,500,000 SAR
---------------------------------	----------------

Valuation Team

Name	Membership	Taqeem ID	Valuation Branch	Signature
Mohammed Al Khorayef	Fellow Member	1210000518	Real Estate	
Mohammed Subahi	Fellow Member	1210001978	Real Estate	
Abdullah Altasan	Associate Member	1210002262	Real Estate	
Ahmed Kurdi	Associate Member	1210003354	Real Estate	

Mohammed bin Abdulaziz Al Khorayef, FR-TAQEEM license number 1210000518 issue date 1437/06/28 H

Valuation Methods

Real Estate



Valuation methods	Valuation Approach
• Comparatives method	Market Approach
• Investment method • Residual value • Cash Flow method • Profits method	Income Approach
• Substitution method / DRC	Cost Approach

Factors affecting choice
• Purpose of Valuation
• The Nature of Property in terms of Type & Usage
• Basis of Value
• Quality & Credibility of Information available

Valuation Methods

Real Estate



Market Approach		
Definition of Approach	Used for	Method
• The market approach provides indications of value by comparing an asset with identical or comparable (similar) assets for which price information is available • The market approach should be applied and given priority or significant weightage in the following cases: • If the asset being valued was recently sold in a transaction appropriate to the basis of value • The asset being evaluated or assets similar to it are actively traded in an open market • There are frequent or recent observable transactions for similar assets.	All Properties	Comparatives

Methodology

This method depends on the prices currently traded in the market for the sale or offers of other properties (comparative properties) similar to the property subject of evaluation.

Since it is not possible to find two completely similar properties, appropriate adjustments are made to the comparative property prices by deducting the value of the items that represent an advantage of the comparative property and adding the items that represent an advantage of the property being evaluated.

By comparing the existing properties and services adjacent to the site (not including development) with their counterparts in nearby sites, the price of the building is adjusted for the same fundamental differences between the evaluation site and nearby sites.

Application

- Determine the geographical scope of similar properties.
- Determine the appropriate time period according to market variables to reflect Market situation at the time of evaluation.
- Collect comparison data within the geographical scope and specified time frame.
- Testing the adequacy of comparisons for the evaluation process (if sufficient comparisons are not available, the evaluation method is excluded).
- Applying adjustments to comparable properties to arrive at the property value

Valuation Methods

Real Estate



Cost Approach		
Definition of Approach	Used for	Method
• The cost method is sometimes referred to as contractor method • The cost method determines values by estimating the cost of acquiring the asset, cost of building that asset with equal amenities, or to modify an old building to bring it at par. • Usually, the soft costs are clubbed with hard costs along with other development costs and developer profits.	Buildings	Depreciated Replacement Cost
Methodology • If there is a main market for the land or property being evaluated, it is preferable to use evidence and evident sources from the market or comparable sales or study a hypothetical site in the same area that has the same characteristics. • If the subject property is rarely traded, cost approach holds weightage. • Estimate Cost of constructing a similar property and deduct accumulated depreciation of subject property.		Application • Estimating the value of the land. • Determine the current cost of constructing the building. • Deduct the accumulated depreciation cost of subject property. • Market value = (1) + (2) - (3) That is, the value of the land plus the value of new construction, minus the deductible.

Valuation Methods

Real Estate



Income Approach		
Definition of Approach	Used for	Method
- This method is based on calculating the project's net operating income according to the market to assess capitalization rate for the subject property - This method is applied when the asset's revenues are stable and expected to remain stable in future	Income generating Real Estate	Income Capitalization Method
Methodology - Evaluate project income stability by assuming revenues, expenses, and capital costs. - Calculate net income, considering the asset's contribution. Estimate target return using the risk-based capitalization factor and determine market value by dividing net income by the capitalization factor.	Application - Establishing assumptions related to revenues, expenses and capital costs according to the state of activity and market indicators. - Calculating the net income of the project, including calculating the contribution of the asset subject of evaluation. - Estimating the target return according to the level of risk (capitalization factor). - Calculate market value by dividing net income by the capitalization factor.	

Valuation

Real Estate Comparatives

Property Descriptions – Comparative Land Parcels				
Description	Subject Property	Comparative 1	Comparative 2	Comparative 3
City	Al-Madinah	Al-Madinah	Al-Madinah	Al-Madinah
District / Neighborhood	Al Hadiqah	Al Ranuna	Shuran	Al Ranuna
Property Type	Land	Land	Land	Land
Use	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
Value basis	Market value	Market value	Market value	Market value
Deal Status	Evaluated	Offered	Offered	Offered
Source	Subject Property	Real Estate Office	Real Estate Office	Real Estate Office
Payment or Financing terms	Cash	Cash	Cash	Cash
Appraisal / Sale date	21/03/2024	21/03/2024	21/03/2024	21/03/2024

Valuation

Real Estate

Comparatives Map



Valuation Results

Real Estate – Market Approach

	Comparative 1	Comparative 2	Comparative 3
Land Type	Commercial	Commercial	Commercial
License, if any	-	-	-
Neighborhood	Al Ranuna	Shuran	Al Ranuna
Land Price [SAR]	1,950,000	5,500,000	1,200,000
Land Area (Sqm)	735.54	1,375	611.12
Price Per Sqm	2,653.06	4,000	1,964
Annual Rent @ 6.5% Cap Rate	172	260	127.66
Adjustments:			
Size Adjustment	-35.00%	-35.00%	-35.00%
Location Premium & Exclusivity	20.00%	-10.00%	15.00%
Accessibility Adjustment	05%	05%	05%
Usual Impact for Govt. Policies / Subsidies	-40.00%	-40.00%	-40.00%
Net Adjustment Percentage	-45.00%	-80.00%	-50.00%
Adjusted Rent	94.6	52	63.83
Weightage	40%	30%	30%
Weighted Values	34.40	15.60	17.23
MV of Rent for Mayadeen [Per Sqm]	67.23		
MV of Rent for Mayadeen	16,472,355		
MV of Rent for Mayadeen [Rounded Off to Millions SAR] Annual	16,500,000		

Valuation Results

Real Estate – Market Approach

Conclusive Annual Rental Value Of Property

Method used	Rental Value of Property	Weightage	Weighted Value
Direct Capitalization Method	N / A	0%	-
Comparative sales method	16,472,355	100%	16,472,355
Substitution method	N / A	0%	
Conclusive Annual Rental Value of Property after Weighting and Rounding Off			16,500,000



Project Valuation Analysis

Sources of Information & Procedures

Project Valuation Analysis



SOURCES OF INFORMATION

For the purpose of the consultancy, following documents, and/or information published or provided by the management and representatives of the Company have been relied upon:

- Brief Overview & notes including pitch deck for the project.
- Statement of Financial Position, Projected Income Statement & Projected Statement of Cash Flows
- Projected Project Cashflow Water Fall Structure
- Projected Capital Structure of the Project
- Market Research on Comparative Land Lease Rates in Al Madinah
- Market Research on Valuation Inputs (Beta, Risk Free Rate, Risk Premium etc.,)
- Discussion with the management and representatives of the Company including necessary information, explanations and representations provided by the management and representatives of the Company.
- Risk free rate ("Rf") for the purpose of computation of cost of equity: <https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/ourmarkets/sukuk-market-watch?locale=en>
- Market return ("Rm") for the purpose of computation of cost of equity:
 - Equity Risk premium: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
 - Country Risk Premium for the purpose of Computation of Cost of Equity: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
 - Project Specific Risk Premium for the purpose of Computation of Cost of Equity: [Valuer's Expert Opinion](#)
- Beta for the purpose of Computation of Cost of Equity: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

VALUATION STANDARDS

The Consultant has kept in sight the International Valuation Standards issued by International Valuation Standards Council ('IVS') & TAQEEM standards for analyzing the Real Estate Valuation for this Project.

