

## **Summary of Real Estate Evaluation Reports Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

**Report date:** 06/01/2022

**Report N°:** E21-003700

**Prepared to:**

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**



**Estnad Real Estate Valuation Co.**

Telephone N°: 920019905

[www.estnad.com](http://www.estnad.com)

Saudi Authority for Accredited Valuers  
License N°: 1210000037

CR N°: 1010559333

Estnad Real Estate Valuation Co.

Anas Bin Malik Road

Square 25 center

## **Scope of Work:**

### **Description of Report:**

This report outline valuation methodologies and steps, valuation outcomes, photos, and limits of assets under valuation without reflecting data details in accordance with Standard N° 102 clause L, page 42 of International Standards Explanation booklet, section N° 2, general standards.

### **Report Solicitor**

Mulkia Gulf Real Estate REIT fund.

### **Purpose of Valuation:**

Financial Statements.

### **Report Users:**

Mulkia Gulf Real Estate REIT fund.

### **Currency:**

Saudi Riyals.

### **Assumptions:**

It was assumed that real estate is fully owned and free from any liabilities.

Scanned copies of deeds and site sketches was received from client but Estnad did not verify it and assumed that real estate is not under mortgage and without any rights to third parties.

### **Investigation and Search Scope:**

Real estate was visually inspected by Estnad Real Estate Valuation Company dated 18/12/2021 and information was collected from site regarding the real estate.

Field survey was executed in area and several offered premises were detected e.g. lands and similar projects. Such premises' were analyzed and dissimilar premises of the real estate under valuation were removed.

Levels of premises in the under valuation real estate area were studied and current prices of such premises were referenced. Modifications and reconciliations of such real estate were made to match the real estate under valuation and then prices were taken as indicator to reach real estate market value.

### **Identification of Market Value:**

Estimated value upon which assets are exchanged in the valuation date between buyer and seller in accordance with suitable provisions in commercial transactions depends on response and acceptance after suitable marketing process where each party is aware of action and acts at his disposal and without force.

**Usage, Distribution and Publication Limitations:**

This report is prepared for the designated purpose only and shall not be used, exchanged, cited or references in whatsoever case for any other purpose. Accordingly, entity or valuer will not be liable for any suffered losses by any party due to utilization of valuation report in such manner which conflict with the provisions stated herein. Valuer preserves all copyrights for this valuation report. This report shall not be reproduced in whatsoever manner without explicit consent of entity. This report shall not be submitted to any third party except who is stated therein without explicit consent of entity. Precautionary, entity and valuer will preserve the right to introduce modifications, review of valuation or support valuation results in limited circumstances.

Entity preserve the right without liability to review valuation calculations and amend and revise results thereof based on information available at the valuation date but arise thereafter.

**Compliance with International Valuation Standards:**

Estnad Real Estate Valuation Company is committed to adapt international standards of which IVS, IVSC, USPAP, professional ethics charter and real estate valuation standards. Moreover, Estnad Real Estate Valuation Company hereby acknowledge that this valuation report was prepared in accordance with international valuation standards in compliance with Saudi Authority for Accredited Valuers and its promulgated valuation ethics charter and real estate investment fund regulations and other capital market authority related regulations.

**Real Estate Valuation Applicable Methods****Comparison Method:**

This method shall be used in order to identity under valuation real estate estimated value which are limited to real estate market value. In order to apply this method, the status of under valuation real estate and valuation time should be considered. Thereafter, we shall study similar offers of real estate in neighboring area. Thereafter, specific modifications are applied to similar real estate which is then reconciled with under valuation real estate without prejudice to comparative real estate value in order to compare it with under valuation real estate.

Modifications in area variation scope, place and any additional features are supplementary for the real estate which drastically depends on value of real estate if any.

Importing similar sample to under valuation real estate from adjacent market depends on two key methods which are field survey and communication with real estate agents and ministry of justice data and Estnad archive data.

**Methodology:**

Comparison method basically depends on market value rates in adjacent area where real estate exist. Any modifications which might arise in relation to real estate price should be within the below limits:



**Cost Method:**

Cost method provides value indicators using economical principle which estate that buyer shall not pay against purchasing of assets more than costs for obtaining the same asset having the same benefit either through procurement or construction. This method depend on a principle that price paid by buyer in market against under valuation asset shall not exceed cost of purchase or construction of asset unless there are factors such as unsuitable timing, incredibility, risks or other factors. In most cases, under valuation assets are less appealing of alternative which can be bought or constructed due to asset age or aging. In such case, reconciliations might be needed in relation of alternative asset cost based on required value principle.

**Methodology:**

Cost method depend on calculation of cost for construction of real estate that comply with under valuation real estate in such prices similar to valuation date then deduct the value of under valuation real estate depreciation from matching real estate construction cost. The method used to calculate costs for construction of identical under valuation real estate will be approximate calculation and not quantitative based on cost indicator methods. Costs will be estimated using square meter for building areas as basic indicator for cost as outlined in value calculation steps.

**Income capitalization Method:**

Income capitalization method depends on real estate estimation in accordance with real estate market sales simulation for similar under valuation real estate stable income real estate. The key provision in order to implement income capitalization method is prediction of real estate future growth and income stability.

**Methodology:**

- Identify future real estate growth and income stability level
- Provide assumptions of income in reference and reliable on market indicators
- Provide assumptions for operation in accordance with real estate status and based on market averages.
- Calculate net expected income
- Identify capitalization factor scope
- Identify suitable capitalization rate for under valuation real estate
- Apply capitalization rate to realize market value

## Real Estate Related Risks:

"REIT" real estate encompasses specific risks which might affect market real estate value identification, the most important of these risks are:

### Macro Economy Risks:

Stat macro economy conditions might affect the value of real estate such as inflation, liquidity, interest rate, finance costs, taxes and general traffic in local and international capital markets. Change of such indicators or one might negatively affect value of real estate.

### Targeted Revenue Uncertainty Risks:

Realization of revenue is a major factor in order to identify REIT real estate value and in turn decrease of such revenue due to variable market conditions might affect value of real estate.

### Regulatory and Legislative Risks:

Regulatory, legal or legislative environment might witness few changes which affect value of real estate such as new municipal legislations which limit specific activities in designated areas or decrease of number of allowed floors in other areas which affect the final value of real estate.

### Long Term Contracts Unavailability Risk:

Non existence or reduced number of long term contracts might affect on real estate value. This type of contracts ensures stability in relation to real estate income and in turn its value. In absence thereof, real estate value fluctuation might occur.

### Competition Risks:

More demand of goods leads to consumer offered prices competition. The same apply to real estate market, the more offer of real estate units and entry of new competitors to market, the more decrease of services prices and in turn revenue and then real estate price.

### Future Data:

Valuation of specific real estate's namely the recent thereof which do not have operational data depend on valuer expectations and his future vision of market in general and real estate market in particular. Future operation conditions may vary from applicable assumption in valuation process which defiantly leads to change of real estate value.

## Dealing with valuation uncertainty at time of market unrest:

Emergence of the novel corona virus, also known as Covid-19, before end of 2019, and the resulting global pandemic, has created a huge amount of uncertainty around the world. Among the many manifestations, this has led to enormous market volatility. These times have been made even more interesting in respect of valuation as valuers have to value assets, when there are limited to no comparable evidence and all markets are facing an uncertain future.

One of the main issues when dealing with valuation uncertainty is that a valuation is not a fact, but it is an estimate of the most probable of a range of possible outcomes based on the assumptions made in the valuation process. Market valuations are estimates of the most probable price that would be paid in a transaction on the valuation date. However,

even where assets are identical and exchanged in contemporaneous transactions, fluctuations in the prices agreed between different transactions can often be observed. These fluctuations can be caused by factors such as differences in the objectives, knowledge or motivation of the parties. Consequently, an element of uncertainty is inherent in most market valuations as there is rarely a single price with which the valuation can be compared

### **Valuation uncertainty Vs. Market Risk**

Valuation uncertainty should not be confused with risk. Risk is the exposure that the owner of an asset has to potential future gains or losses. Risk can be caused by various factors affecting either the asset itself or the market in which it trades. Examples include:

- for tangible assets reduction in market prices after the date of acquisition or valuation,
- a deterioration in the projected future income of a security,
- a loss of liquidity compared with other assets,
- costs for maintaining or developing an asset being higher than currently anticipated,
- the rate of an asset's technical or physical obsolescence being higher than currently anticipated

Such risks are taken into account by informed buyers/sellers when considering a bid for an asset and are balanced against the perceived advantages of ownership. Risk is therefore normally reflected in market prices

Risk can often be quantified. For example, market risk can be measured by applying statistical techniques to previous patterns of price fluctuation, or by assuming different market scenarios to model different outcomes. Techniques for identifying risks and quantifying them are central to the various methods used to determine discount rates used in valuation

While risk may be thought of as a measure of future uncertainties that may result in an increase or decrease in the price or value of an asset, valuation uncertainty is concerned only with uncertainties that arise as part of the process of estimating value on a specific date.

Valuation certainty and market risk are independent of each other. For example, a valuation of a highly liquid quoted stock has little uncertainty, but that stock may still be seen as carrying a high market risk.

Valuation uncertainty should not be confused with stress testing, i.e. measuring the impact on a current price or value of a specified event or series of events.

Valuation uncertainty can be caused by various factors. These can be broadly divided into the following categories

- Market disruption,
- Input availability,
- Choice of method or model.

These causes of valuation uncertainty are not mutually exclusive. For example, market disruption may affect the availability of relevant data which, in turn, may create uncertainty as to the most appropriate method or model to use. Interdependence and correlation between the causes of uncertainty are therefore likely to exist and account should be taken of this during the valuation process.

### **Measuring Valuation Uncertainty**

Notwithstanding the general caution required in presenting any quantitative estimate of uncertainty, there may be valuation purposes where it is required. As discussed, uncertainty stemming either from the choice of model or method, or from a lack or inconsistency of input data, may be estimated by observing the effect on the valuation of using an alternative model or input.

Quantification of valuation uncertainty can be more relevant for some classes of assets than others. Where two or more alternative scenarios are possible the valuation should be based on the most likely scenario.

Quantitative measurement principle may be applied on uncertainty using assets' sensitivity analysis if there are no enough alternative or reasonably possible digital inputs which can be selected at valuation date. However, this analysis is not easily applicable on non-financial assets due to the fact that the volume of related transactions and data are regularly maybe less. When non-financial assets are exposed to valuation uncertainty, it is customary intangible inputs will be adapted which cannot be accurately or easily identified. In turn, statistical analysis might be reliably applied. Uncertainty quantitative estimation in such circumstances, although relate to specific assets such as financial tools, might lead the other assets to false accuracy risks and misleading beneficiary of valuation. Thus, valuer should outline level of confidence in quantitative assessment when this method is applied.

Uncertainty identification in Quantitative assessment shall not include expectation of worst scenario. The objective is not testing the valuation to accommodate pressures in maximum cases. However, valuation uncertainty test should verify the impact on potential and reasonable alternative assumptions values in commercial transactions or assets valuations. Potentials which are not potential applicable should be tested. Uncertainty analysis will not aim to provide potential fluctuation predictions in future date resultant value but aims to provide information regarding value fluctuation in specific valuation date.

When uncertainty impact is measured, interconnection between essential inputs should be considered. Analysis of correlations is an essential part of this process. When uncertainty is measured without reasonable correlation of inputs and there might be an exaggeration in uncertainty level.

**Evaluation Report**  
**Dammam City, Faisaliah District Mall**

(West Avenue)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Dammam City Mall Evaluation  
(West Avenue)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Dammam City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is mall of total land area 57,215.32 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 61,998 m<sup>2</sup> and fence area 536 Lm in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

	<b>SAR 312,400,000</b>
<b>Real Estate Market Value</b>	<b>three hundred twelve million four hundred thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

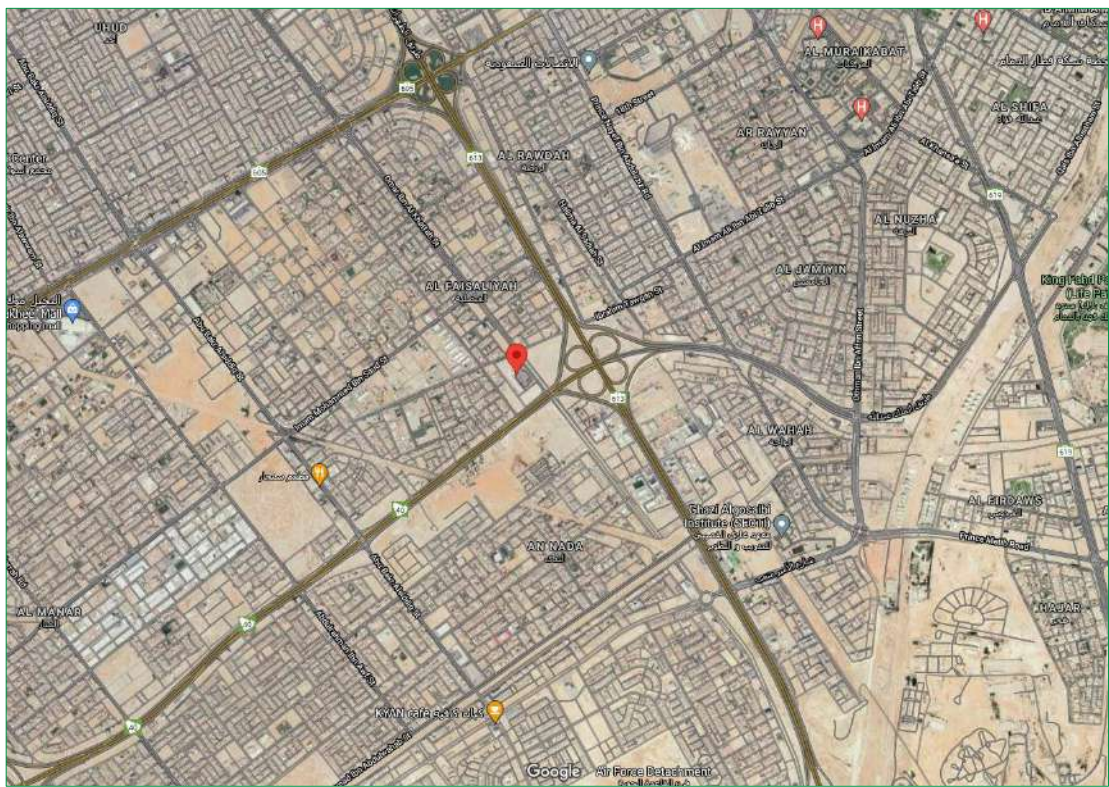
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Mall
Real Estate Trade Title	West Venue Mall
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	330103022327 – 09/04/1439 AH
Notary Public	Dammam
City	Dammam
District	Faisaliah
Construction permit N°:	1436/002353
License Date:	20/09/1436 AH
Real Estate Age	5 years
Layout N°:	1330 ش د
Block N°:	2
Plot N°:	5
Deed Based Land Area	57,215.32 m2
Construction licensed based build area	61,998 m2 and fence area 536
Number of Units	93 units in accordance with licenses
Real estate users	One tenant for the complete real estate which is Gulf Real Estate Company
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	20 years in accordance with signed agreement dated 01/11/2017
Agreed charges between parties in accordance with contract.	1 <sup>st</sup> 10 years: SR 24,720,000 2 <sup>nd</sup> 10 years: SR 27,192,000
Total real estate income based on contract for 2021	SR 24,720,000
Net real estate income based on contract for 2021	SR 24,720,500 – tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth:

Real estate is in Faisaliah District, west of Dammam, nearby several other districts such as Ahad, Badr, Almanar where Ahad is high density population area and in a unique location in the middle of Dammam west district. Building is located nearby central business area in the city namely King Fahd Road and easily accessed through King Abdullah Road.

