

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

Report date: 31/12/2022

Report N°: E21-003700

Prepared to:

Mulkia Gulf Real Estate REIT fund



Estnad Real Estate Valuation Co.

Telephone N°: 920019905

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:

Periodic Evaluation of the Real Estate fund.

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 Estrada Real Estate Valuation Company dated 31/12/2022 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:

Market 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.

**Valuation report of Mixed-use hotel/commercial/office complex " in
Riyadh**

(Al Jadah)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

Subject: Valuation report of Mixed-use hotel/commercial/office complex " in Riyadh (Al Jadah)

Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Good Greeting,

Subject to your request to evaluate the real estate located in Riyadh City, Qortoba 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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is Mixed-use hotel/commercial/office complex of total land area 21,670.90 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 32,645.24 m² and fence area 370.65 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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 343,400,000
Real Estate Market Value	three hundred forty-three million four 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	Mixed-use hotel/commercial/office complex
Real Estate Trade Title	Al Jadah
Owner's Name	Ahmed Al-Salameh and Abdulaziz Al-Qasim and Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	410114036790 – 09/06/1438 AH 210114036791 – 09/06/1438 AH 998507018273 – 13/07/1443 AH 898507018272 – 13/07/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Riyadh
District	Qortoba
Construction permit N°:	1437/1962
License Date:	23/03/1441 AH
Real Estate Age	1 years
Layout N°:	3115
Block N°:	1
Plot N°:	1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6
Deed Based Land Area	21,670.90 m2
Construction licensed based build area	32,645.24 m2 and fence area 370.65
Number of Units	The hotel part of the consists of 104 rooms and suites, and 16 separate villas and the part commercial of the of 22 showrooms with different area and offices the 9 with different area.
Real estate users	Multiple tenants
Number of lease contracts:	Multiple contracts
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
Remarks	-

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth:

Real estate is in Qortoba District, North of Riyadh, nearby several other districts such as Al monsiyah, Al nada, strategic location on Al Thumama Road, in Qortoba district in Riyadh. The location is close to many vital facilities such as King Khalid Airport, Princess Nourah Bint Abdulrahman University, the new Riyadh Exhibition Center and many other attracting locations.

Location	Distance (Km)
King Khalid International Airport	15
Eastern Ring Road	2
Central Region	20

Real Estate Strength and Weakness Points:

Strength Points:

- The real estate overlook Al Thumama Road, and nearby Eastern Ring Road.
- Real estate is in the center of Riyadh Northeast districts in North direction future expansion of city.
- Real estate is nearby several arterial roads which ensure easy access (Eastern Ring Road, Khalid Ibn Al Walid).
- 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: 24.835695

E: 46.739720

Building is located along Al Thumama Road, bordered in north 46m width street, and bordered in west and south thre internal streets.

Layout



Source: Riyadh 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 Riyadh 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	10
Medical Services	Hospitals	10
	Dispensaries	10
Commercial Services	Malls	10
	Restaurants	10
	Hotels	10
	Fuel Stations	10

Land:

The real estate is a mall of total land area 21,670.90 m2 in accordance with enclosed deed and as follows:

Land Lengths and Borders		
Direction	Border Type	Length
North	According to the title deed	According to the title deed
South	According to the title deed	According to the title deed
East	According to the title deed	According to the title deed
West	According to the title deed	According to the title deed

Source: Property deed

Building:

The land encompasses mall of total build area 32,645.24m2 and fences area 370.65

Description	Number of Units	Uses	Build area (m2)
Basement 1	-	Entertainment + parking	3,911.61
1 st floor	42	hotel	4,958.50
Ground Floor	44	hotel	4,790.37
Basement 2	-	Entertainment + parking	9,376.60
Ground Floor	18	Commercial	3,018.90
1 st floor	-	Restaurant	1,009.30
1 st floor	-	Commercial	1,293.33
1 st floor	-	office	1,087.60
Upstairs	20	hotel	1,349.75
Upstairs	6	office	839.98
Ground Floor	6	Restaurant	1,009.30
Fences	-	Services	370.65
TBA	-		33,015.89

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

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 4,500 /m2 to SR 5,300/m2.