PROCEDURES ADOPTED

In connection with this consultancy, Dar Al Qias have adopted the following procedures:

- Requested and received information as stated in Sources of Information section in this Report.
- Obtained data available in public domain.
- Undertook industry and market analysis such as researching publicly available market data including economic factors and industry trends that may impact the valuation.
- Discussion (Physical/over call) with the management and representatives of the Company to understand relevant aspects that may impact the valuation.
- Sought various clarifications from the management and representatives of the Company based on review of information shared and analysis.
- Review of valuation methodology as per IVS.
- Document the financial & valuation analysis for Real Estate Project in sight.

Valuation Methods

Project



Cost Approach:

The cost approach centers on the net worth or net assets of a business.

(A) Net Asset Value (NAV) Method:

The Net Asset Value (NAV) method, commonly employed within the Cost approach, considers the assets and liabilities at their book values. After deducting the obligations to preference shareholders and any contingent liabilities, the remaining net assets signify the value of the Company for equity shareholders. This valuation method is particularly applicable when the assets' base holds greater significance than earnings capability, or when the valuing entity, such as a holding Company, derives substantial value from its assets and investments.

(B) Adjusted Net Asset Value Method ("Adjusted NAV"):

The Adjusted NAV method is a variant of the NAV method where assets and liabilities are assessed at their realizable (market) value, encompassing intangible assets and contingent liabilities not reflected in the Statement of Assets and Liabilities. This method involves adjustments to the company's historical balance sheet to represent each asset and liability item at its fair market value. The disparity between the total fair market value of the adjusted assets and the total fair market value of the adjusted liabilities is utilized to determine the company's value.

The determination of value using the asset approach relies on the financial statements of the business and can be characterized as the net-worth or net assets owned by the business.

This valuation approach is predominantly applied in situations where the Company is slated for liquidation, meaning it does not meet the "going concern" criteria, or when the assets base holds more significance than earnings capability. The Asset Approach is commonly viewed as establishing the minimum benchmark of value for an operating enterprise.

➤ **Therefore, since the company's project is in pre-launch phase having no operating activities, asset base or liabilities to it; the cost approach should not be applied for valuing the project**

Valuation Methods

Project



Market Approach:

(A) Market Price Method:

The value of equity shares is typically considered based on the market price as quoted on a stock exchange, particularly when such quotations arise from shares that are regularly and freely traded. However, this is subject to the element of speculative support inherent in the value of shares.

(B) Comparable Companies Market Multiple (CCMM) Method:

This methodology involves computing market multiples of comparable listed companies, which are then applied to the business being valued to determine a multiple-based valuation. The challenge lies in selecting a comparable company, as finding two or more companies with identical product portfolios, size, capital structure, business strategy, profitability, and accounting practices is rare.

While no publicly traded company may precisely match the operations of a given company, valuable insights can be derived from how comparable enterprises are valued by public markets. This valuation principle is based on the understanding that market transactions between informed buyers and sellers incorporate all relevant factors for valuation.

Careful selection and adjustment of relevant multiples, such as EV/EBITDA, EV/Sales, Market Capitalization/Sales, Market Capitalization/PAT (PE multiple), and Price to Book (P/B), are crucial. To determine the total value available to stakeholders, adjustments are made for debt (net of cash and cash equivalents), surplus non-operating investments, and contingent liabilities if the CCMM method is calculated by EV/EBITDA or EV/Sales. For the PE multiple, adjustments are made only for surplus non-operating investments and contingent liabilities, with no debt adjustments required.

(C) Comparable Companies Transactions Multiple (CTM) Method

In this approach, the value of a company's equity shares is determined by utilizing multiples derived from valuations in comparable companies, particularly those evidenced through transaction valuations. Careful selection and adjustment of relevant multiples are essential, taking into consideration any differences between the circumstances.

Valuation Methods

Project



Income Approach: Valuation technique that converts future amounts (for example, cash flows or income and expenses) to a single current (that is, discounted) amount.

This approach finds conceptual support in the basic assumption that the value of an enterprise is represented by the aggregate expectations of future income and cash flows

DISCOUNTED CASH FLOW METHOD

The income approach converts future cash flows to a single, current discounted amount. The fair value measurement is estimated on the basis of the value indicated by current market expectations about those future cash flow amounts. The DCF method converts these future cash flows to their present value using a specific discount rate that factors in the time value of money and any measurable level of risks associated with the business.

WACC CALCULATION

The Weighted Average Cost of Capital ("WACC") is the rate of return specific to the enterprise being valued that reflects the risk of investment in said enterprise. In general, the higher the WACC, the higher an investor's expected return would be for an investment in the enterprise. When performing a Discounted Cash Flow analysis, Shares Valuations computes an enterprise-specific WACC using the Capital Asset Pricing Model ("CAPM").