Location	Distance (Km)
King Fahd Road	3
Dahrn- Jubail Road	1
Central Region	10

Real Estate Strength and Weakness Points:

Strength Points:

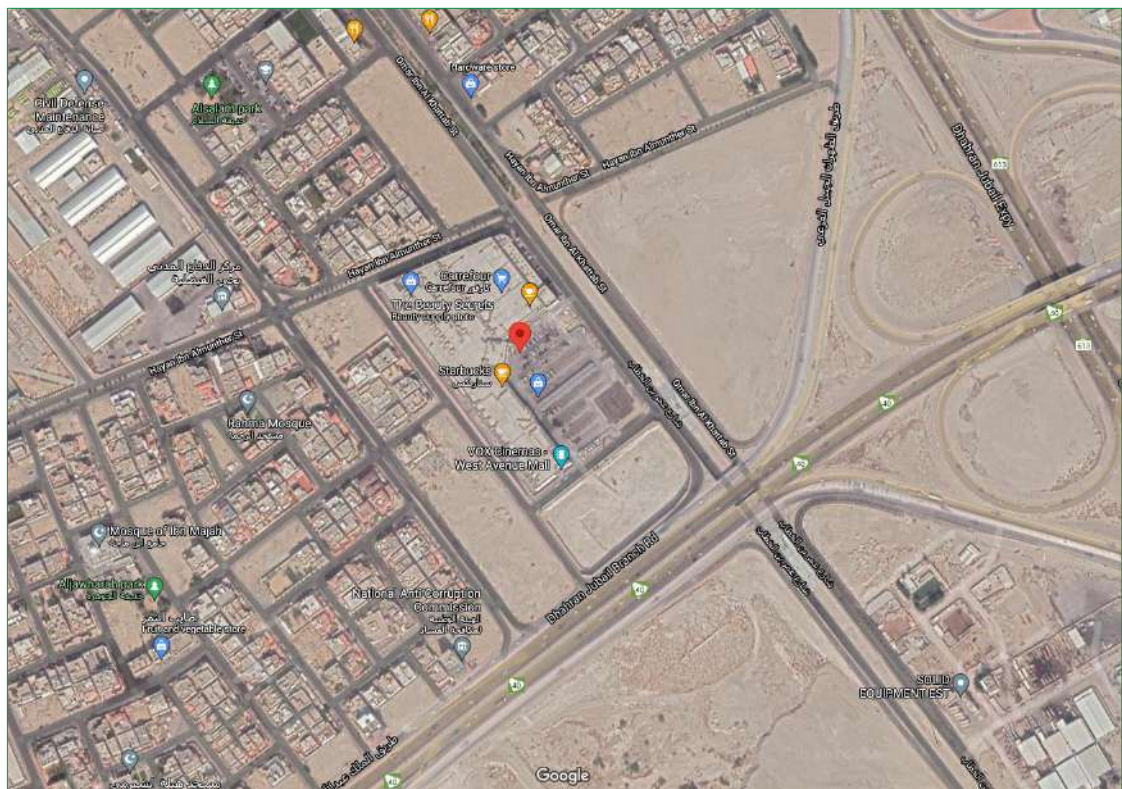
- The real estate overlook Omar Bin Khattab Road, and nearby King Abdullah Road.
- Real estate is in the center of Dammam west districts in West direction future expansion of city.
- Real estate is nearby several arterial roads which ensure easy access (King Fahd Road, King Abdullah Road, Dharan - Jubail Road).
- Project is featured of good accessibility through several roads.

Weakness Points:

- There are several options in area.



Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real Estate Coordinates

N: 26.3875833	E: 50.0751944
---------------	---------------

Building is located along Omar Bin Khattab Road, connected to King Fahd Road north and King Abdullah Road South bordered in north 30m width street, and bordered in west and south two internal streets. Building is located at 100% north King Abdullah and 2Km from King Fahd Road.

## Layout



Source: Eastern Province Municipality

### Adjacent Land Uses:

The adjacent area basically consists of residential and commercial areas and land is totally used for commercial purposes in accordance with eastern province municipality drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

**Land:**

The real estate is a mall of total land area 57,215.32 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	30m width street	7.70 + 166.70 m
South	20m width street	187.43m
East	Omar Bin Alkhatab, 60.96 m width	7.78 + 263.99 + 20.31 m
West	20m width street	334.03m

Source: Property deed

**Building:**

The land encompasses mall of total build area 61.998 m2 and fences area 536

Description	Number of Units	Uses	Build area (m2)
Basement	-	Parking	19,481.00
Basement	-	Services	6,993.00
Ground Floor	92	Commercial	31,105.00
Mezzanine	-	Commercial	419.00
1 <sup>st</sup> floor	1	Commercial	2,000.00
2 <sup>nd</sup> floor	-	Commercial	2,000.00
Fences	-	Services	536.00
<b>TBA</b>	-		<b>62,534.00</b>

Source: Construction Licenses

### Utilities, detailed as follows:

Available Infrastructure Utilities			
Rainwater Network	Wastewater Network	Water Network	Electricity network
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-			Remarks

### Building Components

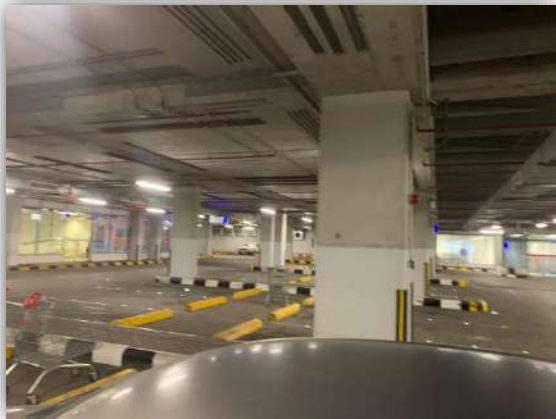
Number of Units:	6 Berths	18 restaurant and coffees	63 malls
Lease areas of the complete project:	29,261.32 m2		
Available services in project:	External parking, parking basement 609 slots, open areas, settings, prayers and toilets.		

Source: Project Booklet

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Paint	External	Asphalt	<input checked="" type="checkbox"/> Double Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Escalators	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> reinforced concrete
Southern	Glass and Cladding	Reception	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Glass and Cladding	Entrances	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> parking	<input type="checkbox"/> Window	<input type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Paint	Rooftops	-	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Others	<input type="checkbox"/> Wooden Buildings	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing					



## Real Estate Photos:



### Real Estates benchmarks:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 3,200 /m<sup>2</sup> to SR 3,700/m<sup>2</sup> of average SR 3,450 /m<sup>2</sup>.

Based on comparisons, there are few comparisons which do not comply with premises under evaluation. Changes and reconciliation of land prices in area to match with under evaluation land as follows:

Price of land's square meter is SR 3,150/m<sup>2</sup>

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SR 3,150
Net revenue rate	8%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (lease contract)	SAR 309,000,000
Cost Method	SAR 301,400,000
discounted cash flow method	SAR 312,400,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market Value**

**SAR 312,400,000**

**three hundred twelve million four hundred thousand Saudi Riyals**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بالدمام

الرقم: ٢٣٠١٠٣٠٢٢٣٧٧  
 التاريخ: ١٤٣٩ / ٤ / ٩ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر	بطول: ٧,٧٠ + ١٦٦,٧٠ متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١٨٧,٤٣) مائة وسبعة وثمانون متر وثلاثة وأربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض ٦٠,٩٦ متر	بطول: ٧,٧٨ + ٢٦٣,٩٩ + ٢٠,٣١ متر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة وأربعة وثلاثون متر وثلاثة سنتيمتر

ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة وخمسون ألفاً ومئتين وخمسة عشر متر مربعاً واثنين وثلاثون سنتيمتر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والتقيد في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص دراسة المسكوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

المملوكة لـ شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨ في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة البلاد العقارية المحدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٢٣٣٤١ في ٢٤ / ٨ / ١٤٢٧ هـ ضماناً لوفائه بـ ٣٩٩٤٦٤٠٠ ثلاثمائة وتسعة وستون مليوناً وأربعمائة وأربعة وستون ألف ريال.

وفي حالة عدم السداد فلتعمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
 كاتب العدل  
 عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الله الهليل

وزارة العدل  
 المكتب الرئيسي الأول بالدمام  
 كاتب: محمد بن عبد الله بن عبد الله

هذا المستند وحدة متكاملة، وضباع أو كلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند  
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)  
 نسخة مطابع الحكومة - ٢٨٢,٢٢

نسخة ١ من  
 نموذج رقم (١١-١٢-١)

## Copy of Construction License

[illegible]





## **Valuation report of Commercial Building "Showrooms & offices" in Riyadh**

(The Elite)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation report of Commercial Building "Showrooms & offices" in Riyadh  
(The Elite)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Sulaymaniyah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate showroom and offices commercial building of total land area 9,600 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 21,725 m<sup>2</sup> and fence area 184 Lm in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

	<b>SAR 202,200,000</b>
<b>Real Estate Market Value</b>	<b>two hundred two million two hundred thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch/ Real Estate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Commercial Building, offices and showrooms
Real Estate Trade Title	The Elite
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	793010004585 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Sulaymaniyah
Deed N° and Date	544/1436
Property Rights	13/01/1436 AH
Real Estate Age	2 year
District	689
Layout N°:	-
Block N°:	49/س
Plot N°:	9,600 m2
Deed Based Land Area	21,725 m2 and fence area 184 Lm
Number of Units	15 mezzanine showroom and 30 offices in accordance with license
Real Estate User	One tenant for the complete building, which is First Projects Company
Number of leases contract	One contract
Contract Duration:	5 years in accordance with signed agreement dated 02/03/2020
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 16,000,000 per annum
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

The building is located in Sulaymaniyah district, middle of Riyadh. Sulaymaniyah district is residential and commercial area located nearby King Abdelaziz Road and accessible through Mecca Road.

Location	Distance (Km)
King Abdulaziz Road	0.5
Mecca Road	1

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate is located in the center of Riyadh, Sulaymaniyah district on Prince Abdelaziz Bin Mousad bin Galway Street (Dabab).
- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Abdulaziz Road, Prince Mohamed Bin Abdelaziz (Tahlah) road).

### Weakness Points:

- There are several options in the region.



**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Goggle Earth

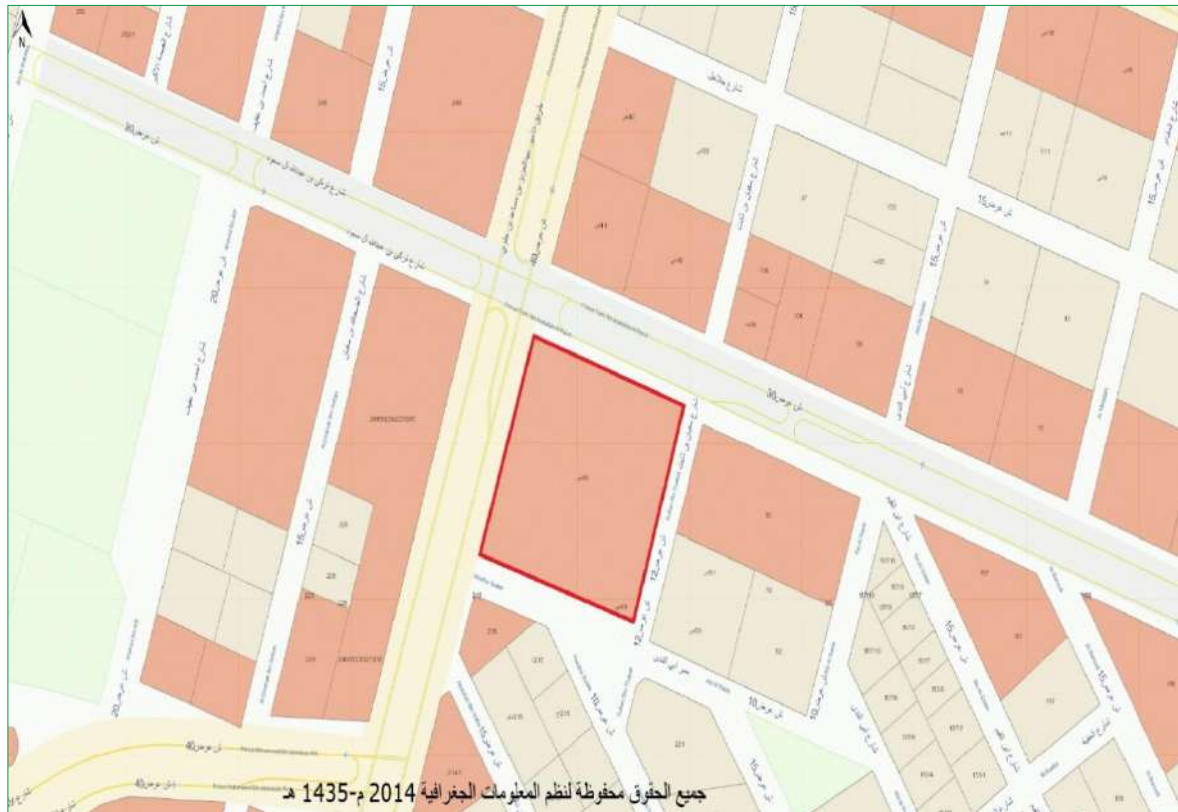
### Real Estate Coordinates:

E: 46.7077712

N: 24.7064550

The building is bordered by 4 internal streets from all directions (east, north, west and south). The building is located at 400m from King Abdulaziz Road.

## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

## Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of residential commercial area. Land use is commercial in accordance with Riyadh Municipality drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	5
	Banks	5
	Civil Defense	10
	Airport	25
Medical Services	Hospitals	10
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	5
	Restaurants	5
	Hotels	5
	Fuel Stations	5

**Land:**

The land is showroom, offices and commercial building of total land area 9,600 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	39.5m width, street	96m
South	13m width, street	96m
East	13.7m width, street	100m
West	40m width, street	100m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses showroom, offices and commercial building of total build area 21,725m2 and fences area 184m2 in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	# Showrooms	Uses	Total area (m2)
Basement	-	Parking	9,586.50
Ground Comm	15	Showrooms	4,703.30
Mezzanine Comm	-	Showrooms	2,349.60
First Comm	15	Offices	3,406.60
Rooftop annexes	15	Offices	1,679.00
Fences (LM)	-	Fences	184.00
<b>Total</b>			<b>21,909.00</b>

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Rock and Glass	External	Granite	<input type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalators	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Rock and Glass	Reception	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevators	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Rock and Glass	Entrances	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input type="checkbox"/> Meal Building	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Rock and Glass	Rooftops	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> gate	<input type="checkbox"/> others	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li>Show rooms were not internally finishes, and internal finishes will be under tenant's scope</li> </ul>					



## Real Estate Photos:



## Real Estate Comparison:

### Land for Sale:

It should be noted that price of square meter of land on Prince Abdulaziz Bin Mousaid Bin Galawi street within SAR 7,500/m2 to SAR 9,000/m2 at average SAR 8,000/m2. Under valuation land square meter price is SAR 7,800/m2.

### Showrooms for Rent:

- Average showroom lease square meter SAR 1,500 /m2 and after rounding SAR 2,000/m2

### Office for Rent:

- Offices lease square meter price ranges within SAR 800/m2 to SAR 1,000/m2 at an average SAR 900/m2.

### It is evident based on previous comparisons that:

Description	Average
Price of Land's m2	SAR 7,800
Price of mezzanine showroom's m2	SAR 1,900
Price of offices' m2	SAR 900
Net Income Rate	8%

### Real Estate Market Value Valuation:

#### Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 200,000,000
discounted cash flow method	SAR 202,200,000
Cost Method	SAR 167,800,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market Value**                      **SAR 202,202,000**  
**Value**                                      **two hundred two million two hundred thousand Saudi Riyals**

## Copy of Deed

رقم الصك: 793010004585  
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليماتية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :  
شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر.  
جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر.  
شرقاً: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر  
غرباً: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر  
ومساحتها 9600 تسعة آلاف و ستمائة متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم  
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593598002681 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ  
79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد  
على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمائة و  
خمس و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية  
بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع  
بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ذمة الراهن من  
مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله  
على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق


الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



# Copy of Construction License

رقم الرخصة : ١٤٣٦/٥٤٤  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠١-١٣  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠١-١٣  
نوع الرخصة : إصدار



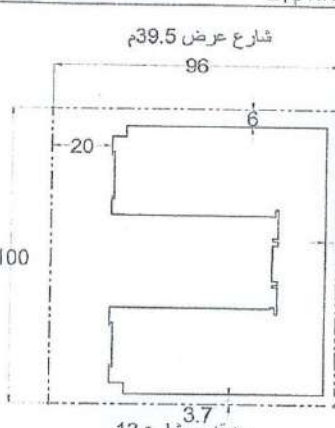
إدارة رخص البناء

٣٩٤٢ : صادر  
١٤٣٦-٠١-٠٧ : التاريخ  
شوري : المرفقات  
١٤٣٦/٥٤٤ : الرقم الموحد  
www.alriyadh.gov.sa

## رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : خالد بن عبد العزيز بن نفعان  
رقم الإثبات : ١٠٠٢٤٣٣٤٤٧  
تاريخه : ١٤٠٥-١١-٢١  
رقم المالك : ٢١٠١١٥٠٣٣١٠٤  
رقم القطعة : ٤٩  
الشمارع : ٦٨٩  
نوع البناء : مسطح  
النطاق العمراني : مرحلة ١

مساحة الأرض : ٩٥٨٦,٥ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار ٣٨٦,٧ م / ط



شارع عرض 39.5 م  
96  
20  
100  
3.7  
شارع عرض 4 م  
حديقة مع شارع 13 م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٩.٥	٩٠	٦
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٧	٤
جنوب	حديقة مع شارع ١٣	٩٣	٣.٧
غرب	شارع عرض ٤٠	٩٤	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٩٥٨٦,٥٠	مواقف
أرضي تجاري	١٥	٤٧٠٣,٣٠	تجاري
ميزانين تجاري	٠	٢٣٤٩,٦٠	تجاري
أول تجاري	١٥	٣٤٠٦,٦٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	خدمات
ملاحق علوية	١٥	١٦٧٩,٠٠	تجاري
أسوار	٠	١٨٤,٠٠	أسوار

١- المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اخذت المخططات المعتمدة  
٢- يجب الإلتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعليم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤-٢-١٧  
٣- لا يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥\*٥م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

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

الكتاب المصمم : مكان لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٣٢٤٨/٠  
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٠٥٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠١٤١٩٣٥  
مستوى : متسايب الشوارع المحيطة : وتاريخ : ١٤٣٦-٠١-١٢

ملاحظات :

١- نوع الرخصة : إصدار رخصة أولية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعمارة . ٣- بموجب التقرير الفصلي رقم ١٤٣٥/٥٨٧٤ بتاريخ ١٤٣٥-٠١-٠٥  
٤- الصادر من بلدية العليا القرية . ٥- منطقة التقسيم : ارتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي تستخدم المواقف سيارات . ٦- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع . ٧- القيو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٢م من حد الملكية ويكون عرض ٤م . ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمنه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٩- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري . ١٠- مراعاة خصوصية الجاورين في وضع فتحات الدور الأول . ١١- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل . ١٢- تم عمل عقد إشراف مع مكتب اسس الهندسة للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن تنفيذ رخصة والمخططات وعليه إبلاغ الإمارة خطيا حال حدوث أي مخالفت تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته . ١٣- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٤١١٢٠٣٨٨ بتاريخ ٢٠١٥-١-٧ .