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 4,400/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SR 4,400
Net revenue rate	7.5%

Real Estate Market Value Valuation:

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

Valuation Method	Average
Cost Method	SAR 296,240,000
discounted cash flow method	SAR 343,400,000

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 343,400,000

**three hundred forty-three million four hundred thousand
Saudi Riyals**

Copy of Deed

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/٦/٩ هـ
رقم الصك: ٤١٠١١٤٠٣٦٧٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 46م بطول: (62.02) اثنين و ستون متر و اثنين سنتمتر + شطفه 7.07م
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (50.52) خمسون متر و اثنين و خمسون سنتمتر + شطفه 13.85م
شرقاً: شارع عرض 28م بطول: (46.5) ستة و أربعون متر و خمسون سنتمتر + شطفه 11.8م
غرباً: قطعة رقم 2 بطول: (68) ثمانية و ستون متر
ومساحتها: (4,485.2) أربعة آلاف و أربعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و عشرون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 210110031000 في 10 / 8 / 1436 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: أحمد بن عبدالله عثمان السلامة سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم
1037239215 بنصيب 28% بملكية 1,255.854 متر مربع و عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز
الفاطم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1026174811 بنصيب 72% بملكية 3,229.346 متر
مربع .، بثمن وقدره 797940 سبعمائة و سبعة و تسعون ألفاً و تسعمائة و أربعون ريال جزء من الشيك
وعليه جرى التصديق تحريراً في 9 / 6 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكثيره)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

نسخة رقمية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٣٨/٦/٩ هـ
رقم الصك: ٢١٠١١٤٠٣٦٧٩١



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 46م بطول: (50) خمسون متر

جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (50) خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم 1 بطول: (68) ثمانية وستون متر

غرباً: قطعة رقم 3 بطول: (68) ثمانية وستون متراً

ومساحتها: (3400) ثلاثة آلاف وأربعمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في إفراجها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310110031001 في 10 / 8 / 1436 هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: أحمد بن عبدالله عثمان السلامة سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1037239215 بنصيب 28% بملكية 951.999 متر مربع و عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الفاسم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1026174811 بنصيب 72% بملكية 2,448.001 متر مربع ، بثمن وقدره 1595660 مليون وخمسمائة وخمسة وتسعون ألفاً وستمائة وستون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في 9 / 6 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-٩)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 46م بطول 100 مائة متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 100 مائة متر شرقاً: قطعة رقم 2 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: قطعة رقم 5 بطول 68 ثمانية و ستون متراً ومساحتها 6800 ستة آلاف و ثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593523003584 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة 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 شرعا . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع توقيده)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوباً: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتيمتر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: شارع عرض 20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتيمتراً ومساحتها 6985.7 ستة آلاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتيمتراً مربعاً حسب المخطط المملوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293523003583 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالديونية عقد شركة 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 / 07 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



[illegible]



Evaluation Report
Dammam City, Faisaliah District Mall

(West Avenue)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is mall of total land area 57,215.32 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 61,998 m² 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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 302,200,000
Real Estate Market Value	three hundred two million two hundred thousand Saudi Riyals

Executive Director

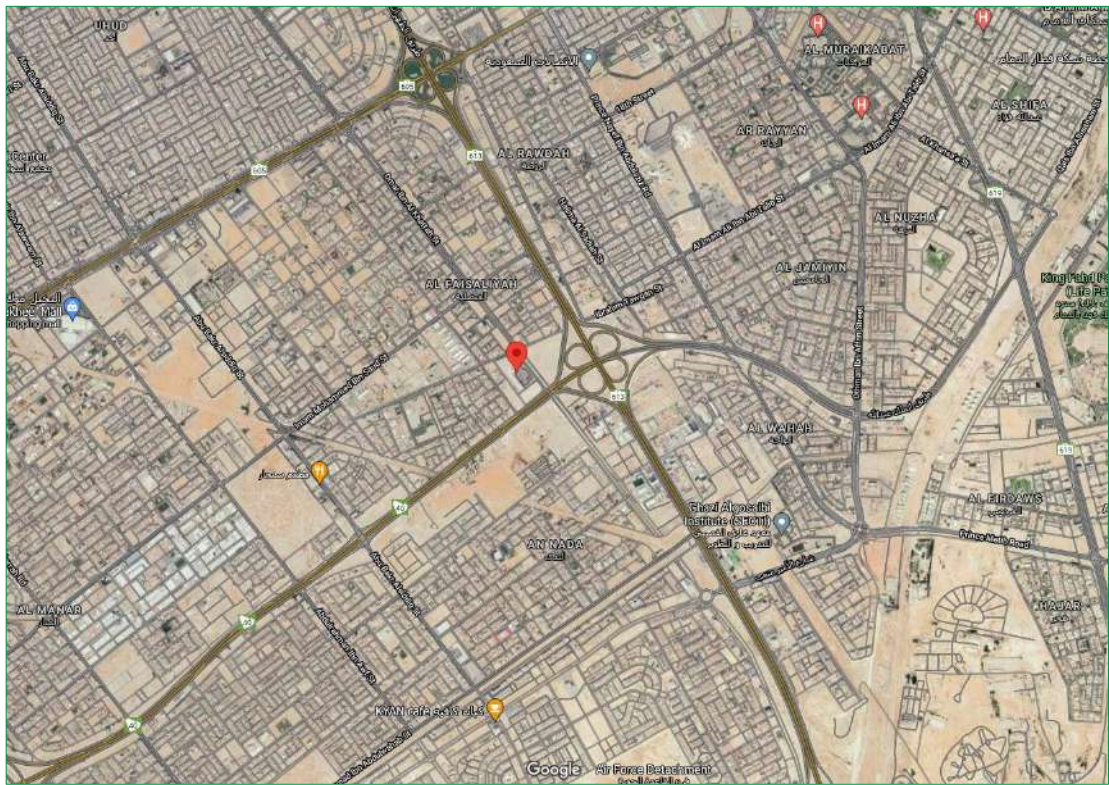
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Mall
Real Estate Trade Title	West Venue Mall
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	330129001945 – 16/06/1443 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 st 10 years: SR 24,720,000 2 nd 10 years: SR 27,192,000
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 st floor	1	Commercial	2,000.00
2 nd floor	-	Commercial	2,000.00
Fences	-	Services	536.00
TBA	-		62,534.00