Relevant Valuation Methodologies

Project Valuation Analysis

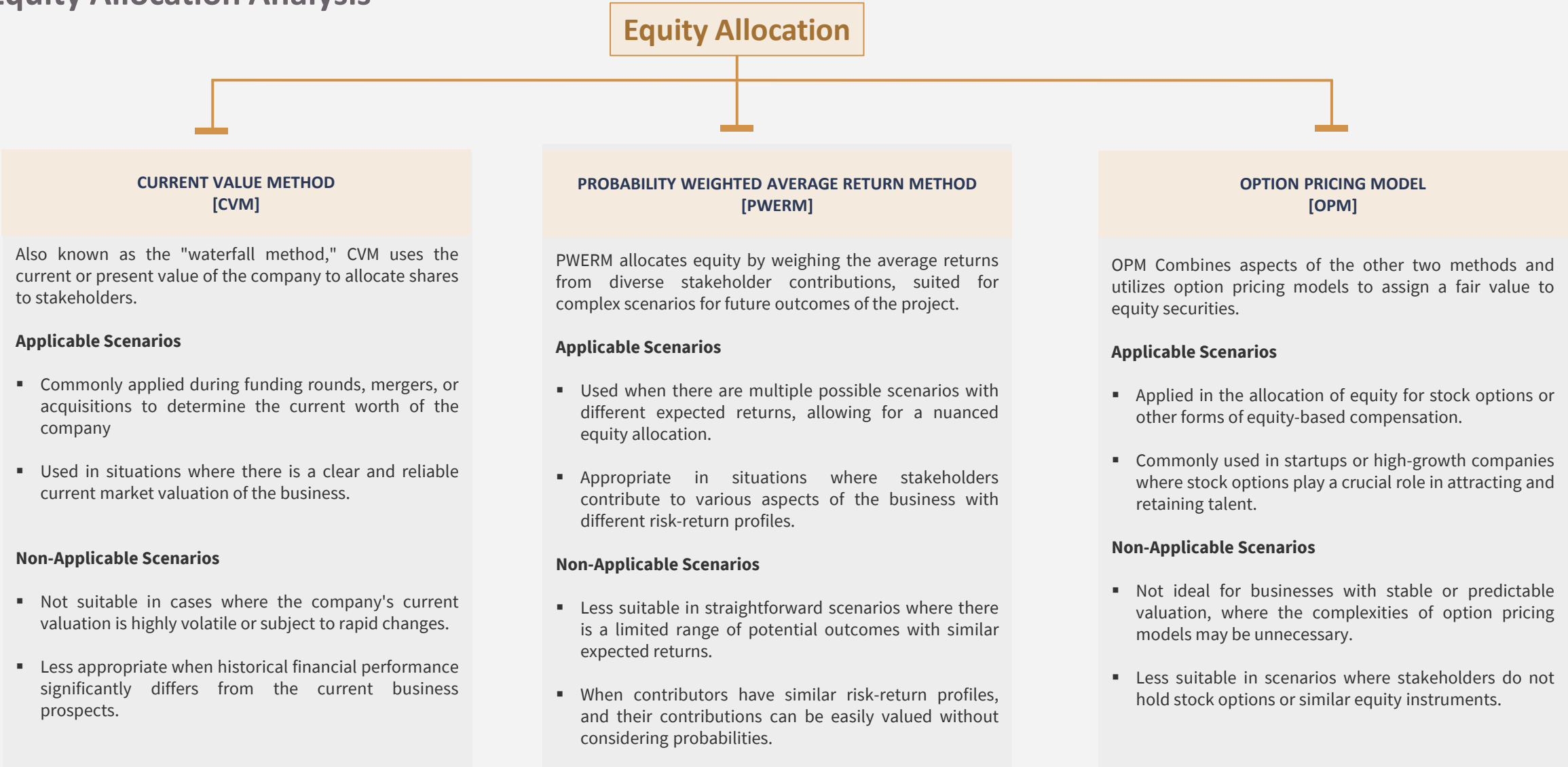


Valuation Approach	Enterprise Value	Total Equity Value	Weighting
Cost Approach	Not Applicable	Not Applicable	0.00%
Market Approach	Not Applicable	Not Applicable	0.00%
Income Approach	Applicable	Applicable	100.00%



Relevant Valuation Methodologies

Equity Allocation Analysis



Relevant Valuation Methodologies

Equity Allocation Analysis



Equity Allocation Method	Decision
Current Value Method [CVM]	Applicable
Option Pricing Model	Not applicable
Probability Weighted Expected Return Model [PWERM]	Not applicable

Relevant Valuation Methodologies

Cost of Equity



Cost of Equity = [Rf + (B*Re) +Rs +Rc]

Risk Free Rate – Rf	5.14 %
Beta	0.99
Equity Risk Premium [Re]	5.63 %
Project Specific Risk Premium [Rs]	2.5 %
Country Risk Premium [Rc]	1.03 %
Cost of Equity	14.24 %

Valuation Analysis Results

Land Contribution (Equity in Kind)



W1	<i>W1 - Calculation for Savings to the Project due to Lower Lease Rate</i>	
		SAR
	Annual Lease Payment [Fixed] Inclusive of 15% Tax	2,748,019
	Annual Lease Payment [Variable] as % of Revenue	2 %
	Current Market Value of Lease Rental [Evaluated]	16,500,000
	Escalation Rate for Lease Rental	2%
	Discount Rate - Cost of Equity	14.24%
	Koushan's Land Contribution / Incremental Value addition to the project	
	Value added (as Rental savings to Project for 50 Years)	671,451,114
Total Value addition		671,451,114
NPV of Value addition		71,153,209

Valuation Notes:

The Net Present Value calculated for Lease Rentals Savings does not assume any terminal value to it as the lease rentals are for 50 years only after which new market competitive lease rentals could be introduced in the event of lease contract renewal.

Valuation Analysis Results



Equity Valuation [SAR]			
Equity		GP	LP
In Kind	Development	113,925,000	-
	Land Contribution (NPV of Lease Savings to Project) - [W1]	71,153,209	-
In Cash		-	175,860,729
Total Equity		185,078,209	175,860,729
Equity Share %		51.28%	48.72%

Valuation Notes:

Koushan Plans to act as General Partner [‘GP’] for the Project with contribution as Equity in Kind in following two forms:

- Development on the Project Site
- Contributing Land Lease to the Project at rate substantially lower than the market rate

The Limited Partner [‘LP’] would bring cash investment to the project for the amount listed in above table

Valuation Analysis Results



Enterprise Value [SAR]	336,535,307
Project IRR	15%
Equity IRR	21%
GP IRR	19%
LP IRR	21%



Conditions, Major Assumptions, Exclusions, And Limitations

Dar Al Qias, as the Consultant, has not audited, reviewed, or compiled the financial statements of the Company and expresses no assurance on them. Dar Al Qias acknowledges having no present or contemplated financial interest in the Company. Dar Al Qias has no responsibility to modify this report for events and circumstances occurring subsequent to the date of this report.

Conceptually sound and generally accepted methods, principles, and procedures of valuation have been kept in sight by Dar Al Qias in providing the strategic consultancy for the Real Estate Project. The valuation analyst, by reason of performing this analysis and preparing this report, is not required to give expert testimony nor be in attendance in court or at any government hearing with reference to the matters contained herein unless prior arrangements have been made with Dar Al Qias regarding such additional engagement.

This report, its contents, and analysis herein are specific to

- i) the purpose of the consultancy agreed upon as per the terms of Dar Al Qias' engagement,
- ii) the report date, and
- iii) are based on the Financial Projections provided by the client which include Statement of Financial Position, Projected Income Statement & Projected Statement of Cash Flows along with assumptions set out by the client itself.

This report and the information contained herein are confidential and are intended for the use of management and representatives of the Company for providing selected information and only in connection with the purpose mentioned above or for sharing with stakeholders of the Company, potential investors & financiers of the project. It should not be copied, disclosed, circulated, quoted, or referred to either in whole or in part, in correspondence or in discussion with any other person / entity except to whom it is issued without Dar Al Qias' written consent. In the event, the Company or its management or its representatives intend to extend the use of this report beyond the purpose mentioned earlier in this report, with or without Dar Al Qias' consent, Dar Al Qias will not accept any responsibility to any other party to whom this report may be shown or who may acquire a copy of the report.

Additionally, though best efforts have been carried out to determine all the relevant factors affecting valuation, it is assumed there will be no unforeseen adverse changes in economic conditions affecting the business, the market, or the industry and that the Company will operate its business prudently.

Dar Al Qias has refrained from verifying and endorsing the legal agreements involved with the project or confirming the credibility of the same.

Dar Al Qias, as the provider of Valuation Consultancy, has been informed by the management of the Company that there are no environmental or toxic contamination problems, significant lawsuits, or any other undisclosed contingent liabilities that may potentially affect the company's business, except as disclosed elsewhere in this report. It is assumed that no costs or expenses will be incurred in connection with such liabilities, if any.

This report is formulated based on the information received from the sources mentioned herein and discussions with the representatives of the Company. Dar Al Qias assumes that no information has been withheld that could have influenced the purpose of the report.

Appendices

Pro-forma Financials

Key Assumptions



2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Experience Center Operations

Total visitors to Medina			15,000,000	15,300,000	15,606,000	15,918,120	16,236,482	16,561,212	16,892,436	17,230,285	17,574,891	17,926,389
Visitors of the experience centre			1,500,000	1,530,000	1,560,600	1,591,812	1,623,648	1,656,121	1,689,244	1,723,029	1,757,489	1,792,639
share of total visitors	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Average spending per visitor	-	-	120	122	125	127	130	132	135	138	141	143

Mall operations

Occupancy rate, %	0%	0%	70%	80%	90%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
Absorption, sq m	-	-	8,512	9,728	10,944	11,309	11,309	11,309	11,309	11,309	11,309	11,309
Annual lease rate	-	-	1,300	1,313	1,326	1,339	1,353	1,366	1,380	1,394	1,408	1,422