الختم الرسمي

مدير إدارة الرخص  
م/ علي بن أحمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني  
م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص  
م/ أحمد الطيبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

## **Hotel Villa Complex, Riyadh City Valuation Report**

(Vivienda)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Hotel Villa Complex, Riyadh City Valuation  
(Vivienda)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Alhadah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surroundings and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is hotel villa complex, of total land area 10,000m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total building area 7,366m<sup>2</sup> and fence area 400.65 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

	<b>SAR 129,750,000</b>
<b>Real Estate Market Value</b>	<b>one hundred twenty-nine million seven hundred fifty thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

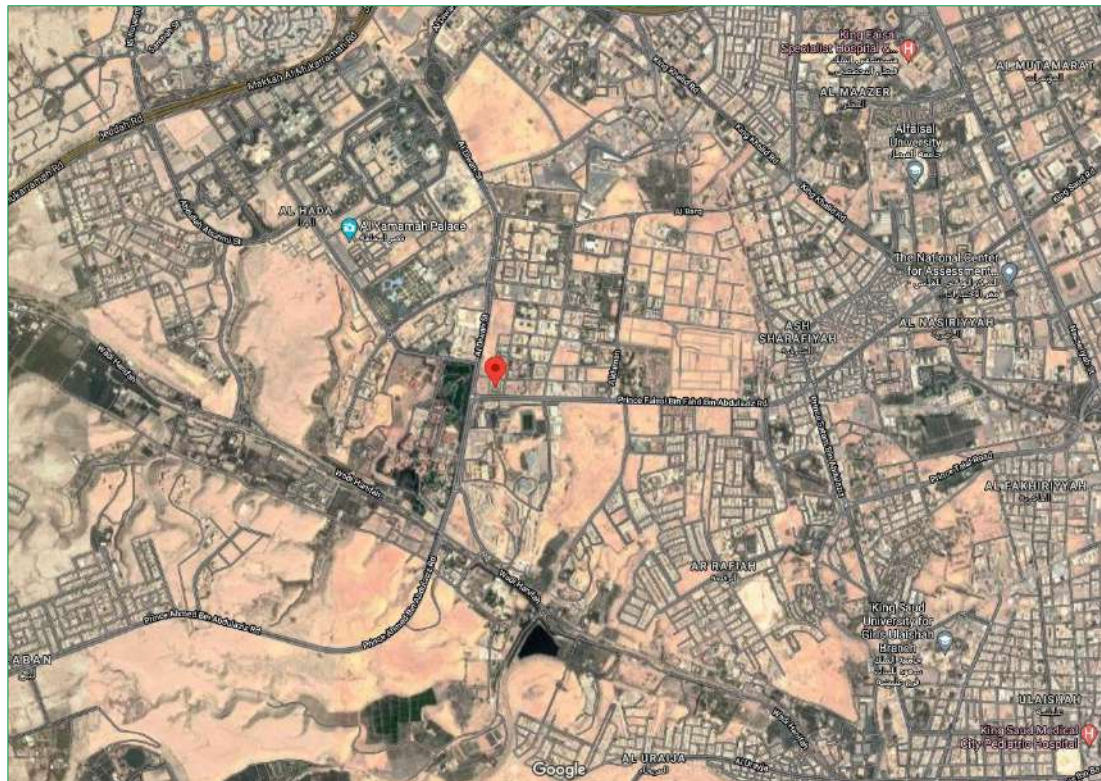
Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Real Estate Type	Hotel Villa Complex
Real Estate Tradename	Hotel Vivinda Villa
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010004592 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Alhadah
Construction permit N°:	5961/1434
License Date:	23/03/1434 AH
Ministry of Tourism and Antiquities License N°:	4400054
Issue Date	03/04/1437 AH
Hotel Classification in accordance with Classification Certificate	5 stars
Real Estate Age	6 years, approximately
Layout N°:	-
Block N°:	-
Plot N°:	5/1
Deed Based Land Area	10,000 m2
Construction licensed based build area	7,336 m2 and fence area 400.65 Lm
# of Units	24 Hotel Villa
Real estate user	One tenant for the complete real estate which is Opportunity Real Estate Investment and Development Company, operator of Vivinda Hotel Villas.
# lease contracts	One contract
Contract Duration	20 years in accordance with enclosed agreement dated 28/10/2017
Agreed charges between parties in accordance with contract.	1 <sup>st</sup> five years SAR 10,937,500 per annum 2 <sup>nd</sup> five years SAR 11,703,125 per annum 3 <sup>rd</sup> five years SAR 12,522,343 per annum 4 <sup>th</sup> five years SAR 13,398,907 per annum
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 10,937,500
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 10,937,500 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date:	31/12/2021
Remarks:	-



## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Alhadah District, Center-West Riyadh. Alhadah district is quite palaces and conferences area having unique location in center of Riyadh. The building is located nearby central bussiness area in the city allowing easy accessibility through Prince Faisal Bin Fahd and Dewan Roads.

Location	Distance (Km)
Mecca Road	4
King Khalid Road	4.5
King Saudi University	10
Diplomatic Quarter	6

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Fahd Road, King Khalid Road and Mecca Road).
- Real estate is nearby central area, Royal Palaces, Cultural Center, DQ and King Saud University.

### Weakness Points:

- Real state is relatively far from few services such as restaurants and malls.



[illegible]

### Real Estate Coordinates:

N: 24.6504575

Building is located along Prince Faisal Bin Fahd Bin Abdulaziz Road which is connected to King Fahd Road from east direction and Dewan Road from west direction. Building is bordered by 2 internal streets from east and north while western border is white land. Building is located at 1 Km south Yamamah Palace and at 0.5 Km north King Fahd Cultural Center.

## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

## Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of residential areas, palaces, conferences, cultural center etc. Land use is residential based on Riyadh Municipality drawings. However, hotel construction is allowed in accordance with stipulation reflected in real estate provisions which apply to real estate location: located along 40m width, Prince Faisal Bin Fahd Road.

### Distance between real estate and public services and description of real estate:

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate hotel villa complex of total land area 10,000m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	97.88m
South	40m width, street	98.42m
East	20m width, street	97m
West	Plot N° 6/1	107.35m

Source: property deed:

## Building

Land encompasses hotel apartments complex of total building areas 7,366 m2 and fence area 400.65 Lm in accordance with enclosed construction licenses detailed as follows:

Description	Uses	Build Area (m2)
Basement	Parking	138.00
Ground Floor	Hotel villa and services	3,070.00
1 <sup>st</sup> floor	Hotel villa and services	3,586.00
Electricity Room	-	20.00
Rooftop Annexes	Hotel Villa	552.00
Fences	Utilities	400.65
TBA	-	<b>7,766.65</b>

Source: Construction Licenses

## Building Components:

# of Units	24 hotel villa	1 activity building	1 service building	1 guard building	
Building Details	Type A, (8 villas) of area 2,070.20 m2	Type B, (4 villas) of area 1,276m2	Type C, (2 villas) of area 554.80m2	Type D, (1 villa) of area 648.74m2	Type E, (1 villa) of area 347.14m2
	Type E, (1 villa) of area 438m2	Type S, (6 villas) of area 1,064m2	Activity building, of total area 588m2	Utilities services building, basement and ground floor 211.50m2	Guard building 67.70 m2
Hotel available services	Green areas, health club, out-door pool, restaurant, coffee shop, elevators, and car parking for each villa.				

Source: client

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Paint, rocks and marble	External	Marble and Interlock	<input checked="" type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalators	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Paint, rocks and marble	Reception	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevators	<input checked="" type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Paint, rocks and marble	Entrances	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input type="checkbox"/> Meal Building	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Paint, rocks and marble	Rooftops	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> gate	<input type="checkbox"/> others	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					



## Real Estate Photos:





### General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,000 /m2 to SR 4,500/m2 of average SR 4,250/m2.

Price of square meter of land under valuation is SAR 4,250/m<sup>2</sup>.

**Based on previous comparison tables, it was proven that:**

Description	Average
Land m2 Price	SAR 4,250
Net Return Rate	8.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

**Value of under valuation real estate based on used valuation method:**

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 128,500,000
discounted cash flow method	SAR 129,750,000
Cost Method	SAR 82,250,000

**Real Estate Final Value:**

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market Value**      **SAR 129,750,000**  
**one hundred twenty-nine million seven hundred fifty thousand Saudi Riyals**

## Copy of Deed

رقم الصك: 393010004592

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :  
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر  
جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و أربعون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر  
غرباً: قطعة رقم 1 / 6 بطول 107.35 مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً  
ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزأه حسب المحضر رقم 1829 في 1 / 11 / 1422 هـ والمقيد برقم 31 / 725 في 4 / 1 / 1431 هـ . المملوكة لشركة تملين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من  
الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة  
الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليوناً و  
ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط  
48638419 فقط ثمانية و أربعون مليوناً و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول  
القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (48638419) لصالح شركة  
الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم  
السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد  
اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين





## **Office Commercial Building Valuation Report, Jeddah City, Alzahrah District**

(Dinar Commercial Building)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

**Subject: Office Commercial Building Valuation, Jeddah City, Alzahrah District**  
(Dinar Commercial Building)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Jeddah City, Alzahrah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is office commercial building of total land area 4,761.50 m2 in accordance with enclosed deed and of total building area 16,066.40 m2 and fence area 193 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 124,500,000</b> <b>one hundred twenty-four million five hundred thousand</b> <b>Saudi Riyals</b>
---------------------------------	---

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

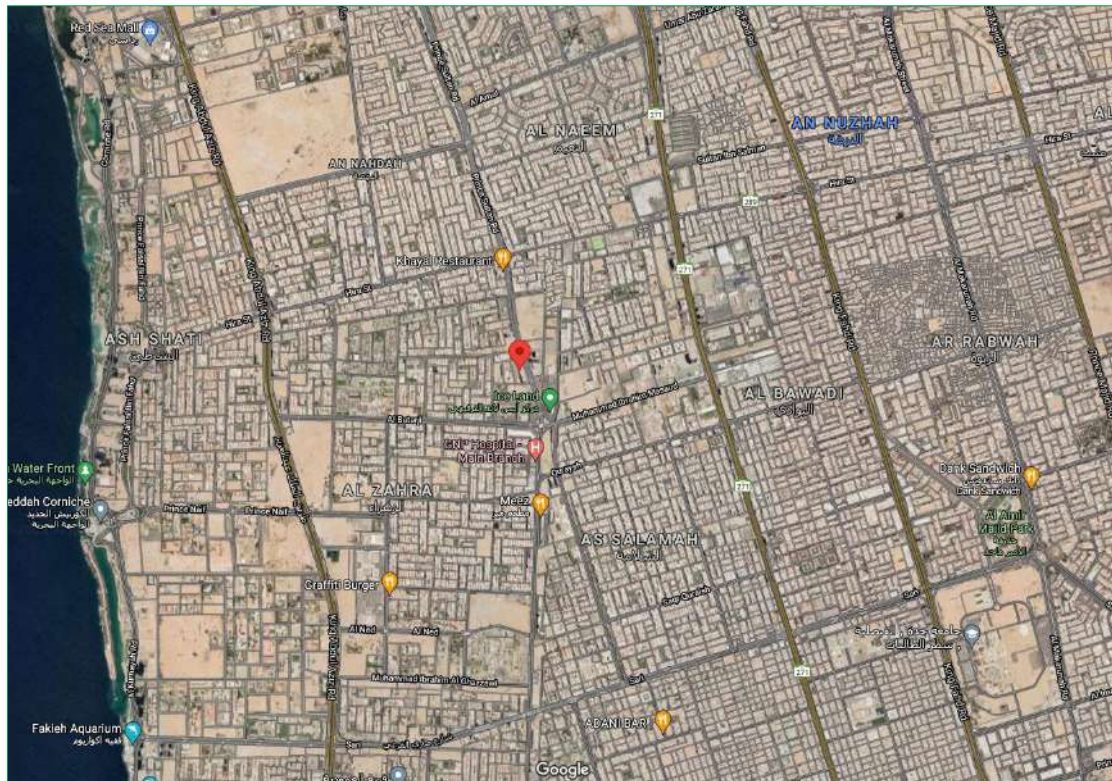
Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate





Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Office Commercial Building
Real Estate Trade Title	Dinar Commercial Building
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	93010004588 – 12/11/1442 AH
City	Jeddah
District	Alzahra
Construction License N°	609/1424
License date:	24/03/1424 AH
Real Estate Age:	15 Years, approximately
Layout N°:	3/526/ع
Block N°:	-
Plot N°:	177 – 180
Deed Based Land Area	4,761.50 m2
Construction licensed based build area	16,066.40 m2 and fence area 193 Lm
Number of Units	17 show rooms and 29 office in accordance with license
Real Estate User	One tenant for the complete building which is SEBA Real Estate Company
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	7 years in accordance with signed agreement in 17/10/2017
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 9,957,640 per annum
Total real estate income for 2021	SAR 9,957,640
Net real estate income for 2021	SAR 9,957,640 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Zahra District, north of Jeddah City nearby several other districts such as Alnaim, Breach and Muhammadiyah and it is high density residential population area having unique location in the middle of north Jeddah districts. The building is located nearby malls, and central business area in the city namely King Abdulaziz Road and Medina Road allowing easy access through several roads.

Location	Distance (Km)
King Abdulaziz Road	3
Medina Road	2
Central Area	12
King Abdulaziz Airport	10

## Weakens and Strength Points

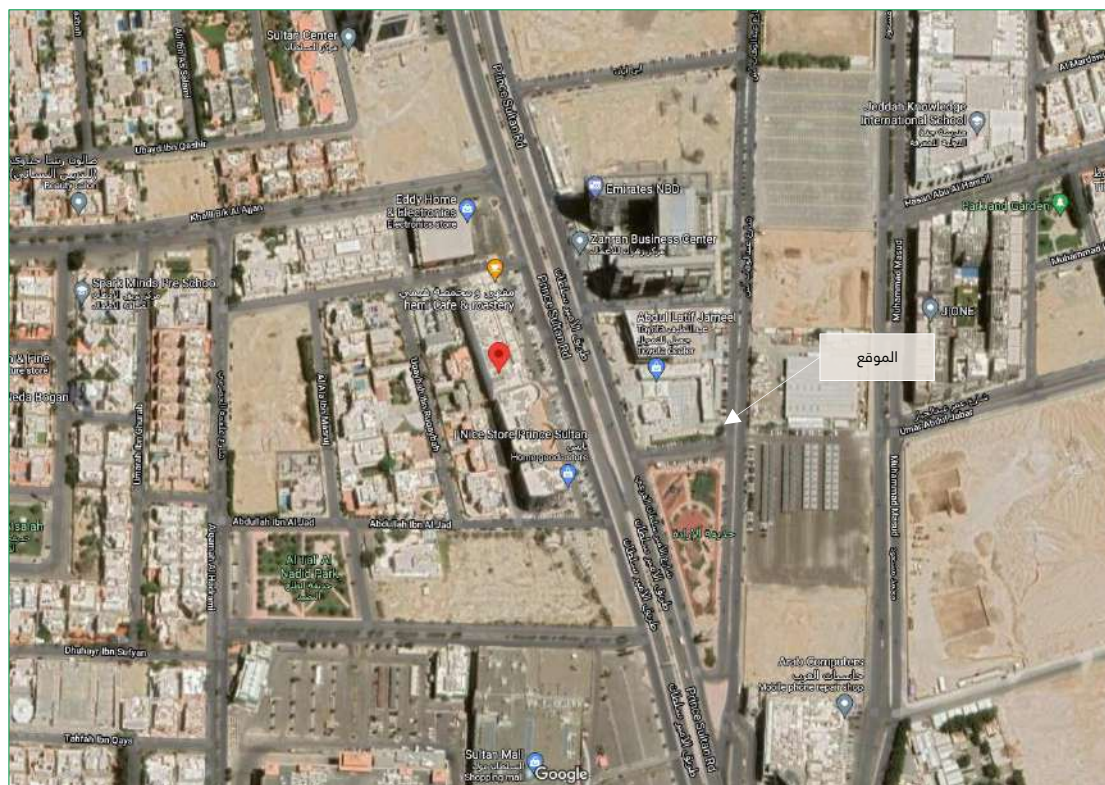
### Strength Points:

- Real estate overlook Prince Sultan Road which has unique commercial activity
- Real estate is located in the middle of north Jeddah districts
- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Abdulaziz Road and Madinah Road).
- Project allow accessibility through several roads.

### Weakness Points:

- There are several options in the region.

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

### Real Estate Coordinates:

E: 39.1424444

N: 21.6019167

Building is located along Prince Sultan bin Abdulaziz Road, connecting Jeddah north districts up to Albasatin District north and Andalus road in south bordered in north internal street and in west by residential building and in south office commercial building. Building is located at 1 Km south Gera'a Street and at 3 Km east King Abdulaziz Road.



### Land Layout:



Source: Jeddah Region Municipality

### Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of residential commercial region. Land use is residential commercial based on Jeddah Municipality drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	20
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks:	-		



**Land:**

The real estate is a commercial building of total land area 4,761.50 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	15m width street	41m
South	Plot N° 183	47m
East	Prince Sultan bin Abdulaziz Road	105m
West	Plot N° 178-179-181-182	109m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses residential hotel commercial building of total build area 16,066.40m2 and fence area 193 Lm in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	# Units	Uses	Build Area (m2)
Basement	-	Parking	3,935.00
Ground floor	-	Commercial	2,891.00
Mezzanine floor	-	Commercial	2,150.00
1 <sup>st</sup> floor	-	Commercial	2,983.00
2 <sup>nd</sup> floor	-	Commercial	2,983.00
Rooftop annex	-	Commercial	1,124.40
Fences	-	Services	193.00
TBA	-	-	<b>16,259.40</b>

Source: Construction License

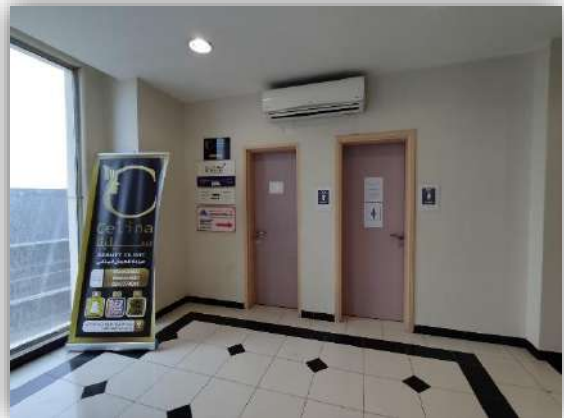
### Building Components:

# of Units	17 Showroom	29 office
Project Available Utilities	Basement Parking and External Parking	

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades	Type of Facades	Type of Facades
Northern	Rocks	External	Interlock	<input checked="" type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalators	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Rocks	Reception	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevators	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Glass and Rocks	Entrances	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input type="checkbox"/> Meal Building	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Paint	Rooftops	-	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> gate	<input type="checkbox"/> others	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					

## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SAR 14,000 /m2 to SAR 16,000/m2 at an average of SAR 14,250/m2,

\* Price of square meter of land under valuation is SAR 14,250/m2.

Based on previous comparison tables, it was proven that:

Description	Average
Land m2 Price	SAR 14,250
Net Return Rate	8%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 124,500,000
discounted cash flow method	SAR 116,600,000
Cost Method	SAR 106,600,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The Income capitalization method is as follows:

**Real Estate Market Value**      **SAR 124,500,000**  
**one hundred twenty-four million five hundred thousand Saudi Riyals**

## Copy of Deed

رقم الصك: 393010004588

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن مركز تجارى المقام على الأرضاء وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و  
مركز تجارى المقام على الأرضاء وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها  
واطوالها :

شمالاً: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر

جنوباً: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر

شرقاً: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر

غرباً: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر

ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف و سبع مائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى  
العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم  
1010158249 ضماناً للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و ثمانية و سبعون  
ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون  
ألفاً و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من  
مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع  
سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي  
ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده  
،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة التخطيط

الشارع: ١٢٤٤ ٠٤ ٢٤  
الرقم: ١٤٧٤ ٠٠٠٠ ٦٠٩

رخصة بناء

بلدية: جدة الجديدة  
رخصة بناء: مزرعة شمالي  
اسم مالك: سعود صالح بن عبد المالح  
نوع حوية: حفيظة مغوس رقم ١٢٠٢٧٩  
مك ملكية: ٦١٠  
رقم مبنى: ٠٠٠٠ شارع غير مسمى  
رقم قطعة: ١٧٧ و رقم المخطط التنظيمي ٥٢٦٦/٣  
قد رخص للمالك بمبناء عدد ٠٣ دور بموجب الحدود والابعاد والارتفاعات والبيروانات  
الامتداد: محيط خارجي

شمال: ٠٠٠٤١ ٠٠	الارتفاعات	البيروانات	المساحات
شرق: ٠٠٠٠٩ ٠٠	٠٣ ٦٠	٠٠٠٠ ٠٠	وفي المالك: ٠٠ ٠٠٠٠٠٠ ٠٠
جنوب: ٠٠٠٤٧ ٠٠	٠٦ ٠٠	٠٠٠٠ ٠٠	وفي الطبقة: ٠٧ ٠٠٠٤٦٥٧
غرب: ٠٠٠٠٨ ٠٠	٠٠ ٠٠	٠٠٠٠ ٠٠	وفي التنظيم: ٠٠ ٠٠٠٤٦٨٦

المساحة الدور: ٠٠٠٣٩٣٥  
دور أرضي: ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠  
دور مسروق: ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠  
دور أول: ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠  
دور شائبي: ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠  
مجموع مساحة الدور: ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠  
إجمالي طول الأسوار (م - ط): ٠٠٠٠٠ ٠٠

نسبة الدور الأرضي: ٠٦٠  
رقم رخصة المعماري: ٠٠٠٠٠  
الاسم: ٠٠٠٠٠  
رقم رخصة الإنشائي: ٠٠٠٠٠  
الاسم: ٠٠٠٠٠  
رقم رخصة التصميم: ٠٠٠٠٢  
الاسم: مهندس متعاون م. م. ناصر محمد العتيبي  
أجريت دراسة الخربة بمعرفة اللجنة الاستشارية  
المصمم: ٠٠٠٠٠  
الرسوم: رقم الايجال شارح الايجال: ١٤٧٤ ٠٣ ٢٤  
السيارة: طول عرض: ٠٠٠٠٣ ٠٠ ٠٠٠٠٣ ٠٠ ٠٠٠٠٣ ٠٠  
مكان وجودها يلزم بوضع العزل الحراري: ٠٠٠٠٣ ٠٠ ٠٠٠٠٣ ٠٠ ٠٠٠٠٣ ٠٠

مزمع ببناء مبنى (١٦٨) دور (مزمع ببناء) وارتفاعه ١٦٨ متر  
واعتبارها بارتفاع ١٦٨ متر  
عدد الوحدات السكنية: ٠٠٣

تم مراجعة المخططات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك  
وأن يرجع إليها عند ضرورة أي تعديل عليها كان وعليه اعتبار  
مدير إدارة التخطيط: ٠٠٠٠٠ ٠٠ ٠٠٠٠٠ ٠٠  
مدير إدارة التخطيط: ٠٠٠٠٠ ٠٠ ٠٠٠٠٠ ٠٠

انظمة البلدية

[illegible]

ثم اوتلف على المنوع بابت واسمها  
الماء وهو ماء  
المنوع ارض صفر

201. 62 87				
102	100	101	103	104
105	106	107	108	109

شماره دوم - ۱۳۴۵

[illegible]



## **Valuation Report for a Workshop in Riyadh City**

(Teqnia Complex, Block 6)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Block 6)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 14,713.87 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 12,045 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

	<b>SAR 26,650,000</b>
<b>Real Estate Market Value</b>	<b>twenty-six million six hundred fifty thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010005763 – 13/03/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10137/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	6
Plot N°:	From 556 to 57
Deed Based Land Area	14,713.87 m2
Construction licensed based build area	12,045 m2
Number of Units	5 Workshops in accordance with licenses, and actually one workshop fully leased.
Real estate users	One tenant for each premises which is Abdulatif Alessa Vehicle Company
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	5 years in accordance with signed agreement dated 01/01/2017
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 2,000,000 per annum
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 2,000,000
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 2,000,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-



## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road allow easy access to its through southern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

## Weakens and Strength Points

### Strength Points

- Premises are located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies.
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

### Weakness Points:

- There are several options available in the region.

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

N: 24.6359167	E: 46.7988611
---------------	---------------

Building is bordered by 4 internal streets from east, north, west and south. Building is located at 100m west of eastern ring road.



## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

**Adjacent Land Uses:**

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are industrial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

Distance between real estate and public services and description of real estate:

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 14,713.87 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	99.34m
South	25m width, street	43.20m
East	25m width, street	203.11m
West	25m width, street	214.14m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 12,045 m2, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Built Area (m2)	Uses	Description
12,045.00	Workshops	Ground Floor
<b>12,045.00</b>	-	<b>Total Built Area</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks								



## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 /m<sup>2</sup> to SR 1,800/m<sup>2</sup> of average SR 1,550/m<sup>2</sup>.

Price of land's square meter is SR 1,450 SR/m<sup>2</sup>

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,450
Net revenue rate	7.50%

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 26,670,000
discounted cash flow method	SAR 26,650,000
Cost Method	SAR 27,500,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market Value**

**SAR 26,650,000**

**twenty-six million six hundred fifty thousand Saudi Riyals**

رقم الصك: 393010005763  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 557 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 560 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :  
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة و ثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة و أربعون متر و عشر و ن سنتيمتر + منكسر شرقاً بطول 14.41 م  
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 203.11 متنين و ثلاثة متر و احد عشر سنتيمتر  
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 214.14 متنين و أربعة عشر متراً و أربعة عشر سنتيمتراً  
ومساحتها 14713.87 أربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة  
تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم  
810122048100 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سبقاً عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة  
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء ب 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليوناً و ثمانمائة و سبعون ألفاً و  
تسعمائة و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط  
1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن  
سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (والسداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 يحل بتاريخ 30-12-2028م)  
وفي حالة عدم السداد قلمرتن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع  
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله  
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

# Copy of Construction License



**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أمانة منطقة الرياض**

رقم الرخصة : ١١٣٧/١٠١٣٧  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٦٠٠١  
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٥٠٠٦٠٠١  
نوع الرخصة : إصدار

**رخصة بناء ورشة**

إدارة رخص البناء

اسم المالك : شركة مجموعة عبد الشلطي العيسى المحدودة		رقم المالك : ١٠١٠١٤٠٥١٤	
رقم الإحداثيات : ١٤١١٠٠١٠١٧		تاريخه : ١٤١١٠٠١٠١٧	
رقم الصك : ٤١٠١١٦٠٠٤٧٠٢		تاريخه : ١٤١٦٠٠٤٧٠٢	
رقم القطعة : من ٥٧٧ إلى ٥٧٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١	
الشمارع : ٥٧٧		رقم العقار : ٣٢٥١	
الحصص : ٥٧٧		نوع البناء : معش	
مساحة الأرض : ٢م ١٤٧١٣,٦٢		محيط الأسوار : م ٨	
الجهة : شمال		الحدود : شارع عرض ٢٠م	
الجهة : شرق		الحدود : شارع عرض ٢٠م	
الجهة : جنوب		الحدود : شارع عرض ٢٠م	
الجهة : غرب		الحدود : شارع عرض ٢٠م	
مكونات البناء : عدد الوحدات : ٥		المساحة : ١٢٠٤٥,٠٠	
نوع الأرض : ورشة		الإحداثيات : ١٢٠٤٥,٠٠	

الكتاب المصمم : معالج للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢

رقم المشروع : ٣٨

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٦

ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢١٨٢٢٢

متناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

تاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩

رقم : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩

مستوى : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩

**ملاحظات :**

١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأملة قبل البدء بالبناء.

٢- بموجب التقرير المسامي رقم ٢٤٧٢٩ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٠٧ الصادر من بلدية الطحاء القرعية.

٣- بموجب محضر اللجنة المقرونة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢٠٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.

٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التوزيع عن ٢٠٠م<sup>٢</sup>.

٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م - - - - -

مدير عام التخطيط العمراني  
م/ مساعد إبراهيم المحيا

مدير إدارة الرخص  
م/ علي بن أحمد القروي

رئيس قسم الرخص  
م/ مشهور محمد الطيب

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



## **Valuation Report for a Workshop in Riyadh City**

(Teqnia Complex, Block 7)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund



Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Block 7)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 4,865.50 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 3,663.78m<sup>2</sup> in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

**Real Estate Market Value**      **SAR 12,500,000**  
**twelve million five hundred thousand Saudi Riyals**

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010004591 - 12/11/1442 AH
Property Right:	100% Undisputed property by Mulkia Gulf Real Estate REIT fund and was mortgaged at Al-Rahji Development Limited in accordance with enclosed deed.
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10144/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	7
Plot N°:	From 546 to 555
Deed Based Land Area	4,865.50 m2
Construction licensed based build area	3,663.78 m2
Number of Units	2 Workshops in accordance with licenses
Real estate users	2 Tenants for the complete real estate which is Abdulatif Alessa Vehicle Company and Alessa International Company
Number of lease contracts:	Two Contracts
Contract Duration:	5 years in accordance with signed agreement dated 01/01/2017 for both contracts.
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 600,000 per annum for Abdulatif Alessa Vehicle Company SAR 400,000 per annum for Alessa International Company
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 1,000,000
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 1,000,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road allow easy access to its through southern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

Weakens and Strength Points

Strength Points

- Premises is located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

Weakness Points:

- There are several options available in the region.



Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

N: 24.6369722	E: 46.7981667
---------------	---------------

Building is bordered by 4 internal streets from east, north, west and south. Building is located at 100m west of eastern ring road.

### Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality



**Adjacent Land Uses:**

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are industrial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

Distance between real estate and public services and description of real estate:

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 4,865.50 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	101.75m
South	20m width, street	92.87m
East	25m width, street	50m
West	25m width, street	50.8m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 3,663.78 m2, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	3,663.78
Total Built Area	-	<b>3,663.78</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					

## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 /m2 to SR 1,800/m2 of average SR 1,550/m2.

Price of land's square meter is SR 1,550 SAR/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,550
Net revenue rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 12,500,000
discounted cash flow method	SAR 10,150,000
Cost Method	SAR 9,700,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income capitalization method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 12,500,000</b>
	<b>twelve million five hundred thousand Saudi Riyals</b>

رقم الصك: 393010004591

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها 4865.5 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير . تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



# Copy of Construction License

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية**  
**أمانة منطقة الرياض**  
 إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض  
 إدارة رخص البناء  
 رقم الرخصة: ١٤٣٣/٤١٦٥٠  
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣-٠٩-١٦  
 تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥-٠٩-١٦  
 نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

**رخصة بناء ورشة**  
 رقم: ١٤٣٣/٩٠٢٢


اسم المالك:	شركة مجموعة عبد الكريم العيسى المحدودة
رقم الإثبات:	١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه: ١٤١١-٠١-١٧
رقم الصك:	٧١٠١١٢٠١١٩٠٣
رقم القطعة:	من ٥٤٦ إلى ٥٥٥ بك ٧
الشمارع:	رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٥١
الحصص:	رقم العتار: معني
مساحة الأرض:	٢٤٨٦٦,٢٩ م <sup>٢</sup> محيط الأسوار: م / ط
الجهة:	النطاق العمراني: مرحلة ١


الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠ م	١٠١,٧٥	٤
شرق	شارع عرض ٢٥ م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض ١٠ م	٩٢,٨٧	٤
غرب	شارع عرض ١٥ م	٥٠,٨	٥

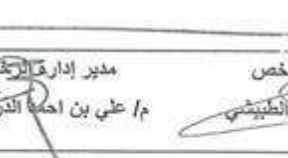
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٣٦٦٤,٧٨	ورشة
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية  
 رقم المشروع: ١٣٠٢  
 رمز النظام: ٢٢٠١٢١٨٢٠٧  
 مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى  
 تاريخ: ١٤٣٢-٠٥-١٩  
 سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٩٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم:

**ملاحظات:**  
 مبلغ سداد: ١٤ رقم الفاتورة: ٣٣٠١٧٩٦٦٠٧ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٣-٠٧-٢٢  
 ١. تم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالبناء.  
 ٢. بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٦٤٥ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.  
 ٣. بموجب محضر اللجنة المسلوقة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٩-٠٣-١٦ الخاص بالمستودعات والورش.  
 ٤. يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup>.  
 ٥. يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م.  
 ٦. تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعدلة المقدمة من مكتب سحاب للاستشارات الهندسية.  
 ٧. بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٣/٤١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٣-٠٩-١٠ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ١٤٣٣-٠٧-٢٧.  
 ٨. بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٣/٤١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٣-٠٩-١٠.

  
**مدير إدارة الرخص**  
 م / علي بن أحمد الدروي

  
**مدير عام التخطيط العمراني**  
 م / مساعد الزاوي المحيا

  
**رئيس قسم الرخص**  
 م / محمد بن علي بن محمد

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



**Valuation Report for a Workshop in Riyadh City**  
(Teqnia Complex, Block 9)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Block 9)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,098.38 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 4,711 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 12,710,000</b>
	<b>twelve million seven hundred ten thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010005756 - 13/03/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10124/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	9
Plot N°:	From 534 to 545
Deed Based Land Area	6,098.38m2
Construction licensed based build area	4,711m2
Number of Units	8 Workshops in accordance with licenses and actually one workshop.
Real estate users	1 Tenant for the complete real estate which is Alessa International Company
Number of lease contracts:	One Contracts
Contract Duration:	5 years in accordance with signed agreement dated 01/01/2017 for both contracts.
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 954,500 per annum
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 954,500 per annum
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 954,500 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road allow easy access to its through southern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

## Weakens and Strength Points

### Strength Points

- Premises is located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

### Weakness Points:

- There are several options available in the region.



Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

N: 24.6380000	E: 46.7974167
---------------	---------------

Building is bordered by 4 internal streets from east, north, west and south. Building is located at 100m west of eastern ring road.

## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

## Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are industrial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 4,865.50 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	126.61m
South	20m width, street	117.72m
East	25m width, street	50m
West	25m width, street	50.80m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 4,711m<sup>2</sup>, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	4,711
Total Built Area	-	<b>4,711</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					



Real Estate Photos:





## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 /m<sup>2</sup> to SR 1,800/m<sup>2</sup> of average SR 1,550/m<sup>2</sup>.

Price of land's square meter is SR 1,550 SAR/m<sup>2</sup>

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,550
Net revenue rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 12,730,000
discounted cash flow method	SAR 12,710,000
Cost Method	SAR 12,200,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market  
Value**

**SAR 12,710,000**

**twelve million seven hundred ten thousand Saudi Riyals**



## Copy of Construction License

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٢/٩.١٤٤١  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢.٠٦.٠١  
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥.٠٦.٠١  
نوع الرخصة: (إصدار)

إدارة رخص البناء

رخصة بناء

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة  
رقم الإليكت: ١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه: ١٤١١.٠١.١٧  
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٢٩.٠٧.٢٣  
رقم المخطط: ٢٢٥١  
رقم القطعة: من ٥٢٤ إلى ٥٤٥  
الشمارع: ٢٠  
الح: ٢٠  
نوع البناء: معني  
مساحة الأرض: ٢٦٠.٨٩.٣٧ محيط الأسوار: م / ط  
الجهة: شمال  
الحدود: ٢٠  
الأبعاد: ١٢٩.٦١  
الارتفاع: ٤  
الجهة: شرقي  
الحدود: ٢٥  
الأبعاد: ٥٠  
الارتفاع: ٤  
الجهة: جنوبي  
الحدود: ٢٠  
الأبعاد: ١١٧.٧٢  
الارتفاع: ٤  
الجهة: غربي  
الحدود: ٢٥  
الأبعاد: ٥٠.٨  
الارتفاع: ٤  
مكونات البناء: عدد الوحدات: ٨ المساحة: ٤٧١١.٠٠ الاستخدام: ورشة  
نور أرضي

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢ رقم المشروع: ٤٤ رمز النظام: ٣٢٠١٢١٨٢٤٩ مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى  
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٣٧٧٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٢٠١٢١٨٢٤٩ وتاريخ: ١٤٣٢.٠٥.١٩ هـ

ملاحظات:

- ١- يتم مراجعة مكتب دار الرخص في إدارة رخص البناء بالأمسية قبل البدء بالتنفيذ.
- ٢- بموجب التقرير المستعني رقم ٢٥٤٤١ وتاريخ ١٤٣٢.٠٥.١٥ هـ الصادر من بلدية الطحايا القرعية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المكونة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢.٠٣.١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup>.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م - \*\*\*\*\*

أمانة منطقة الرياض  
بلدية الطحايا القرعية  
مدير إدارة رخص البناء: م/ علي بن أحمد القروي  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ مساعد إبراهيم المحيا  
م/ محمد بن محمد الطويش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة  
أي كتمان أو شطب يفسى هذه الرخصة.



## **Valuation Report for a Workshop in Riyadh City** (Teqnia Complex, Block 10)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Block 10)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,729.88 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 5,233m<sup>2</sup> in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 13,030,000</b> <b>thirteen million thirty thousand Saudi Riyals</b>
---------------------------------	---

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch / realestate





Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	793010004590 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10131/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	10
Plot N°:	From 522 to 533
Deed Based Land Area	6,729.88 m2
Construction licensed based build area	5,233 m2
Number of Units	10 Workshops in accordance with licenses and actually one workshop.
Real estate users	1 Tenant for the complete real estate which is Mohammed Yousef Naghy Cars Company
Number of lease contracts:	One Contracts
Contract Duration:	5 years in accordance with signed agreement dated 26/10/2017 for both contracts.
Agreed charges between parties in accordance with contract.	1 <sup>st</sup> year SAR 1,200,000 2 <sup>nd</sup> year SAR 1,200,000 3 <sup>rd</sup> year SAR 960,000 4 <sup>th</sup> year SAR 960,000 5 <sup>th</sup> year SAR 960,000
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 960,000 as stated by client
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 960,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road allow easy access to its through southern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

## Weakens and Strength Points

### Strength Points

- Premises is located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

### Weakness Points:

- There are several options available in the region.

**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Goggle Earth

### Real Estate Coordinates:

N: 24.6386667      E: 46.7973889

Building is bordered by 4 internal streets from east, north, west and south. Building is located at 100m west of eastern ring road.



## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

**Adjacent Land Uses:**

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are industrial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

Distance between real estate and public services and description of real estate:

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		



**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 6,729.88 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	139.04 m
South	20m width, street	130.18.m
East	25m width, street	50m
West	25m width, street	50.80m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 5,233m2, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	5,233.00
Total Built Area	-	<b>5,233.00</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					

Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 /m<sup>2</sup> to SR 1,800/m<sup>2</sup> of average SR 1,550/m<sup>2</sup>.

Price of land's square meter is SR 1,500 SAR/m<sup>2</sup>

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,500
Net revenue rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 12,800,000
discounted cash flow method	SAR 13,030,000
Cost Method	SAR 13,100,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 13,030,000</b>
	<b>thirteen million thirty thousand Saudi Riyals</b>

القاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و حدودها وأطوالها :

شمالاً: شارع 20م بطول 139.04 متر و تسعة و ثلاثون متر و أربعة سنتيمتر جنوباً: شارع 20م بطول 130.15 متر و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتيمتر شرقاً: شارع 25م بطول 50 خمسون متر غرباً: شارع 25م بطول 50.8 متر و ثمانون سنتيمترًا ومساحتها 6729.88 ستة آلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتيمترًا مربعاً بلك 10 المملوكة لـ شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 2680693598002680 / 07 / 24 1442 قد تم ترهتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تاريخ حلول القسط 11/13/1442 سبب الرهن :

كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ و قدره (4951963) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة عن أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويبلغ بتاريخ 12-2027 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لا عتماده ، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

## Copy of Construction License



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٣٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١  
نوع الرخصة : إصدار

**رخصة بناء ورشة**

إدارة رخص البناء

اسم العميل :	شركة مجموعة عبد الكريم العيسى المحدودة		
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه :	١٤١١-٠١-١٧
رقم الضمك :	٣١٠١٠٨٠١٢٧٣٠	تاريخه :	١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من ٥٢٢٢ إلى ٥٢٢٣	رقم المخطط التنظيمي :	٣٢٥١
الشارع :		رقم العقار :	
الحي :	حي الفصيلية	نوع البناء :	معلي
مساحة الأرض :	٢٦٧٢٩,٨٨ م <sup>٢</sup>	مخطط الأسوار :	م / ط
الجهة :	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	١٣٩,٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥ م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠ م	١٣٠,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥ م	٥٠,٨	٥
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٢٣٣,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : معالي للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٠٢  
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١١٩٧  
ملاحظات :

رقم المشروع : ٣٨  
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨١٨١  
ملاحظات :

رقم الترخيص : ١٢٠٢  
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١١٩٧  
ملاحظات :

١- يتم مراجعة مكتب دار القرض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.

٢- بموجب التقرير المسامي رقم ٢٣٧٢٠ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٢ الصادر من بلدية البضاء القرعية.

٣- بموجب محضر اللجنة المقرونة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٤-١٦ الخاص بالمسكوكات والورش.

٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup>.

٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م - \*\*\*\*\*



مدير عام التخطيط العمراني  
م / مساعد إبراهيم المحيا

مدير إدارة الرخص  
م / علي بن محمد الكوي

رئيس قسم الرخص  
م / مشهور محمد الطويش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة





## **Valuation Report for a Workshop in Riyadh City**

(Teqnia Complex, Block 11)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Block 11)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 7,341.13 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 5,733 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SR 17,940,000</b> <b>seventeen million nine hundred forty thousand Saudi Riyals</b>
---------------------------------	---

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	793010004587 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10149/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	11
Plot N°:	From 508 to 521
Deed Based Land Area	7,341.13 m2
Construction licensed based build area	5,733 m2
Number of Units	10 Workshops in accordance with licenses and actually one workshop.
Real estate users	1 Tenant for the complete real estate which is United Cars Company
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	3 years in accordance with signed contract' appendix dated 14/10/2019
Agreed charges between parties in accordance with contract.	1 <sup>st</sup> year SAR 1,435,500 2 <sup>nd</sup> year SAR 1,435,500 3 <sup>rd</sup> year SAR 1,435,500
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 1,435,500
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 1,435,500 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road allow easy access to its through southern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

## Weakens and Strength Points

### Strength Points

- Premises is located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

### Weakness Points:

- There are several options available in the region.



Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

N: 24.6392500	E: 46.7968889
---------------	---------------

Building is bordered by 4 internal streets from east, north, west and south. Building is located at 100m west of eastern ring road.



## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

## Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are industrial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 7,341.13 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width, street	151.47 m
South	20m width, street	141.58.m
East	25m width, street	50m
West	25m width, street	50.80m

Source: property deed

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 5,733m<sup>2</sup>, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	5,733.00
Total Built Area	-	<b>5,733.00</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					

Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 /m2 to SR 1,800/m2 of average SR 1,550/m2.

Price of land's square meter is SR 1,550 SAR/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,550
Net revenue rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 17,940,000
discounted cash flow method	SAR 15,070,000
Cost Method	SAR 14,700,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SR 17,940,000</b>
	<b>seventeen million nine hundred forty thousand Saudi Riyals</b>



رقم الصك: 793010004587

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: شارع عرض 20 بطول 151.47 متر و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر  
جنوباً: شارع عرض 20 بطول 141.58 متر و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض 25 بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25 بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتر  
ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تميمين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمائة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمائة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

## Copy of Construction License



**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أمانة منطقة الرياض**

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠٠١٤٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠١٠٠١  
تاريخ الإنشاء : ١٤٣٥٠٠١٠٠١  
نوع الرخصة : إصدار

**رخصة بناء ورشة**

بإدارة رخص البناء

اسم المالك : شركة مجموعة عيد التطيف العمى المحدودة		رقم الإحداثيات : ١٠١٠١٤٠٥١٤	
رقم المخطط التنظيمي : ٣٣٥١		رقم القطعة : من ٥٠٨ إلى ٥٢١	
رقم العقار :		الشارع :	
نوع البناء : معن		حي القيسليه	
النطاق العمراني : مرحلة ١		مساحة الأرض : ٢م ٧٣١٤٠٧	

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع ٢٠	١٥١,٤٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤١,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٠٢	رقم المشروع : ٣٨	رمز النظام :	مناشيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤٥٩٧	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢١٥	وتاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠٢٠ هـ	

**ملاحظات :**

- ١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
- ٢- بموجب التقرير المسامي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٠٧ هـ الصادر من بلدية الطحاء القرصية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المكلفة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٦٠٣٠١٦ هـ الخاص بمشروعات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التوزعة عن ٢٠٠م<sup>٢</sup>.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م - - - - -



الختم الرسمي

مدير عام التخطيط العمراني  
م/ مساعد إبراهيم المحيا

مدير إدارة الرخص  
م/ علي بن أحمد الكروي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

اي كتمان أو ضبط يلغى هذه الرخصة -



## **Valuation Report for a Workshop in Riyadh City**

(Teqnia Complex, Plot 24-25)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Valuation of Workshop in Riyadh City  
(Teqnia Complex Plot 24-25)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Faisaliah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises' market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic valuation for Financial Statements.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,000 m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total built area 5,168 m<sup>2</sup> and fences area 120 Lm in accordance with enclosed construction permit.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SR 32,200,000</b>
	<b>thirty-two million two hundred thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Commercial Showroom, Mezzanine
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	693010005751 – 13/03/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	17964/1432
License Date:	09/10/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	-
Plot N°:	24-25
Deed Based Land Area	6,000 m2
Construction licensed based build area	5,168 m2 and fence area 120 Lm
Number of Units	2 Commercial Showrooms
Real estate users	1 Tenant for the complete real estate which is United Cars Company
Vacancy	Not Vacant
Premises Occupants	Two tenants for show rooms which are Alessa International Company and Logistic Company for Projects.
Number of lease contracts:	Two Contracts
Contract Duration:	5 years for showroom 24 in accordance with signed agreement dated 01/01/2017 5 years for showroom 25 in accordance with unified commercial contracts starts from 01/08/2020
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SR 1,670,000 per annum for showroom N° 24 SR 900,000 per annum for showroom N° 25
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 2,570,000
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 2,570,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	22 June 2021
Valuation Date	30 June 2021
Remarks	-



**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Google Earth

Real estate is located in Faisaliah District, south east Riyadh City. Faisaliah District is workshops, warehouses, and industrial zone having unique location south of Riyadh. Building is located nearby eastern ring road.

Location	Distance (Km)
Riyadh City, Down Town	18
Riyadh City, North	30
Riyadh City East	20
Riyadh City, West South	20-30

## Weakens and Strength Points

### Strength Points

- Premises is located in Faisaliah District or nearby major workshops of companies
- Premises are nearby several axial which allow easy access thereto (eastern ring road or southern ring road).
- Internal streets width in plot 20-25m

### Weakness Points:

- There are several options available in the region.

**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Goggle Earth

### Real Estate Coordinates:

N: 24.6379444

E: 46.7990000

Building is located along eastern ring road and bordered by 2 internal streets from north and west and white land on the south.



## Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

## Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of industrial zone, workshops and warehouses. Land uses are commercial in accordance with Riyadh Municipality Drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	15
	Police Center	10
	Schools	20
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	35
Medical Services	Hospitals	20
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	20
	Restaurants	10
	Hotels	25
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a vehicle workshop of total land area 6,000 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	10m width, street	60m
South	Plot No 26	60m
East	Eastern Ring Road, 100m width	100m
West	25m width, street	100m

**Building:**

Land encompasses vehicle workshop, of total build area 5,168m<sup>2</sup>, and fences area 120 Lm based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m <sup>2</sup> )
Mezzanine	Commercial	1,568.00
Ground Floor	Commercial	3,600.00
Power Room	-	20.00
Fences	Commercial	120.000
<b>Total Built Area</b>	<b>-</b>	<b>5,308.00</b>

Source: construction period

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	<input type="checkbox"/> Double Wall	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input type="checkbox"/> Concrete	<input type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevator	<input type="checkbox"/> Separate	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	SECURIT Glass and Cladding	Entrance	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Gypsum Ceiling	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input checked="" type="checkbox"/> metal Buildings	<input type="checkbox"/> Wooden beams
Western	Pain and Cladding	Rooftops	Hanger	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					



Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,000 /m2 to SR 5,000 /m2 of average SR 4,500/m2.

Price of land's square meter is SR 4,300 SAR/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 4,300
Net revenue rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 34,500,000
discounted cash flow method	SAR 32,200,000
Cost Method	SAR 32,100,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 32,200,000</b>
	<b>thirty-two million two hundred thousand Saudi Riyals</b>

## Copy of Deed

رقم الصك: 693010005751  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

### صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :  
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر  
جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر  
شرقاً: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر  
غرباً: شارع 25م بطول 100 مائة متراً  
ومساحتها 6000 ستة آلاف متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622  
بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقلم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 32553333 فقط اثنان و ثلاثون مليوناً وخمسمائة و ثلاثة وخمسون ألفاً و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 32553333 يحل بتاريخ 30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبة، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

المملكة العربية  
وزارة الشؤون البلدية  
أمانة منطقة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٧٩٦٤  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠١-٠٩  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠١-٠٩  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

**رخصة بناء معارض تجارية**

إدارة رخص البناء

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد الكريم العيسى المحدودة
رقم الإحداثيات :	١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧ مصدره :
رقم الصك :	(٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢)
رقم القطعة :	-٢٥٠٢٤-
الشمارع :	رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الحصص :	رقم العقار : نوع البناء : معندي+مسبح
مساحة الأرض :	٢٦٠٠٠ م محيط الأسوار : م / ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠ م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض ١٠ م	١٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم ٢١	٦٠	٢
غرب	شارع عرض ٢٥ م	١٠٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات

شارع عرض ١٠ م

شارع عرض ٢٥ م

محطة معدنية

التصميم رقم ٧٦

مركز تهادان اتمام البناء

ملاحظات المهندس:

١- بموجب التقرير المساحي برقم (١٤٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ١٤٣٢-٥-٧ هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية . ٢- منطقة التقسيم : م. ١١١، ٣. الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي . ٤- أعطى الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الأمانة . ٥- اسم الشارع : الطريق الدائري الشرقي . ٦- الارتداد بين المباني لا يقل عن ٤ م . ٧- بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢٢٢٢١/٢ تاريخ ١٤٣٢-٩-١٦ هـ . ٨- يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٥ م على شارع عرض ٢٥ م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الجنوبي وتعالج معماریاً بشكل جيد . ٩- المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والارتداد بينهما لا يقل عن ٤ م . ١٠- تم زيادة مساحة الميزانين النظامية بمساحة (٢١٠٨) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ بتاريخ ١٤٣٣-١١-٢٩ هـ . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمدة . \*\*\*\*\*

ملحوظات :

المكتب الهندسي : بدون مبلغ سداد : ٢٩٥٤ رقم الفاتورة : ٣٢٠١٢١٨٢٧٢ تاريخ الفاتورة : ١٤٣٢-٥-١٩ هـ لتسديد رسوم الرخصة

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

مدير إدارة الترخيص : مدير عام التخطيط العمراني : رئيس قسم الرخص :  
/ علي بن أحمد الذروي / سليمان عبدالرحمن الفراج / محمد الطيشي

يجب الالتزام بالشروط والمواضحة خلف الرخصة

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .



## **Hotel Apartment Building Valuation Report, Located in Riyadh City, in Namozagiah District**

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund



Valuation Date: 31/12/2021

Subject: Hotel Apartment Building Valuation Report, Located in Riyadh City, in Namozagiah District

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Namozagiah District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is three stars hotel apartment building, of total land area 3,061.75 m2 in accordance with enclosed deeds and of total building area 11,467 m2 and fence area 146 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 59,000,000</b>
	<b>fifty-nine million Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

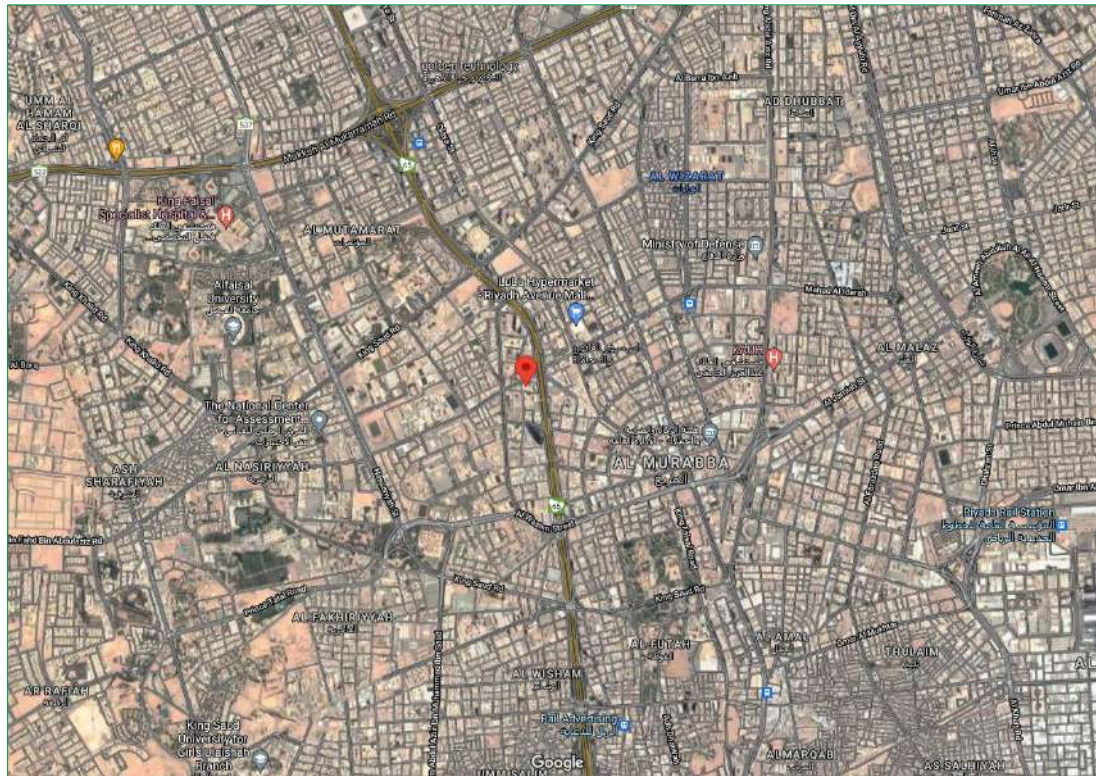
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Hotel Apartment Building
Real Estate Trade Title	-
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010004586 – 12/11/1442 AH
Deed N° and Date	693010004593 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Namozagiah
Construction permit N°:	____ / ____
License Date:	_____ AH
Ministry of Tourism and Antiquities License N°:	4500414
Issue Date	09/10/1440 AH
Hotel Classification in accordance with Classification Certificate	Three stars
Real Estate Age	2 Year
Layout N°:	-
Block N°:	-
Plot N°:	N/A
Deed Based Land Area	3,061.75 m2
Construction licensed based build area	11,467 m2 and fence area 146 LM
Real estate users	-
Number of lease contracts:	-
Contract Duration	-
Agreed charges between parties in accordance with contract.	-
Total real estate income based on contract for 2021	-
Net real estate income based on contract for 2021	-
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

Real estate is located in Namozagiah District, middle of Riyadh City. Namozagiah district is hotel and residential building areas having unique location in Riyadh City. Building is located nearby central business area in the city allowing easy access through King Fahd Road.

Location	Distance (Km)
Mecca Road	3
Eastern Ring Roads	10
Ministry of Interior (Mol)	1

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Fahd Road and Mecca Road).
- Real estate is nearby the central region
- Real estate is nearby government department and major hotels.

### Weakness Points:

- There are several options in the region.



Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

E: 46.6997155	N: 24.6601586
---------------	---------------

Building is located along Prince Fahd bin Salman bin Abdulaziz Road connecting King Fahd Road in east and Naseria street west. Building is bordered by 1 internal street in the south having the eastern border as a neighbor and western as a neighbor. The building is located at 0.5 Km north King Fahd Twin Towers and at 1 Km east Nasriah Traffic.

**Adjacent Land Uses:**

Adjacent area consists of residential building and hotels area. Land use is commercial based on Riyadh Municipality drawings. However, hotel construction is allowed in accordance with stipulation reflected in real estate provisions which apply to real estate location: located along 32m width, Prince Fahd Bin Salman Bin Abdulaziz Road.



**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	5
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	40
Medical Services	Hospitals	5
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	5
	Fuel Stations	15

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The real estate is a hotel apartment of total land area 3,061.75 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	32m width, street	25.20 m
South	20m width, street	27.85 m
East	Neighbor	60 m
West	Neighbor	58.90 m

Source: property deed: 693010004593

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	32m width, street	34.30 m
South	20m width, street	29 m
East	Neighbor	58.90 m
West	Neighbor	40.75 m

Source: property deed: 393010004586

## Building

Land encompasses hotel apartments of total building areas 11,467 m2 and fence area 146 Lm in accordance with enclosed construction licenses detailed as follows:

Description	Uses	Build Area (m2)
Basement	Parking	2,665.00
Ground Floor	Furnished Apartments	1,837.00
1 <sup>st</sup> floor	Furnished Apartments	1,990.00
2 <sup>nd</sup> floor	Furnished Apartments	1,990.00
3 <sup>rd</sup> floor	Furnished Apartments	1,990.00
Rooftop Annexes	Furnished Apartments	995.00
Fences	Utilities	146.00
TBA	-	<b>11,613.00</b>

Source: Construction Licenses

## Building Components:

Number of Units: 128 Rooms

Number of parking slots in basement: 109 car parking slots

Available services in building: hotel lobby encompassing receptions, seating, gymnasium halls, children games court, health club, coffee shop, 2 guest elevators, services elevator, prayer, business center, 2 conference rooms, and central room for all uses.

Source: Client 2020

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Glass	External	Interlock and Green Areas	<input type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalators	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Marble Chips	Reception	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevators	<input checked="" type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Carrying Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Marble Chips	Entrances	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input type="checkbox"/> Meal Building	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Marble Chips	Rooftops	Tiles	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> gate	<input type="checkbox"/> others	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					

## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,000 /m2 to SR 4,500/m2 of average SR 4,200/m2.

Based on previous comparison tables, it was proven that:

Description	Average
Land m2 Price	SAR 4,200
Furnished building lease m2 price	SAR 550
Net Return Rate	8.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
discounted cash flow method	SAR 59,000,000
Cost Based Calculation	SAR 56,080,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 59,000,000</b>
	<b>fifty-nine million Saudi Riyals</b>





## Copy of Deed - 2

رقم الصك: 693010004593

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :  
شمالاً: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر  
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر  
شرقاً: جار بطول 60 ستون متر  
غرباً: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر  
ومساحتها 1557.49 ألف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتمتراً مربعاً المملوكة لشركة  
تعددين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم  
393598002674 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة  
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمئة و واحد و عشرون ألفاً و  
تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً  
و أربعمئة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن  
: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون  
السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي  
عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً  
في 12 / 11 / 1442 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين





## **Residential Building Valuation Report, Yasmine District, Riyadh City**

(Yasmine Building)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

**Subject: Residential Building Valuation, Yasmine District, Riyadh City**  
(Yasmine Building)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Yasmine District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is apartment residential building of total land area 2,309.76 m2 in accordance with enclosed deed and of total building area 5,283 m2 and fence area 139.98 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 17,670,000</b> <b>seventeen million six hundred seventy thousand Saudi Riyals</b>
---------------------------------	---

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

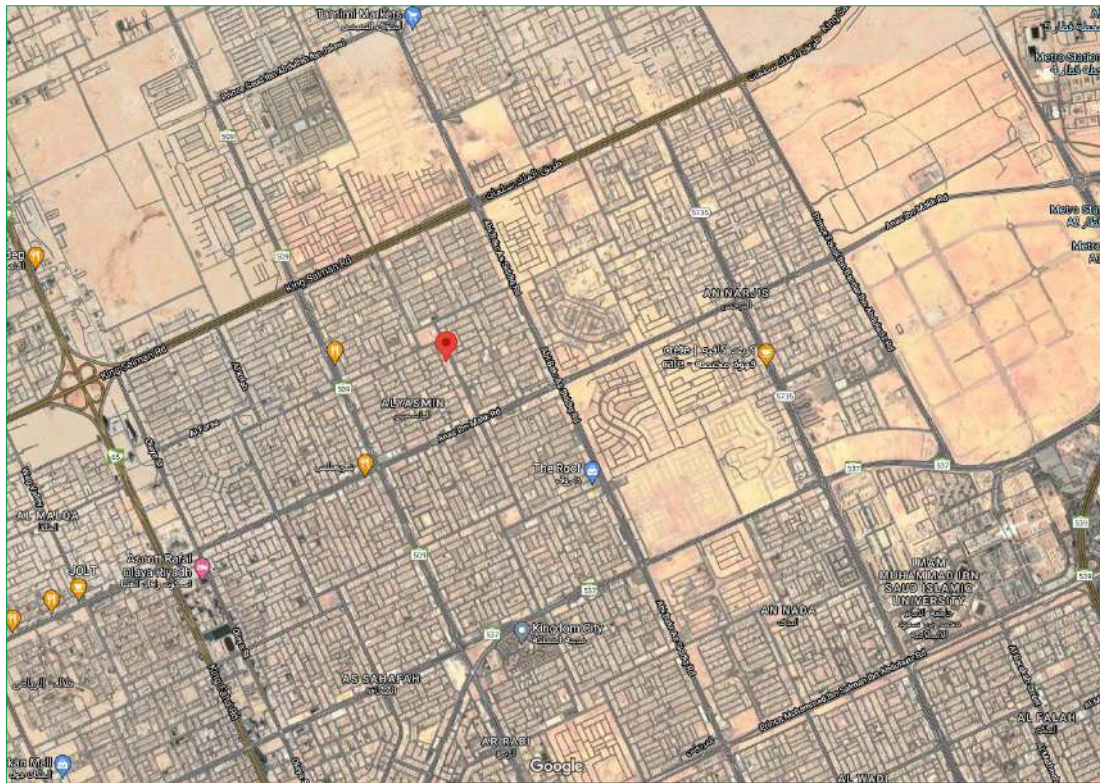
Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Apartment Residential Building
Real Estate Trade Title	Yasmine Building
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	493010005755 – 13/03/1443 AH
City	Riyadh
District	Yasmine
Construction License N°	12739/1431
License date:	24/07/1431 AH
Real Estate Age:	9 years, approximately
Layout N°:	3229
Block N°:	3
Plot N°:	16
Deed Based Land Area	2,309.76 m2
Construction licensed based build area	5,283 m2 and fence area 139.98 Lm
Number of units:	41 residential apartments in accordance with licenses
Real Estate User:	Vacant
Number of lease contracts:	N/A
Contract Duration:	-
Agreed charges between parties in accordance with contract.	-
Total real estate income for 2021	-
Net real estate income for 2021	-
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-



## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Google Earth

The building is located in Yasmine district, north of Riyadh. Yasmine district is unique area north of Riyadh City where the building is located nearby central business area allowing easy access through Anas Bin Malik Road, King Fahd Road, King Salman Road and King Abdulaziz Road.

Location	Distance (Km)
Financial District	10
King Salman Road	1.5
King Khalid Road	15
Central Region	15

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate is located in Yasmine district nearby services such as restaurants, markets and banks.
- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Fahd Road, King Salman Road and Anas Bin Malik Road)

### Weakness Points:

- There are several options in the region.

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

E: 46.6503374	N: 24.8287924
---------------	---------------

The building is located along 30m width Qadisiyah street connecting the building from south with Anas Bin Malik Road. The building is bordered by 2 internal streets from north and west while the southern border is white land. The building is located at 1 Km north Anas Bin Malik Road and 2 Km south King Salman Road.



### Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

### Adjacent Land Uses:

Adjacent area consists of residential commercial area encompasses buildings and villas. Land use is commercial – residential type based on Riyadh Municipality drawings. Residential buildings having three and half floors are allowed in accordance with municipality stipulations.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	15
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks:	-		

**Land:**

The real estate is a residential building of total land area 2,309.76 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	10m width street	69.99m
South	Plot N° 15	69.99m
East	36m width street	33m
West	18m width street	33m

Source: property deed:

**Building:**

Land encompasses residential hotel building of total build area 5,283 m2 and fence area 139.98 Lm in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	# Units	Uses	Build Area (m2)
Ground Floor	12	Residential apartment	1,382.00
1 <sup>st</sup> floor	12	Residential apartment	1,620.00
2 <sup>nd</sup> floor	11	Residential apartment	1,550.00
Electricity Room	-	Electricity Room	20.00
Rooftop annexes	6	Residential apartment	731.00
Fences	-	Services	139.98
TBA	41	-	<b>5,442.98</b>

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Rocks	External	-	<input type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalators	<input type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> Reinforced Concrete
Southern	Paint	Reception	Marble	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input checked="" type="checkbox"/> Elevators	<input checked="" type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining Walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Rocks	Entrances	Marble	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Windows	<input type="checkbox"/> Meal Building	<input type="checkbox"/> Wooden Beams
Western	Rocks	Rooftops	Tiles	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> gate	<input type="checkbox"/> others	<input type="checkbox"/> Wooden Building	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing</li> </ul>					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>					



## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,900 /m2 to SR 5,500/m2.

Price of square meter of land under valuation is SAR 4,500/m2.

**Based on previous comparison tables, it was proven that:**

Description	Average
Land m2 Price	SAR 4,500
Net Return Rate	7.25%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
discounted cash flow method	SAR 17,670,000
Cost Based Calculation	SAR 17,620,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 17,670,000</b>
	<b>seventeen million six hundred seventy thousand Saudi Riyals</b>

## Copy of Deed

رقم الصك: 493010005755  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البلك رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، وحدودها واطوالها:  
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر  
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر  
غرباً: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر  
ومساحتها 2309.76 ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بقرب الرياض برقم 910807004729 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 15617071 فقط خمسة عشر مليوناً و ستمائة و سبعة عشر ألفاً و واحد و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن: أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 15617071 يحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



## Copy of Construction License



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

رقم الرخصة : ١٤٣١/١٧٧٢٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢٤  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢٤  
نوع الرخصة : إصدار

**رخصة بناء عمارة سكنية ( نظام البناء المطور )**

اسم المالك :	طارق محمد ناصر العبدوي		
رقم الإثبات :	١٠٠١٥١٠٩٤٨		
تاريخه :	١٠٠١٥١٠٩٤٨		
رقم الصك :	٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢		
رقم القطعة :	١٦		
الشوارع :	حي الياسمين		
الحـ :	نوع البناء : مسلح		
مساحة الأرض :	٢٣٠٩,٧٦ م <sup>٢</sup>	محيط الأسوار :	٢٠ م / ط
النطاق العمراني :	مرحلة ١		



الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	١٠ م	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦ م	٣٣	٦
جنوب	١٥ ق	٦٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨ م	٣٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٢٨٢,٠٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية	٦	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات



أمانة منطقة الرياض  
إدارة العامة للتخطيط العمراني  
الرقم الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٦٧  
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦  
المرفقات :  
مصاد : ٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص :	٠/٣٢٢٥	رقم المشروع :	٢٤٠	رمز النظام :	٢٤٠	مناسيب الشوارع المحيطة :	مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره :	١٩١٩	ريال بموجب الإيصال رقم :	٣١٠١٤٩٢٥٠٦	وتاريخ :	١٤٣١-٠٧-٢١	هـ	١٤٣١-٠٧-٢١

ملاحظات : ١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/١٧٧٢٩ بتاريخ ١٤٣١-٠٤-٠١ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.  
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤.  
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى.  
٤- ارتداد الملاحق الطوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية.  
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م.  
٦- يمنع عمل فتحات الملاحق الطوية جهة المجاورين.  
\*\*\*\*\*



أمانة منطقة الرياض  
الختم الرسمي  
بلدية شمال الرياض

مدير عام التخطيط العمراني : م/ مساعدا إبراهيم المحيا

مدير إدارة رخص : م/ علي بن أحمد الدروي

مدير قسم الرخص : م/ عبد الله بن محمد بايونس

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسطل أو شطب يلغي هذه الرخصة .