Pro-forma Financials

Profit & Loss Statement



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Revenue												
Experience center revenue			180,000,000	187,272,000	194,837,789	202,709,235	210,898,689	219,418,996	228,283,523	237,506,177	247,101,427	257,084,325
Mall rental revenue			11,065,600	12,772,864	14,513,167	15,146,908	15,298,377	15,451,361	15,605,875	15,761,934	15,919,553	16,078,748
Total			191,065,600	200,044,864	209,350,956	217,856,144	226,197,066	234,870,357	243,889,398	253,268,111	263,020,980	273,163,073
OPEX												
Land leasing			2,748,019	6,748,917	6,935,038	7,105,142	7,271,961	7,445,426	7,625,807	7,813,382	8,008,439	8,211,281
Experience Center			72,000,000	74,908,800	77,935,116	81,083,694	84,359,475	87,767,598	91,313,409	95,002,471	98,840,571	102,833,730
Property Management			2,766,400	3,193,216	3,628,292	3,786,727	3,824,594	3,862,840	3,901,469	3,940,483	3,979,888	4,019,687
Total			77,514,419	84,850,933	88,498,446	91,975,563	95,456,030	99,075,865	102,840,685	106,756,336	110,828,898	115,064,698
EBITDA			113,551,181	115,193,931	120,852,510	125,880,580	130,741,036	135,794,492	141,048,713	146,511,775	152,192,082	158,098,375
<i>EBITDA Margin</i>			<i>59%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>
Financial interest	-	-	56,083,926	60,851,059	56,520,327	52,189,595	47,858,863	43,528,130	39,197,398	34,866,666	30,535,933	26,205,201
Fund management costs	-	-	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250
Net income before tax and DnA			48,553,005	45,428,622	55,417,933	64,776,735	73,967,923	83,352,112	92,937,065	102,730,859	112,741,898	122,978,924

Pro-forma Financials

Net Operating Income



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Total revenue												
Experience centre revenue	-	-	180,000,000	187,272,000	194,837,789	202,709,235	210,898,689	219,418,996	228,283,523	237,506,177	247,101,427	257,084,325
Mall rental revenue	-	-	11,065,600	12,772,864	14,513,167	15,146,908	15,298,377	15,451,361	15,605,875	15,761,934	15,919,553	16,078,748
Total revenue	-	-	191,065,600	200,044,864	209,350,956	217,856,144	226,197,066	234,870,357	243,889,398	253,268,111	263,020,980	273,163,073
Expenses												
Expenses												
Land leasing	0	0	2,748,019	6,748,917	6,935,038	7,105,142	7,271,961	7,445,426	7,625,807	7,813,382	8,008,439	8,211,281
Experience Center	0	0	72,000,000	74,908,800	77,935,116	81,083,694	84,359,475	87,767,598	91,313,409	95,002,471	98,840,571	102,833,730
Property Management	0	0	2,766,400	3,193,216	3,628,292	3,786,727	3,824,594	3,862,840	3,901,469	3,940,483	3,979,888	4,019,687
Fund ongoing expenses	16,095,960	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250
Net Operating Income (NOI)	-16,095,960	-8,914,250	104,636,931	106,279,681	111,938,260	116,966,330	121,826,786	126,880,242	132,134,463	137,597,525	143,277,832	149,184,125
Adjustments												
Ongoing CAPEX	0	0	221,312	255,457	290,263	302,938	305,968	309,027	312,117	315,239	318,391	321,575
Fund ongoing expenses	-16,095,960	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250	-8,914,250
Adjusted Net Operating Income (NOI)	0	0	113,329,869	114,938,474	120,562,247	125,577,642	130,435,068	135,485,465	140,736,595	146,196,536	151,873,691	157,776,800

Pro-forma Financials

Free Cashflows – Levered & Unlevered



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
EBITDA	0	0	113,551,181	115,193,931	120,852,510	125,880,580	130,741,036	135,794,492	141,048,713	146,511,775	152,192,082	158,098,375
<i>EBITDA Margin</i>			59%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Financial interest	-	-	56,083,926	60,851,059	56,520,327	52,189,595	47,858,863	43,528,130	39,197,398	34,866,666	30,535,933	26,205,201
Fund management costs	-	-	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250	8,914,250
Net income before tax and DnA	0	0	48,553,005	45,428,622	55,417,933	64,776,735	73,967,923	83,352,112	92,937,065	102,730,859	112,741,898	122,978,924
FCF Pro-forma												
CAPEX - Development cost	-553,656,292	-395,940,328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ongoing CAPEX	-	-	-221,312	-255,457	-290,263	-302,938	-305,968	-309,027	-312,117	-315,239	-318,391	-321,575
Net Proceeds from sales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,532,478,036
Debt issuance (repayment)	263,870,563	395,940,328	56,083,926	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-50,949,792	-308,296,484
Free cash flow to Equity	-289,785,729	0	104,415,619	-5,776,627	4,177,878	13,524,006	22,712,164	32,093,293	41,675,155	51,465,829	61,473,716	1,346,838,901
Add back: Financial Interest	0	0	56,083,926	60,851,059	56,520,327	52,189,595	47,858,863	43,528,130	39,197,398	34,866,666	30,535,933	26,205,201
Add back: Debt issuance / (repayment)	-253,113,250	-358,284,250	-56,083,926	50,949,792	50,949,792	50,949,792	50,949,792	50,949,792	50,949,792	50,949,792	50,949,792	308,296,484
Free cash flow to Firm	-542,898,979	-358,284,250	104,415,619	106,024,224	111,647,997	116,663,392	121,520,818	126,571,215	131,822,345	137,282,286	142,959,441	1,681,340,586

Lease Contract



شركة المقر للتطوير والتنمية
الذراع للاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة



بسم الله الرحمن الرحيم عقد استثمار مركز ومتحف تفاعلي بالمدينة المنورة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، ثم أما بعد
فإنه في يوم الأربعاء الموافق 2023/08/30م بالمدينة المنورة -بموجب الله- تم الاتفاق بين كل من:

الطرف الأول: شركة المقر للتطوير والتنمية، شركة مساهمة سعودية، سجل تجاري رقم (4650079122)، وعنوانها الوطني، المملكة العربية السعودية، المدينة المنورة، حي جشم، طريق الملك عبد الله، الرقم الإضافي (2417) الرمز البريدي (42363) رقم المبنى (7521) رقم الوحدة (3)، البريد الإلكتروني info@almqr.com، وينوب عنها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ/ ماجد بن محمد الشلهوب بصفته الرئيس التنفيذي لشركة المقر للتطوير والتنمية.

(ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الأول").

الطرف الثاني: شركة زهير فايز ومشاركوه للاستشارات المعمارية والهندسية، سجل تجاري رقم (4030276223)، وعنوانها الوطني، المملكة العربية السعودية، مركزها الرئيسي جدة، حي المحمدية، مبنى (7852)، الرمز البريدي (23615)، البريد الإلكتروني mkurdi@zfp.com، وينوب عنها في التوقيع على هذا العقد سعادة الدكتور زهير حامد حسين فايز بصفته رئيس مجلس الإدارة لشركة زهير فايز ومشاركوه.

(ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الثاني" أو "المستثمر").

التمهيد

لما كان الطرف الأول هو الذراع الاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة، وقد أسندت له الأمانة إدارة واستثمار الموقع المبين بالحدود والمساحة والمعالم (المادة الثانية) من العقد بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مركز ومتحف تاريخي تفاعلي بتقنيات الواقع الافتراضي لعرض الأحداث البارزة في تاريخ الإسلام إضافة إلى مجمع تجاري يحتوي على مطاعم ومحلات تجارية تخدم زوار المتحف، وبناء على هذا الإسناد قام الطرف الأول بطرح منافسة عامة بهدف تأجير الموقع المشار إليه إلى أحد مستثمري القطاع الخاص بناء على كراسة الشروط والمواصفات الخاص بمشروع المتحف المشار إليه، والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ولما كان الطرف الثاني ضمن المستثمرين الراغبين في استثمار الموقع وقد قدم عطاءه خلال المنافسة وقد رست عليه، وبناء عليه وبعد إقرار الطرفين بأهليتهما المعترية شرعاً ونظاماً اتفقا على الآتي:-

المادة الأولى: حجية التمهيد ووثائق العقد وملاحقه

- يعتبر التمهيد، والوثائق الحبيطة في الفقرة (2) من هذه المادة وحدة متكاملة ولتعد كل وثيقة فيها جزءاً لا يتجزأ من العقد، بحيث تتم وتفسر هذه الوثائق بعضها بعضاً، وفي حالة تعارض أحكام هذه الوثائق مع بعضها البعض تكون أحكام العقد هي واجبة التطبيق.
- يتكون العقد من الوثائق التالية:
 - وثيقة العقد الأساسية.
 - الإسناد الصادر من الأمانة للطرف الأول المتضمن تخويل الطرف الأول في إدارة واستثمار الموقع محل هذه الاتفاقية والتصرف في عقود الاستثمار الواردة عليه بما يحق الاستثمار الأمثل والمصلحة العامة.
 - العقد المبرم بين الطرف الأول والأمانة بشأن إدارة واستثمار الموقع محل العقد.
 - العرض المقدم من الطرف الثاني في المنافسة رقم (INV-23-001/1) وتاريخ 2023/01/18م.

الصفحة 2 من 9

شركة المقر للتطوير والتنمية
الذراع للاستثماري لأمانة منطقة المدينة المنورة



عقد استثمار مركز ومتحف تفاعلي بالمدينة المنورة

رقم العقد: 23/007

تاريخه: 1445/02/14 هـ الموافق 2023/08/30م

Lease Contract



شركة المقر للتطوير والتنمية
إذاعة للاستثماري للمنفعة المدنية الصورة



المادة السادسة: قيمة العقد وطريقة الدفع

1. اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية لهذا العقد هي مبلغ وقدره (2,000,000) مليونين ريال سعودي (غير شاملة قيمة الضريبة المضافة)

نسبة مشاركة من الإيرادات	الإيجار السنوي الثابت
	قيمة الأجرة الأساسية
	2,000,000 ريال سعودي
	ضريبة القيمة المضافة (15%) *
	300,000 ريال سعودي
	إجمالي قيمة الأجرة
	2,300,000 ريال سعودي

- * حال صدور قرار من الدولة بتغيير قيمة الضريبة المضافة فيتم التقيد بقرار الدولة وتعديل النسبة حسب القرار
2. يتم سداد القيمة الإيجارية للسنة الرابعة عند توقيع العقد، أما أجر نصف السنة الثالثة وأجور السنوات التالية، فيتم سدادها في موعد أقصاه عشرة أيام من تاريخ بداية السنة الإيجارية.
3. يستحق الطرف الأول - إضافة إلى الأجرة المتفق عليها بالفقرة (1) من هذه المادة - ما نسبته (2%) من كامل إيرادات المشروع، ويبدأ سريان استحقاق هذه النسبة من السنة الإيجارية التالية لفترة الأعمال والإنشاء والتطوير المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من هذا العقد أو التاريخ الفعلي لانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء أيهما أسبق، ويلتزم الطرف الثاني بدفع هذه النسبة للطرف الأول بصورة ربع سنوية أي في نهاية كل ثلاثة أشهر من السنة المالية.
4. يلتزم الطرف الثاني بإصدار قوائم مالية سنوية مدققة للمركز المالي بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالطرف الثاني، ويحق للطرف الأول الاطلاع ومراجعة القوائم المالية المدققة وجميع المستندات المصاحبة لها بشكل ربعي، ونصفي، وسنوي.
5. يكون سداد المستحقات بحوالة بنكية على حساب الطرف الأول رقم (SA160500006822222888000) لدى مصرف الإنماء أو بأي حساب آخر يتم الاتفاق عليه بين الطرفين، أو بشيك مصرفي مصدق باسم شركة المقر للتطوير والتنمية.

المادة السابعة: التراخيص والفحوصات

1. يلتزم الطرف الثاني أثناء مدة العقد بإصدار وتجديد كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة لتنفيذ نطاق العمل ومسؤولياته خلال ميعاد أقصاه (شهر ميلادي واحد) من توقيع العقد وذلك على نفقته الخاصة وتحمل وحده كافة نتائج عدم استخراجها أو التأخر فيها وليس له الاحتجاج على الطرف الأول بذلك، على أن يسلم الطرف الثاني إلى الطرف الأول نسخة من هذه التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح وأصولها للاطلاع عليها ومطابقتها أو ما يدل على إصدارها وتجديدها أو استخراج بدل لها، وذلك في موعد أقصاه (10) أيام عمل من طلبها، ويحق للطرف الأول سحب العين الموجهة في حال لم يلتزم الطرف الثاني بإصدار التراخيص اللازمة في المدة المحددة مالم يتقدم بعذر مقبول بحال ذلك.
2. لا يتحمل الطرف الأول أي غوائق تظهر للطرف الثاني من جراء عدم استخراج التراخيص ولا يحق للطرف الثاني استرداد الأجرة التي دفعها في حال تعذر ذلك.

المادة الثامنة: معاينة العقار

يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار الموجه ومستنداته المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً، ووقف عليه بعد اطلاعه على حدوده ومعلمه، وعرف وضعه النظامي، وتبين أنه صالح للاستعمال؛ وإمكاناته الانتفاع بالموقع بحالته الراهنة؛ وأنه صالح لإصدار كافة ما يحتاج إليه من تراخيص والفحوصات اللازمة لنطاق عمله، وأنه ليس لديه أية تحفظات عليه، وأسقط الطرف الثاني حقه في الادعاء بالغرر والغبن والجهالة، أو الغش، أو التدليس، أو عدم إمكانية الانتفاع وأنه قبل باستثمار الموقع بالحالة التي عليها دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بأي تعويضات بسبب ذلك كما لا يحق له المطالبة باسترداد الأجرة أو نسبة الإيرادات المدفوعة.

الصفحة 4 من 9

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم الضريبي: 30200769700003 - ت. ص. 4650079122

الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية

info@almqr.com @ https://almqr.com 966148448800 - 96614 8448844

شركة المقر للتطوير والتنمية
إذاعة للاستثماري للمنفعة المدنية الصورة



- خطاب الترسية رقم 23/7/470/1 وتاريخ 2023/07/30 م. وخطاب ضمان بنكي نهائي بنسبة (25%) خمسة وعشرون بالمائة من القيمة الإيجارية السنوية ساري المفعول طوال مدة العقد.
- كراسة الشروط والمواصفات رقم (INV-23-001/1) وتاريخ 2023/01/18 م.
- الرسوم والمخططات والكرويكيات المتعلقة بالملشآت التجارية المزمع إنشاؤها على الموقع محل الاستثمار.
- المراسلات المتبادلة بين الطرفين.
- أي وثائق أخرى يجري الاتفاق على إلحاقها بهذا العقد كتابة.

المادة الثانية: وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الموصوف بالجدول الآتي:

موقع العقاري	المدينة: المدينة المنورة.	البلدية: قباء
حدود الموقع	شمالاً: أرض فضاء (حديقة الملك فهد) جنوباً: شارع وادي بطحان بعرض 12 م غرباً: شارع أم منيع أسماء بنت عمرو الانتصارية عرض 2م64	المنطقة: حديقة الملك فهد المركزية الحي: الحديقة شرقاً: أرض فضاء (حديقة الملك فهد)
نوع الموقع	مباني من دور واحد	
مساحة الموقع	205,365.52 متر مربع	

المادة الثالثة: الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضح بياناته بالمادة الثانية من العقد في إنشاء وتطوير وتشغيل وإدارة وصيانة مركز ومتحف مهادين التاريخي بالمدينة المنورة إضافة إلى إنشاء مجمع تجاري يحتوي على مطاعم ومحلات تجارية تخدم زوار المتحف، ولا يجوز استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له.

المادة الرابعة: مدة العقد

- 1- مدة العقد (50) خمسين سنة ميلادية، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع، ولا يتجدد العقد تلقائياً.
- 2- يتم تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين في ميعاد أقصاه شهر واحد من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة الخامسة: فترة التجهيز والإنشاء

1. يُمنح المستثمر فترة سماح قدرها سنتان ونصف (30 شهر) غير مدفوعة الأجرة من إجمالي مدة العقد المحددة بالمادة الرابعة لغرض الإنشاء والتجهيز.
2. يلتزم الطرف الثاني بالانتهاء من تنفيذ أعمال التجهيز والإنشاء خلال المدة الممنوعة من الأجرة وفي حال انتهاء الفترة الزمنية المسموح بها للإنشاء والتجهيز دون أن يبدأ المستثمر في تشغيل المشروع جاز للطرف الأول فسخ العقد بإرادته المنفردة دون اللجوء إلى القضاء، وسحب العين الموجهة وتأجيرها على الغير دون الرجوع للطرف الثاني، وفي هذه الحالة لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي تعويض أو أي مطالبة نظير أي أعمال أو إنشاءات أو أي تكاليف تكبدها، كما يسقط الإغفاء المقرر لمصالح الطرف الثاني في الفقرة (1) من هذه المادة، ويتحمل القيمة الإيجارية للموقع بدءاً من تاريخ استلامه للعقار.

الصفحة 3 من 9

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم الضريبي: 30200769700003 - ت. ص. 4650079122

الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية

info@almqr.com @ https://almqr.com 966148448800 - 96614 8448844

Lease Contract



شركة المقر للتطوير والتنمية
إدارة الاستثمار بإمارة منطقة المدينة المنورة



8. يخضع هذا العقد للأنظمة والأوامر المتعلقة بالضرائب والرسوم ويجب على الطرف الثاني أن يقوم بتسديد الضرائب والرسوم في أجلها المحددة ومواعيدها المستحقة للجهة صاحبة الاختصاص.
9. يلتزم الطرف الثاني بالقيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل الموقع، وللمباني وشبكات الصرف، والآلات والمعدات وخزانات ودورات المياه وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وجميع المرافق الموجودة بالمشروع بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
10. يلتزم الطرف الثاني بمسؤولية نظافة العين المؤجرة من خلال التعاقد مع شركة متخصصة في أعمال النظافة القيام بذلك.
11. يلتزم الطرف الثاني في حالة الحاجة إلى إنشاء مباني أو إصلاحها أخذ موافقة الطرف الأول والعمل بالاشتراطات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية التي يقرها على حسابه الخاص.
12. يلتزم الطرف الثاني بتوفير المهارات والكفاءات اللازمة لتنفيذ وإنهاء الأعمال طوال مدة العقد.
13. يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة المعلومات والبيانات التي قد تتطلب منه فيما يتعلق بالعين المؤجرة.
14. يلتزم الطرف الثاني بالالتزام بمواصفات الجودة ومعايير الأمن والسلامة بالموقع.
15. يلتزم الطرف الثاني بتطبيق نظام العمل ولائحته التنفيذية وتعليماته الصادرة من صاحب الصلاحية على منسوبيه وموظفيه، وبإراعي كل الأنظمة ذات العلاقة.
16. يلتزم الطرف الثاني خلال مدة العقد بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحددها الجهات ذات العلاقة في نطاق العقد، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة للائتمان لهذه الأنظمة والقواعد.
17. يلتزم الطرف الثاني بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي وتعديلاته.
18. يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وأرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات.
19. اتفق الطرفان أن الطرف الثاني قد أسقط حقه في الادعاء بالغرق والعين والجهالة والغش والتدليس، في جميع ماورد في هذا العقد.
20. لا يجوز تعديل مواد هذا العقد إلا بموجب موافقة خطية من طرفيه وتكون بملحق مستقل بالعقد.
21. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة جميع بنود العقد أو جزء منه أو ملاحقه إلى جانب اللغة العربية، وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يكون النص الوارد باللغة العربية هو المعتمد.
22. أي التزامات مالية تطرأ على هذا العقد أو تكاليف مالية يتحملها الطرف الثاني ولا يحق له مطالبة الطرف الأول بها.

المادة الخامسة عشرة: السرية وحماية المعلومات

4. يلتزم الطرف الثاني وجميع منسوبيه بعدم إفشاء أو استغلال أي أسرار أو معلومات غير معروفة للعامة: كاليهاتات أو الرسومات أو الوثائق المتعلقة بالعقد سواء كانت تحريرية أو شفوية، ويسري ذلك على ما بحوزتهم أو ما يكونوا قد أطلعوا عليه من أسرار وتعاملات أو شؤون الطرف الأول -بسبب عملهم-، ويسري هذا الالتزام طوال مدة العقد وبعد إنهاء أو انتهاء العقد.
5. يحظر على الطرف الثاني الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالطرف الأول لأي طرف ثالث دون موافقة مسبقة من الطرف الأول ما لم يستلزم ذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في مثل هذه الحالات.
6. يلتزم الطرف الثاني بعد اكتمال تنفيذ العقد أو إنهاء العقد أو انتهاء التوقف عن استخدام أي من البيانات والمعلومات الخاصة بالطرف الأول وحذفها بصورة نهائية أو إتلافها أو إعادتها إذا طلب منه الطرف الأول أي من ذلك بموجب خطاب خطي.
7. يحظر على الطرف الثاني الإضرار إلى الطرف الأول أو العقد أو الخدمات في أي إعلان، أو بيان، أو إفصاح، أو عرض قبل حصوله على موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة السادسة عشرة: القوة القاهرة

1. القوة القاهرة هي الحدث العام الذي يخرج عن سيطرة أطراف العقد ولا يمكن توقعه ويستحيل دفعه كما يستحيل تنفيذ التزامات المتعاقد أثناء قيامها، ولا يعزى لتسبب أو خطأ من أحد الأطراف أو أي شخص آخر. ويشمل على سبيل المثال لا الحصر: الحريق والفيضانات والحوادث والحرب والعمليات العسكرية والخطر الاقتصادي. ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة المتعاقد.

الصفحة 6 من 9

Handwritten signature.

شركة المقر للتطوير والتنمية
إدارة الاستثمار بإمارة منطقة المدينة المنورة



المادة التاسعة: أعمال الإنشاء والتطوير

1. يلتزم الطرف الثاني بكافة أعمال الإنشاء والتشغيل والإدارة والصيانة محل هذا العقد متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالمشروع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة وكذلك عمل خطة للتشغيل والصيانة.
2. يلتزم الطرف الثاني بإنجاز كافة الأعمال المتفق عليها خلال فترة السماح.
3. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الإنشاء والإدارة والتشغيل والصيانة أو التحسينية والتطويرية بموجب هذا العقد وفقاً للمخططات والمواصفات الفنية التي أعيدت لهذا الغرض وأُعتمدت من قبل الطرف الأول ويلتزم الطرف الثاني بإسناد مهمة تنفيذ أعمال التجهيز والتشغيل إلى مقاول متخصص يوافق عليه الطرف الأول.

المادة العاشرة: التفتيش والمتابعة

للطرف الأول والجهات الحكومية المعنية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت وخلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه الطرف الثاني والتأكد من تنفيذ لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات، ويلتزم الطرف الثاني بالسماح لممثلي الجهات الحكومية المعنية ولأي شخص مفوض من الشركة باستخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والمنصوص عليه في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر: الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والمنصوص عليه في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الثانية عشر: التأجير والتنازل عن العقد

1. لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول، والذي يحق له الموافقة أو الرفض بناء على تقديره للموقف، على أن تنطبق على التنازل له في حال موافقة الطرف الأول نفس شروط المستأجر الأصلي.
2. لا يحق للطرف الثاني تأجير الموقع للغير إلا بعد أخذ موافقة خطية من الطرف الأول.

المادة الثالثة عشر: تسليم الموقع وملكية المنشآت

1. قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر يقوم الطرف الأول بإشعار الطرف الثاني بموعد تسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار الطرف الثاني بذلك، وللطرف الأول التحفظ على ما فيه دون أدنى مسؤولية عليه.
2. بعد تخلف الطرف الثاني عن الحضور لتسليم الموقع في الموعد الأصلي أو البديل تفرجماً منه وإسقاطاً لحقه بأي مطالب.
3. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار التي يحددها الطرف الثاني -بعد انتهاء مدة العقد- إلى الطرف الأول، وعلى الطرف الثاني تسليمها بحالة صالحة للاستخدام.

المادة الرابعة عشر: أحكام عامة

1. يلتزم الطرف الثاني باستخراج التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. يلتزم الطرف الثاني في جميع أعماله بالتقيد بشروط ومواصفات واشتراطات الجهات الحكومية ذات العلاقة.
3. يلتزم الطرف الثاني بإنشاء كافة مرافق المشروع والمباني والمنشآت المزمع إنشاؤها بموجب هذه الاتفاقية وفقاً للمخططات والمواصفات الفنية التي أعدت لهذا الغرض واعتمدت من قبل الطرف الأول.
4. يقر الطرف الثاني باطلاعته على الأنظمة واللوائح اللازمة لتنفيذ هذا العقد والصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
5. يلتزم الطرف الثاني بتجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة لذلك.
6. يلتزم الطرف الثاني بتأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
7. يلتزم الطرف الثاني بأخذ موافقة الطرف الأول والجهات ذات العلاقة قبل عمل أي إضافات أو تعديلات أو تحسينات جديدة، وفي حالة مخالفته يترتب عليه إزالة ما قام بإضافته وإرجاع الوضع إلى ما كان عليه على حسابه.

الصفحة 5 من 9

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Lease Contract



شركة المقر للتطوير والتنمية
الدواع للاستشارات العامة المحدودة



- يجوز للطرف الأول فسخ العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
 - إذا تأخر الطرف الثاني عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها، أو أظهر تباطؤ في إنجاز العمل.
 - إذا استخدم الطرف الثاني الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الطرف الأول.
 - إذا تأخر الطرف الثاني في تسديد الأجرة أو النسبة المتفق عليها في المادة السادسة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
 - إذا أهمل الطرف الثاني، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
 - إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط أو ملحقاتها والمواصفات
 - إذا توقف المستثمر عن تشغيل الخدمة لمدة (30) ثلاثون يوماً دون عذر يقبله الطرف الأول.
 - إذا انسحب الطرف الثاني من العمل أو تركه أو أظهر تقاعساً عن العمل.
- في حال تم فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الثاني بأي من التزاماته الواردة في هذا العقد توول للطرف الأول ملكية أي منشآت يكون قد أقامها الطرف الثاني سواء كانت منتهية بشكل كلي أو جزئي، وللطرف الأول مطلق التصرف في هذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- ينقضي العقد في حالة وفاة الطرف الثاني (إذا كان شخصاً طبيعياً) وعدم تقدم الورثة خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الوفاة بطلب خطي للطرف الثاني للاستمرار في تنفيذ هذا العقد أو انقضائه (إذا كان شخصاً اعتبارياً) وفق أحكام الأنظمة ذات العلاقة، أو بحكم قضائي نهائي؛ وفي كل الأحوال لا يجوز الرجوع على الطرف الأول بأي مطالبة أو تعويض.
- إذا استحال تنفيذ العقد كلياً أو جزئياً أثناء سريانه بسبب أجنبي عن الطرف الأول كالمصلحة العامة أو دواعي التخطيط وغير ذلك، ففي هذه الحالة لا يلتزم الطرف الأول بتعويض الطرف الثاني عن قيمة المنشآت أو الأعمال التطويرية وغيرها التي أقامها بالموقع ولا عن أي أضرار لحقته، وللطرف الثاني حق الرجوع بالأضرار التي لحقته على الشخص أو الجهة التي سببت له هذه الأضرار أو التي أعاقبت انتفاعه بالعقار.

المادة الثانية والعشرون: حقوق الدعاية والإعلان بالموقع

- يحق للطرف الأول تأجير اللوحات الدعائية والإعلانية داخل حدود الموقع مع عدم استغلال الوجهات الخارجية أو الأجزاء التي تفتح على الطرق الرئيسية، كما يحق للطرف الأول الإعلان في اللوحات الدعائية والإعلانية بمناسبات وفعاليات شركة المقر للتطوير والتنمية بمقدار 5% من أيام السنة.
- يلتزم الطرف الثاني بتطبيق التعليمات والاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لموقع المشروع وما يطرأ على هذه التعليمات والاشتراطات من تغيير.

المادة الثالثة والعشرون: الغرامات والجزاءات

يلتزم الطرف الثاني بسداد أي غرامات مالية تُفرض عليه من قبل أمانة منطقة المدينة المنورة أو أي جهة رقابية أخرى عن كل مخالفة للشروط أو المتطلبات المفروضة من قبلهم، أو لعدم تطبيق الأنظمة المقررة وتكون الغرامة لمصلحة الجهة المصدرة. كما لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بالتعويض في حال تم إيقاف أو إغلاق نشاطه من قبل أي جهة حكومية أخرى.

المادة الرابعة والعشرون: حسم النزاعات

أي منازعة أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا العقد أو تتعلق به، أو عن الإخلال به أو إبطائه أو بطلانه، تسوى بالطرق الودية وذلك خلال (60) يوماً من إشعار أحد الأطراف الآخر، وإذا تعذرت التسوية الودية، فتسوى عن طريق المحاكم المختصة في المدينة المنورة، ويتحمل الخاسر تكاليف التقاضي وأتعاب المحاماة وغيرها من تكاليف ترد بسبب القضية.

الصفحة 8 من 9

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم التعريفي: 30200769700003، ب.ت: 4650079122
الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية
info@almqr.com @ https://almqr.com 966 14 8448844 + 966 148448800 +

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم التعريفي: 30200769700003، ب.ت: 4650079122
الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية
info@almqr.com @ https://almqr.com 966 14 8448844 + 966 148448800 +

شركة المقر للتطوير والتنمية
الدواع للاستشارات العامة المحدودة



- لا يُعدّ عدم أداء أحد الطرفين التزاماته إخلالاً بهذا العقد إذا كان هذا العجز ناشئاً عن القوة القاهرة بشرط أن يكون الطرفان قد اتخذوا جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة، وذلك بغرض تنفيذ شروط وأحكام هذا العقد، وقد أبغ الطرف المتأثر الطرف الآخر في أقرب وقت ممكن من تاريخ علمه بوقوع مثل هذا الحدث.
- يلتزم الطرف الثاني ببذل جهده لتقليل أثار القوة القاهرة على تنفيذ وتقديم الأعمال في الموعد المتفق عليه، ويجب على الطرف الثاني في حال التأخر عن تنفيذ الأعمال بسبب القوة القاهرة إخطار الطرف الأول في أقرب وقت ممكن، وللطرف الأول الحق في إنهاء العقد بالاتفاق بينه وبين الطرف الثاني إذا أصبح تنفيذ الأعمال مستحيلًا لاستمرار القوة القاهرة لمدة تتجاوز (90) يوماً.

المادة السابعة عشر: المرافق والخدمات

يلتزم الطرف الثاني بتوصيل الخدمات كالكهرباء، المياه، الصرف الصحي، الهاتف وغيرها وتحمل كذلك مصاريف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات اللازمة للعقار سواء كان ذلك خلال مدة سريان العقد أو بعد انقضاء مدته في حال فرضها بأثر رجعي، ويعتبر الطرف الأول غير ملزم بأي مستحقات مالية تكون على المستثمر نتيجة تشغيل العين المؤجرة أو استهلاك الخدمات القائمة أو أي خدمة أخرى يلزم توفيرها في العين محل هذا العقد، أو أي رسوم إضافية أو ضرائب تفرض من قبل الجهات الحكومية المعنية.

المادة الثامنة عشر: حماية الأشخاص والممتلكات

يلتزم الطرف الثاني باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار قد تلحق برواد العقار طوال فترة سريان العقد ويكون وحده مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أيًا كان نوعها وعلى الطرف الثاني وحده تعويض المتضرر عما يلحق به من أضرار أو إصابات، ويلتزم بقواعد الأمن والسلامة المفروضة من جميع الجهات المعنية.

المادة التاسعة عشر: اشتراطات الأمن والسلامة

- يلتزم الطرف الثاني بتطبيق كافة الاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة حسب أنظمة الدفاع المدني والجهات الحكومية ذات العلاقة.
- يلتزم الطرف الثاني باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يلتزم الطرف الثاني بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم الطرف الثاني بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر من الجهات الرسمية.
- يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة الحوادث أو الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال أو الموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمستخدمين أو المارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الطرف الأول أدنى مسؤولية عن ذلك.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة اللازمة بحسب حاجة الموقع أو بحسب الاشتراطات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

المادة العشرون: الاشتراطات العامة والخاصة والفنية

- يلتزم الطرف الثاني بجميع الشروط المفروضة من الشركة وأمانة منطقة المدينة المنورة وأي جهة حكومية مخولة بذلك.
- يلتزم الطرف الثاني بكافة البنود الواردة في كراسة الشروط والمواصفات رقم (INV-23-001/1) وتاريخ 2023/01/18م.

المادة الواحدة والعشرون: فسخ العقد وإلغائه

- ينتهي هذا العقد بانتهاء مدته مالم يتفق الطرفان على غير ذلك كتابةً.
- يحق للطرف الأول فسخ العقد وإلغائه بإرادته المنفردة ودون حاجة لجوء إلى القضاء في حال إخلال الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته وامتناعه عن تنفيذها.

الصفحة 7 من 9

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم التعريفي: 30200769700003، ب.ت: 4650079122
الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية
info@almqr.com @ https://almqr.com 966 14 8448844 + 966 148448800 +

شركة مساهمة سعودية، رأس المال 1,980,000,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل الرقم التعريفي: 30200769700003، ب.ت: 4650079122
الوحدة 3 - 7521 طريق الملك عبد الله، المدينة المنورة 2417 - 42363 المملكة العربية السعودية
info@almqr.com @ https://almqr.com 966 14 8448844 + 966 148448800 +

Lease Contract



شركة المقر للتطوير والتنمية
إدارة للاستثمار تأمينة منطقة المدينة المنورة



المادة الخامسة والعشرون: الإخطارات والمراسلات

1. يتم مبادلة المراسلات والإخطارات الخاصة بهذا العقد بالبريد الإلكتروني أو على عناوين الأطراف المبينة في هذا البند ولها حجييتها القانونية. وفي حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه فعليه إشعار الطرف الآخر بالعنوان الجديد خلال خمسة أيام عمل وإلا عدة المراسلات منتجة لأثارها القانونية.
2. أية إشعار فهما يخص هذا العقد يجب أن يتم إرساله على العناوين المذكورة في بداية العقد.
3. يجب أن يفي أي إخطار أو مراسلات فيما يتصل بهذا العقد (ويُشار إلى كل منها هنا فيما بعد باسم "إخطار") بما يلي:
 1. أن يُحرر باللغة العربية.
 2. أن يتم تسليمه عن طريق الواتس اب أو الجوال أو باليد أو عبر الفاكس أو عبر شركة بريد باستخدام شركة بريد معترف بها دوليًا أو عبر البريد الإلكتروني على عناوين الأطراف المنصوص عليها في هذا البند أو على أي عنوان آخر يحدده كل طرف خطيًا.
 4. يسري الإخطار عند الاستلام ويُعد قد تم استلامه عندما يتم ما يلي:
 1. في وقت التسليم، في حالة تسليمه باليد أو عن طريق شركة بريد.
 2. في وقت الإرسال في شكل مقروء في حالة تسليمه عبر البريد الإلكتروني.

المادة السادسة والعشرون: توقيع العقد

يلتزم الطرفان بتوقيع العقد في منصة إيجار الموحدة بناء على قرار مجلس الوزراء (405) تاريخ 1437/9/22 هـ خلال (30) يوم من تاريخ توقيع العقد.

المادة السابعة والعشرون: نسخ العقد

حرر هذا العقد باللغة العربية واشتمل على (27) مادة وأُفرغ في (9) صفحات، ويقر كل طرف بالاطلاع وفهم جميع مواد هذا العقد، وحرر من (2) نسختين أصليتين استلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق...

الطرف الثاني

شركة زهير فايز ومشاركوه

رئيس مجلس الإدارة

زهير حامد حسين فايز

الطرف الأول

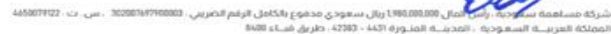
شركة المقر للتطوير والتنمية

الرئيس التنفيذي

ماجد بن محمد الشلهوب

الصفحة 9 من 9

شركة المقر للتطوير والتنمية
طريق المستطيرق، حي عمارات، المدينة الجديدة



شركة المقر للتطوير والتنمية



Financial Consultancy License

Ministry of Commerce



 وزارة التجارة Ministry of Commerce	شهادة مزاولة مهنة الاستشارات المالية (لغير الأوراق المالية)	 رؤية 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA
تاريخ الإصدار: ١٤٤٥/٠٤/٠٤ هـ		رقم الترخيص: ٩٦٩٥٣٤
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٨/٠٤/٠٤ هـ	(مكتب رئيسي) تشهد وزارة التجارة بأن	
الممارس / هشام محمد عبدالعزيز الخريف		
رقم السجل المدني: ١٠٥٠٩٦١٧٥٢	الجنسية: سعودي	
قد منح هذه الشهادة لمزاولة المهنة ، بعد استيفاء الشروط المطلوبة		
اسم المكتب : هشام محمد عبدالعزيز الخريف للاستشارات المالية (لغير الأوراق المالية)		
مقر المكتب : الرياض		
مدير عام المهن الاستشارية  نايف عبد المحسن السيف	 وزارة التجارة Ministry of Commerce إدارة المهن الاستشارية	ختم الوزارة:

Real Estate Consultancy License

Real Estate General Authority



هذه الوثيقة صادرة من النظام الإلكتروني ولا تحتاج إلى توقيع
وتعتبر هذه الرخصة سارية حتى تاريخ 21/03/2025



تمنح الهيئة العامة للعقار بموجب هذه الوثيقة رخصة فال لممارسة
النشاط العقاري وذلك حسب البيانات أدناه :

21/03/2024	بتاريخ	8100000022	رخصة رقم
هشام محمد عبدالعزيز الخريف			اسم المرخص
فال للاستشارات العقارية			النشاط العقاري



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000518 تاريخ إصداره 1437/6/28 هـ تاريخ انتهائه 1447/7/2 هـ

يرخص **محمد عبدالعزيز عبدالرحمن الخريف** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1015027871 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (91/ 3ق/ 42) وتاريخ 1442/5/2 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



Site Pictures



Site Pictures





Thank you

Contact Information

For more information or inquiries regarding this report, we will be glad to respond fully via following contact information:



0596070333



info@daralqias.com



@Daralqias