٩٠٠١٣٠



## **Restaurant Commercial building Jeddah City, Alshera' District Valuation Report**

(Alshera Restaurant)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund



Valuation Date: 31/12/2021

**Subject: Restaurant Commercial Building Jeddah City, Alshera' District Valuation**  
(Alshera Restaurant)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Jeddah City, Alshera District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is restaurant commercial building, of total land area 1,995.50 m2 in accordance with enclosed deeds and of total building area 864.14 m2 in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 12,350,000</b>
	<b>twelve million three hundred fifty thousand Saudi Riyals</b>

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Restaurant Commercial Building
Real Estate Trade Title	Alshera Restaurant
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	793010005754 – 13/03/1443 AH
City	Jeddah
District	Alshera
License N°	3800113362
License Date	13/07/1438AH
Real Estate Age	Under Construction
Layout N°:	3/505/ت
Block N°:	-
Plot N°:	250/ب – 251/ب – 269/ب - 270/ب
Deed Based Land Area	1,995.50 m2
Construction licensed based build area	804.03 m2 and fence are 60.11 Lm
Number of Units	Two restaurant buildings in accordance with license
Real Estate User	-
Number of Lease Contracts	-
Net real estate income based on contract for 2021	-
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: Google Earth

Real estate is located in Alshera district, north of Jeddah.

Location	Distance (Km)
Sharm Ubhor Beach	7
Cornice	10
King Abdulaziz Airport	15

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate overlook Prince Abdulmajid Street
- Real estate is located nearby Sharm Ubhor Cornice
- Real estate is nearby several axils which allow easy access (Medina Road)
- Project has good accessibility through several roads.

### Weakness Points:

- There are several options in the region.

## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

### Real Estate Coordinates:

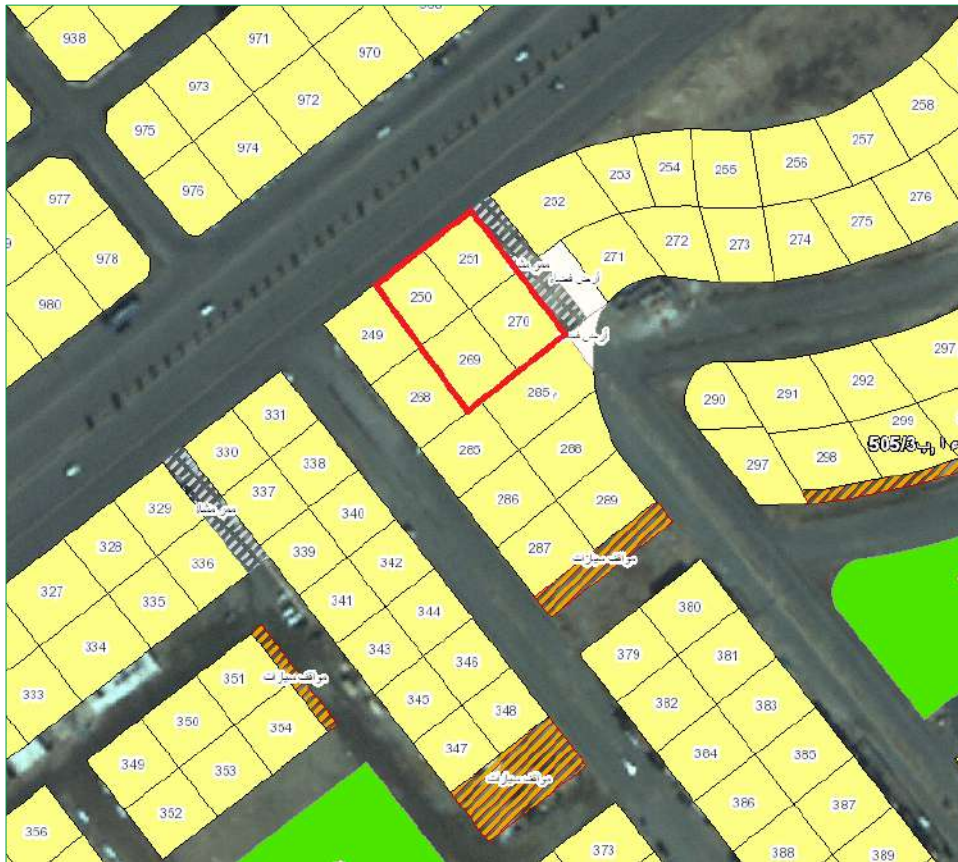
E: 39.0950278

N: 21.7762500

Building is located along Prince Abdul Majid Road connecting in east direction Medina road and west Prince Abdullah Alfaisal road bordered from north by Prince Abdulmajid Road and bordered from west and south white land and bordered from east un-asphalted corridors.



### Land Layout:



Source: Jeddah Region Municipality

### Adjacent Land Uses:

Adjacent area basically consists of residential and commercial area and land use is commercial in accordance with Jeddah municipality drawings.



**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	25
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remarks:	-		

**Land:**

The land is restaurant commercial building of total land area 1.995.50 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	Parking, 2m width and 52m width street	37m
South	Section of Plot N° 285	40m
East	Corridor, 10m width	47m
West	Plot N° 268 and 249	50m

Source: Property Deed

## Building

The land encompasses restaurant commercial building of total build area 864.14m2 in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	Number of Units	Uses	Building Area (m2)
Ground Floor	2	Commercial	564.47
First Floor	2	Commercial	299.67
<b>TBA</b>			<b>- 864.14</b>

Source: Building License

## Building Components

Number of Units	2 restaurant building
Utilities available in project	-

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Floors		Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Skelton	External	Skelton	<input type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalator	<input type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> reinforced concrete
Southern	Skelton	Reception	Skelton	<input type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevators	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Skelton	Entrance	Skelton	<input type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Window	<input type="checkbox"/> Metal Buildings	<input type="checkbox"/> wooden Beams
Western	Skelton	Rooftop	Skelton	<input type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Buildings	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			-					
Remarks			-					

## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,500 /m<sup>2</sup> to SR 6,000/m<sup>2</sup> of average SR 5,000/m<sup>2</sup>.

Price of square meter of land under valuation is SAR 5,000/m<sup>2</sup>

Based on above comparisons, it was evident that:

Description	Average
Land M <sup>2</sup> /Price	SAR 5,000
Net Return Rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
discounted cash flow method	SAR 12,350,000
Cost Method	SAR 11,300,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

**Real Estate Market  
Value**

**SAR 12,350,000**

**twelve million three hundred fifty thousand Saudi Riyals**

## Copy of Deed

رقم الصك: 793010005754  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 505 / 3 ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 505 / 3 ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 505 / 3 ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . وقطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 505 / 3 ت الواقع في حي الشراخ بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :  
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكمس بشطفه للشرق بطول 4.24 م  
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر  
شرقاً: شمالاً شارع عرض 10 م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م بطول 47 سبعة و أربعون متر  
غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر  
ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً وذلك بموجب خطاب أمارة جدة رقم 3600082483 في 1437 / 4 / 3 هـ المقيد لدينا برقم 371302352 في 1437 / 4 / 8 هـ المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 15266453 فقط خمسة عشر مليوناً و مئتان و ستة و ستون ألفاً و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 15266453 يحل بتاريخ 2028-12-30م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين





# أمانة جدة

## رخصة بناء

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والعربية

أمانة محافظة جدة

إدارة رخصم البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	1438/رجب/13	صلاحيتها	1441/رجب/13
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء محلات تجارية	شركة تمدن الأولى للعقارات جوال رقم 0508514889	1010435906	320221006232	2/صفر/1438	
البلدية	رقم الكروكي	رقم القطعة	الحاي	اسم الشارع	مساحة الارض
نهبان الفرعية	3800127790	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشارع	غير مسمى	1995.50

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى. الالتزام بإيقاف تركيب الواحبات المكسوة بالألومنيوم (الكلامينج) لجميع المباني التي نعت الانشاء أو الترميم

إصدار رخصة البناء لا يعنى الموافقة على التجرئة مالم يتم التوافق مع المواصفات المحددة / يجب الالتزام بالنام بمعالجة كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير منظليات الوطاية من الحريق للمباني / يجب الالتزام باستمرات ذات الاحتياجات الخاصة ( الوصول الشامل )/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواثر الكيشن المؤقتة على الشدات والسغايل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37تم ينكسر 4.24تم شأ2م	4.27
الشرق	بطول 47م يحده شمال شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات18م	3.04
الجنوب	بطول 40 م يحدها شرقا القطعة رقم 285مكرر وغربا 285م	21.86
الغرب	بطول 50 م يحده القطعة رقم 268وشمال القطعة رقم 249	5.96

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						إحداثيات الكروكي	
سكني		تجاري		اخرى		إجمالي	
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
0	0	3	504.36	0	60.11	3	564.47
0	0	0	299.67	0	0	0	299.67

مفتوحات المبنى	إحداثيات الكروكي
مناطق ارضي	الشماليات
2408113.5416	
مناطق مسروق	الشرقيات



## **Khamis Mushait City, Military City Road Restaurant Commercial Building Valuation Report**

(Khamis Mushait Restaurant)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

**Subject: Khamis Mushait City, Military City Road Restaurant Commercial Building**  
**Valuation**  
(Khamis Mushait Restaurant)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**  
Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Khamis Mushait City on King Khalid Road, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is restaurant commercial building, of total land area 1,500m<sup>2</sup> in accordance with enclosed deed and of total building area 567.20m<sup>2</sup> and fence area 160.00 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

**Real Estate Market Value      SAR 9,300,000**  
**nine million three hundred thousand Saudi Riyals**

**Executive Director**

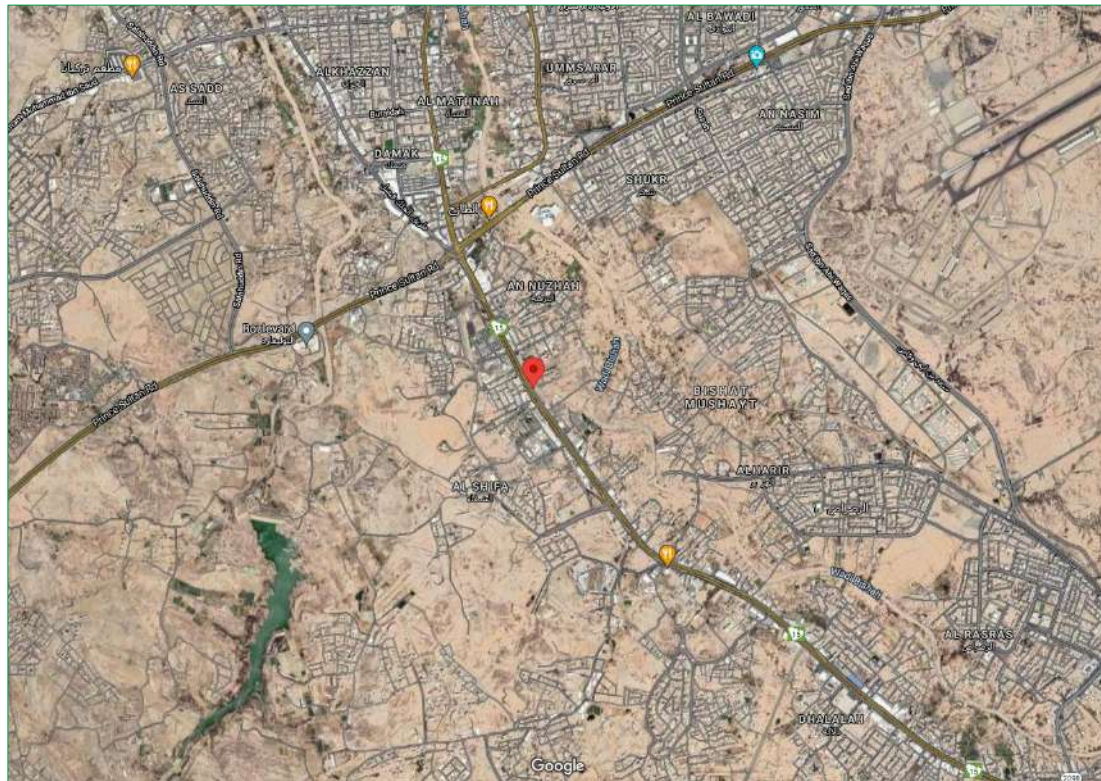
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch / real estate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Restaurant Commercial Building
Real Estate Trade Title	Khamis Mushait Restaurant
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010005752 – 13/03/1443 AH
City	Khamis Mushait
District	Military City Road
Construction License N°	40/1230/C25/1437 AH
License Date	17/07/1437 AH
Real Estate Age	4 years approximately
Layout N°:	-
Block N°:	-
Plot N°:	N/A
Deed Based Land Area	1,500 m2
Construction licensed based build area	567.20 m2 and fence area 160.00 Lm
Number of Units	Two restaurant buildings in accordance with license
Real Estate User	-
Number of Lease Contracts	-
Net real estate income based on contract for 2021	-
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-

**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: goggle Earth

Real estate is located in King Khalid Road, west of Khamis Mushait

Location	Distance (Km)
Khamis Mushait Central region	4
Abha Airport	12

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate is located on Military City Road (King Khalid)
- Real estate is located on southern entrance of Khamis Mushait
- Real estate is nearby several axils which allow easy access (Prince Sultan Bin Abdulaziz Road)

### Weakness Points:

- There are several options in the region.



**Location of Intended Real Estate for Valuation:**



Source: goggle Earth

## Real Estate Coordinates

E: 42.7389444

N: 18.2709444

The building is located along King Khalid Road connecting from east Khamis Mushait and from south Ahd Rafedah City and is located at 2 Km south Prince Sultan Road.

**Adjacent Land Uses:**

Adjacent area basically consists of residential and commercial area and land use is commercial in accordance with Asir Region municipality drawings.

**Distance between real estate and public services and description of real estate:**

Services	Expected Time (minutes)	
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	20
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Electricity network	Electricity network	Electricity network
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remarks	-		

**Land:**

The land is restaurant commercial building of total land area 1,500 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	20m width street	30m
South	20m width street	30m
East	16m width street	50m
West	64m width, Military City Road	50m

Source: Property Deed

**Building:**

The land encompasses restaurant commercial building of total build area 567.20m<sup>2</sup> and fence area 160.00 Lm in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	Number of Units	Uses	Building Area (m <sup>2</sup> )
Building Section A	1	Commercial	283.60
Building Section B	1	Commercial	283.60
Fence	-	Services	160.00
<b>TBA</b>		-	<b>727.20</b>

Source: construction Licenses

**Building Elements:**

Number of Units	2 restaurant building
Utilities available in project	12 external parking

Source: construction Licenses

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades	Type of Facades	Type of Facades
Northern	Paint	External	Interlock	<input checked="" type="checkbox"/> Double Walls	<input checked="" type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> reinforced concrete
Southern	Paint	Reception	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevators	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Paint	Entrance	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Window	<input type="checkbox"/> Metal Buildings	<input type="checkbox"/> wooden Beams
Western	Paint	Rooftop	-	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Buildings	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing					
Remarks			-					

## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 3,000 /m2 to SR 3,500/m2 of average SR 3,250/m2.

Price of square meter of land under valuation is SAR 3,350/m2

Based on field survey of region, it was proven that:

Description	Average
Land M2/Price	SAR 3,350
Net Return Rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

Value of under valuation real estate based on used valuation method:

Valuation Method	Average
discounted cash flow method	SAR 9,300,000
Cost Method	SAR 7,450,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 9,300,000</b>
	<b>nine million three hundred thousand Saudi Riyals</b>



## Copy of Deed

رقم الصك: 393010005752  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن الجزء المتبقي من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر  
شرقاً: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر  
غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر  
ومساحتها 1500 ألف و خمسمائة متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293598002673 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 14042105 فقط أربعة عشر مليوناً و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالاً سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 وبحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ 14042105 يحل بتاريخ 2028-12-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ميلازم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

# Copy of Construction License

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٢٥٥/١٤٣٠/٤٠  
 تاريخ صدورها : ١٤٣٧/١٠/١٧  
 تاريخ إنتهائها : ١٤٣٨/١٠/١٧



لمملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 لجهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

رخصة بناء

المالك : شركة تمدن الاولى للعقارات		جوال : ٥٥٨٥١٤٨٨٩	
رقم المسجل:	١٠١٤٣٥٩٠٦	تاريخها:	١٤٣٦/١٠/١٣
رقم الصك:	٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩	تاريخه:	١٤٣٦/١٢/٠٣
رقم القطعة:	بدون	رقم المخطط المعتمد:	املاك
الحى :	طريق المدينة العسكرية	نوع البناء :	مسكن

مساحة الارض : ١٥٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 محيط الدور : ١٦٠٠٠ م  
 التعلق العمراني : خميس مشيط

إحداثيات الموقع : N : ٢٢,٧٢٩,٤٢ E : ١٨,٢٧,٩٢٣

محيط الدور : ١٦٠٠٠ م

تم سحب والغاء الترخيص السابق رقم ١٤٣١/٠١/٠٦ بتاريخ ١٤١٣/٢٦/٢٨



شارع عرض ١٠م  
 شارع عرض ١٠م  
 طريق المدينة العسكرية عرض ١٠م

الجهة	الحدود	الأبعاد (م)	الارتفاع (م)
الشمال	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦م	٥٠,٠٠	٦,٠٠ : ٥,١٠
الغرب	طريق المدينة العسكرية بعرض ٢٤م	٥٠,٠٠	٦,٠٠
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>٢</sup> )	إجمالي المساحة (م <sup>٢</sup> )
الدور الارضي	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	
عدد الوحدات	لور ارضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم	البروزات	لا يوجد
إجمالي مساحة البناء	٢٨٥٧٦,٢٠		
نسبة مساحة الدور	% ٣٧,٨٠		
استخدام المبنى	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)		

المكتب المصمم : غازي للاستشارات الهندسية  
 سند الرسوم بمبلغ وأقره : ٤٦٤,٠٠٠ ريال

بموجب الإصدار رقم : ٣٧٠٠٧١٠٠٤٣٧١ بتاريخ : ١٤٣٧/٠٣/١٤

**ملاحظات:**

- يؤتم ترخيص بناء عدد ١٢ موظف سجلات
- تم الترخيص بناء على طلب المقدم المبنى رقم صك ١٤٣٧/٠٧/١٢ بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/١٣
- تم الترخيص بناء على عمل على عوارض بين المالك وموسسة كل عام لتأمين العوارض بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/١٣
- لبنانية خميس مشيط الحق في إلقاء اعمام المسطحات و رخصة البناء في حال ثبوت عدم صحة التفتت والوثائق التي استند عليها عند الإصدار
- قام المالك بزيارة الموقع ويقر بأن الأرض لاتقع في مجارى أو أنعماد الزاوية و التمسك
- هذا الترخيص بالمى او ترخيص سابق له على نفس الموقع وأى إشكالات فى الترخيص يعتبر الترخيص لائى
- فى حالة وجود تسوية يجب الا يرتفع دور التسوية عن الشارع أكثر من واحد متر ولا يعتبر الترخيص لائى ويعلق بطله لائحة الجزاءات
- يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف هذه الرخصة وأى مخالفة فى هذه الرخصة يعتبر الترخيص لائى
- يؤتم ترخيص عوارض حرارية وتلف العبرة والغزل داخل حدود الأرض
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم مخالفة من الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٦٤٠٢٩٩٩٧ و تاريخ ٢٠١٦/٠٣/٢٧
- عدم الأضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و استخدام سوازل الحياض المؤقتة على الشدات والشدات للمحافظة على السلامة وسلامة المرور و تحقيق خصوصية لمنزل المجاورين
- يؤتم صاحب المنشأ بهذه الرخصة بمقابلة أى شكوى من قبل المجاورين وتمنّى البلدية مسؤوليتها عن أى إشكالات على هذه المنشأة فى حالة وجود شكوى
- يجب الالتزام بشهادة العوارض المنصوص عليه وفى قوة البناء السعودى وبتكليف تميم وزير الشؤون البلدية والقروية ٨٥٨٥ و تاريخ ١٤٣٤/٢/١٧

مدير عام الرخص والرقابة الشاملة

م / سعد عوضه فهد

رئيس قسم الرخص الفنية

م / سعد آل حمد

فني الرخص

م / سعيد دليم

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 إدارة الرخص  
 بلدية محافظة خميس مشيط



## **Jeddah City, Northern Abhor District Restaurant Commercial Building Valuation Report**

(Abhor Restaurant)

Report date: 06/01/2022

Prepared to:  
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2021

**Subject: Jeddah City, Northern Abhor District Restaurant Commercial Building**  
**Valuation**  
(Abhor Restaurant)

**Mulkia Gulf Real Estate REIT fund**

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Jeddah City, Northern Ubhor District, we actually verified and visually inspected the premises and studied necessary documents and maps. After having studied the surrounding and adjacent area of premises we hereby enclose the following report which provide the necessary information and outline the causes to reach estimated market value.

The objective of this report is to estimate the premises market value at 31/12/2021 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation for Financial Statements.

The intended real estate is restaurant commercial building, of total land area 552 m2 in accordance with enclosed deeds and of total building area 180.06 m2 and fences area 60 Lm in accordance with enclosed construction license.

Based on completed study, we estimate the real estate's market value based on the current conditions as at 31/12/2021 as defined below:

**Real Estate Market Value     SAR 6,800,000**  
**six million eight hundred thousand Saudi Riyals**

**Executive Director**

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

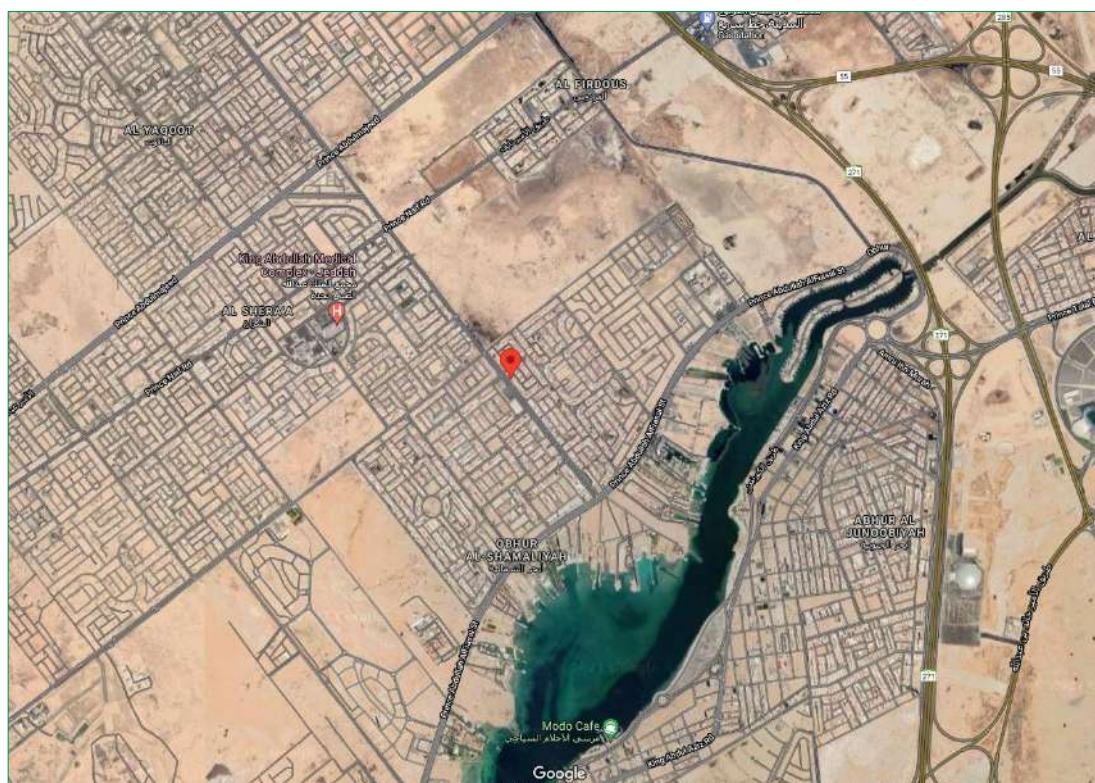
Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – branch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Restaurant Commercial Building
Real Estate Trade Title	Abhor Restaurant
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	893010005753 – 13/03/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Jeddah
District	Northern Abhor
Construction License N°	3700105020
License Date	22/01/1438 AH
Real Estate Age	4 years approximately
Layout N°:	230/ب
Block N°:	-
Plot N°:	204
Deed Based Land Area	552m2
Construction licensed based build area	180.06 m2 and fence area 60 Lm
Number of Units	One restaurant building in accordance with license
Real Estate User	One tenant which is Olyan Food Services Company
Number of Lease Contracts	One contract
Total real estate income based on contract for 2021	SAR 457,500
Net real estate income based on contract for 2021	SAR 457,500 Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	18/12/2021
Valuation Date	31/12/2021
Remarks	-



## Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real estate is located within northern Abhor, north Jeddah nearby high density population area and unique location north Jeddah. The building is located nearby resorts and Sharm Abhor Beach and malls along pan continent street allowing easy access from several roads.

Location	Distance (Km)
Prince Abdullah AL Faisal Road	3
Sharm Abhor Beach	2
Cornice	6
King Abdulaziz Airport	10

## Weakens and Strength Points

### Strength Points:

- Real estate overlooks Pan Continent Street which has unique commercial activities.
- Real estate is located nearby Sharm Ubhor Cornice
- Real estate is nearby several axils which allow easy access (Prince Naif road and Prince Abdullah Alfaisal Road)
- Project has good accessibility through several roads.

### Weakness Points:

- There are several options in the region.

Location of Intended Real Estate for Valuation:



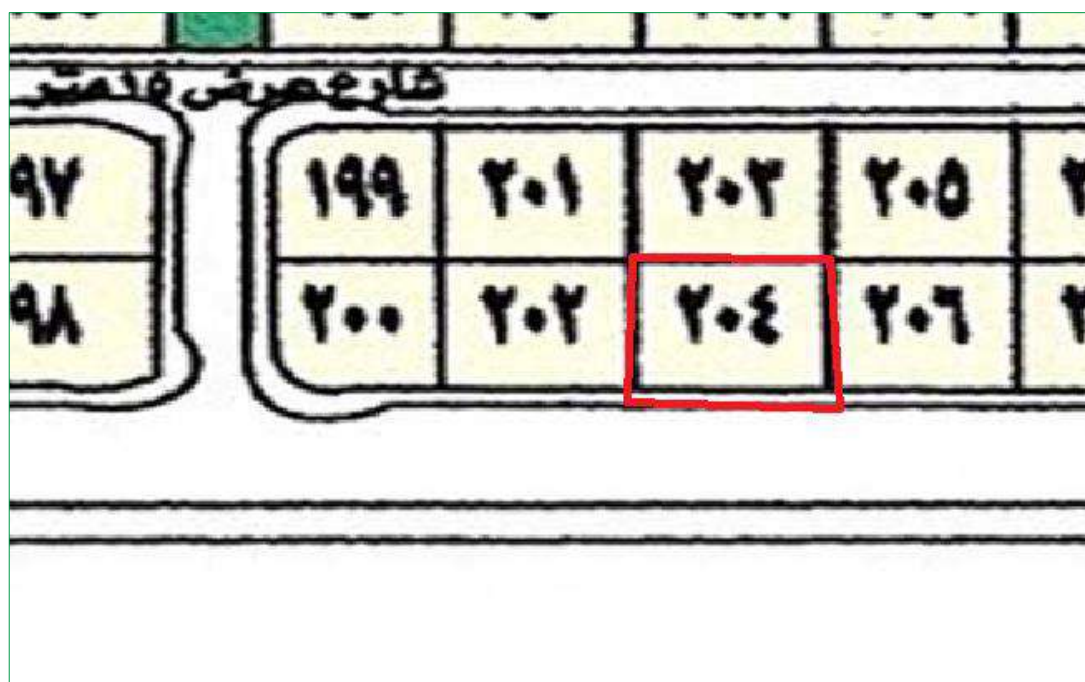
Source: Google Earth

Real Estate Coordinates

E: 39.1148056	N: 21.7640833
---------------	---------------

The building is located along pan continent street connecting from north Prince Naif road and from south Prince Abdullah AL Faisal Street bordered from north by a residential building, bordered from west by a mall and south pan continent street and bordered from east by commercial building. Building is located at 1.5 Km south Prince Naif Street and at 1.5 Km north Prince Abdullah AL Faisal Street.

## Land Layout



Source: Jeddah Region Municipality

### Adjacent Land Uses:

Adjacent area basically consists of residential and commercial area and land use is commercial in accordance with Jeddah municipality drawings.

### Distance between real estate and public services and description of real estate:

Services		Expected Time (minutes)
Government Services and Centers	Government Departments	10
	Police Center	10
	Schools	10
	Banks	10
	Civil Defense	10
	Airport	20
Medical Services	Hospitals	15
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10



Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Electricity network	Electricity network	Electricity network
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remarks	-		

#### Land:

Real estate is commercial restaurant building of total land area 552 m2 in accordance

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	Plot No 202	24m
South	Plot No 206	24m
East	Plot No 203	23m
West	Pan Continent Street, 52m width	23m

Source: Property Deed

with enclosed deed as follows:

#### Building

The land encompasses restaurant commercial building of total build area 180.06m2 and fence area 60 Lm in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

Description	Number of Units	Uses	Building Area (m2)
Ground Floor	1	Commercial	180.06
First Floor	-	Services	60.00
<b>TBA</b>			<b>240.06</b>

Source: Building License

## Building Components

Number of Units	one restaurant building
Utilities available in project	6 external car parking

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades		Type of Facades	Type of Facades	Type of Facades
Northern	Paint	External	Interlock	<input checked="" type="checkbox"/> Double Walls	<input type="checkbox"/> Escalator	<input checked="" type="checkbox"/> Central	<input checked="" type="checkbox"/> Concrete	<input checked="" type="checkbox"/> reinforced concrete
Southern	Paint	Reception	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Double Glass	<input type="checkbox"/> Elevators	<input type="checkbox"/> Split	<input type="checkbox"/> Retaining walls	<input type="checkbox"/> Steel Beams
Eastern	Paint	Entrance	Porcelain	<input checked="" type="checkbox"/> Ceiling Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Parking	<input type="checkbox"/> Window	<input type="checkbox"/> Metal Buildings	<input type="checkbox"/> wooden Beams
Western	Paint	Rooftop	-	<input checked="" type="checkbox"/> Concealed Lighting	<input checked="" type="checkbox"/> Gates	<input type="checkbox"/> Other	<input type="checkbox"/> Wooden Buildings	<input type="checkbox"/> Others
Type of Insulation			Thermal insulation and damp proofing for walls and ceilings					
Remarks			-					



## Real Estate Photos:



## General Benchmarks:

### Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 8,000 /m2 to SR 9,000/m2 of average SR 8,700/m2.

Price of square meter of land under valuation is SAR 8,600/m2

**Based on above comparisons, it was evident that:**

Description	Average
Land M2/Price	SAR 8,600
Net Return Rate	7.50%

### Real Estate Market Value Valuation:

**Value of under valuation real estate based on used valuation method:**

Valuation Method	Average
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 6,800,000
discounted cash flow method	SAR 6,460,000
Cost Method	SAR 5,500,000

### Real Estate Final Value:

Based on all inputs defined in this report, we believe that the value of real estate based on valuation purpose and valuation time and using income The discounted cash flow method is as follows:

<b>Real Estate Market Value</b>	<b>SAR 6,800,000</b>
	<b>six million eight hundred thousand Saudi Riyals</b>

## Copy of Deed

رقم الصك: 893010005753  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل  
ابراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها واطوالها :  
شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر  
جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر  
شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر  
غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر  
ومساحتها 552 خمسة مئة و إثني و خمسون متر مربعاً المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم  
1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 493598002678 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما  
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ  
7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تصد على أقساط شهرية  
عدد 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468  
ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد  
بمبلغ 7442105 يحل بتاريخ 2028-12-30م) وفي حالة عدم السداد قلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء  
مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443  
لاعتداده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين



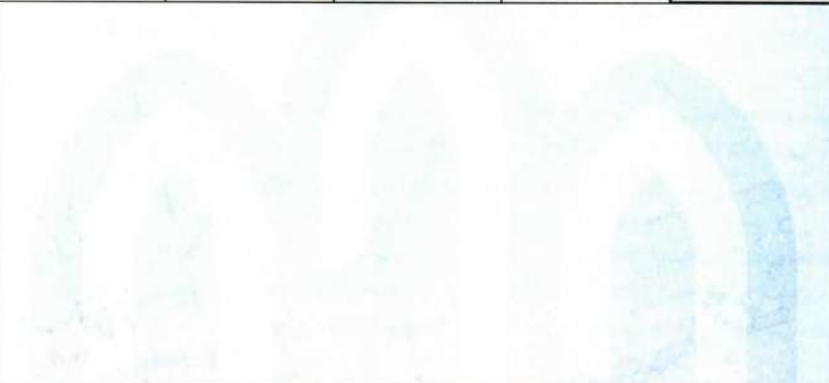
## رخصة بناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة رخص البناء  
إدارة رخص البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/محرم/1438	صلاحيتها	21/محرم/1441
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء محلات تجارية	ابراهيم محمد ابراهيم الحديدي جوال رقم 0508514889	1013739105	320219014668	5/ذو القعدة/1437	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحظ	اسم الشارع
نخبات القرعية	3701618516	230 /ب	204	أبخر الشمالية	غير مسمى
مساحة الأرض	552				

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	بطول 23.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرضي 52.00متر	6

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								إحداثيات الكروكي			
محتويات المبنى		سكني		تجاري		اخرى		إجمالي			
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة		
0	0	2	180.06	0	0	2	180.06	2	180.06		
طابق ارضي											
											
										الشماليات	
										2406832.2737	
										الشرقيات	
										512061.6324	
المكتب الهندسي											
حصاد البناء للاستشارات الهندسية											
المكتب المشرف											
حصاد البناء للاستشارات الهندسية											
قيمة رسوم الرخصة											
178.85											
عدد المواقف		6		عدد غرف الكهرباء		لا يوجد					

المدقق الإداري	أحمد سعد علوان الفاميدي
مهندس الدراسة	عبدالرحمن احمد محمد الأسمرى
اعتماد مدير النجاري/إداري	عاصم أسامة احمد سمارة
مدير إدارة رخص البناء	عرفارس بن أحمد رجب
طول السور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1
ختم الأمانة	
الكروكي الإرشادي	

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزءاً لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسؤوليته