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 3,400 /m2 to SR 3,700/m2

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 3,050/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SR 3,050
Net revenue rate	8%

Real Estate Market Value Valuation:

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

Valuation Method	Average
Cost Method	SAR 287,500,000
discounted cash flow method	SAR 302,200,000

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 Income capitalization method in accordance with (lease contract) is as follows:

Real Estate Market Value


SAR 302,200,000

three hundred two million two hundred thousand Saudi Riyals

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: () 7.70 + 166.70 متر

جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 متر بطول: () 7.78 + 263.99 + 20.31 متر

غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر

ومساحتها : (57,215.32) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 1438 / 17688 في 1438 / 4 / 19 هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الإدارة برقم 381571476 في 1438 / 4 / 24 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراج الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المقيد لدينا برقم 439126699 في 1443 / 1 / 22 هـ

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 1439 / 1 / 14 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 1443 / 6 / 13 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 1444 / 5 / 29 هـ ضمناً لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و ستمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و مائة و واحد و سبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فللمرتبة 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 1443 / 6 / 16 هـ ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل


تمنيز

٢٩٢١٥٩ - مصلحة مطابع الحكومة

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)

نموذج رقم (١٢-٠٣-٩)

صفحة رقم 1 من 1



[illegible]



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

(The Elite)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate showroom and offices commercial building of total land area 9,600 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 21,725 m² 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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 206,500,000
Real Estate Market Value	two hundred six million five 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	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	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 Moused bin Galway Street (Dabab).
- Real estate is nearby several axils allowing easy access (King Abdelaziz Road, Prince Mohamed Bin Abdelaziz (Tahlih) 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
Total			21,909.00

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> Show rooms were not internally finishes, and internal finishes will be under tenant's scope 					

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
Under valuation land square meter price is SAR 8,000/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 m ²	SAR 8,000
Price of mezzanine showroom's m ²	SAR 1,900
Price of offices' m ²	SAR 930
Net Income Rate	7.75%

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 206,500,000
discounted cash flow method	SAR 190,000,000
Cost Method	SAR 162,400,000

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 Income capitalization method in accordance with (contract lease) is as follows:

Real Estate Market Value **SAR 206,500,000**

Value **two hundred six million five 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 خمسة 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

صادر : ٣٩٤٢
التاريخ : ١٤٣٦-٠١-٠٧
المرفقات : ١
رقم الموحّد : ١٤٣٦/٨٥٤٠٢
www.alriyadh.gov.sa

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : خالد بن عبد العزيز بن نجفان
رقم الإثبات : ١٠٠٢٤٣٣٤٤٧
تاريخه : ١٤٠٥-١١-٢١
رقم المصنف : ١٤٣٤٠٠٨٠٢٩
رقم المخطط التنظيمي : ٦٨٩
رقم القطعة : ٤٩
الشوارع :
حي الصليمانية
مساحة الأرض : ٩٥٨٦,٥ م^٢
محيط الأسوار ٣٨٦,٧ م / ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

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

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

١- المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اختلاف المخططات المعتمدة هو رخصة البناء بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعليم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8585 تاريخ 1434-2-17 م ولا يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٥م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2١000 م^٢

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

الكتب المصمم : مكان لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٣٢٤٨/٠
رقم المشروع : ٨
رمز النظام :
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٠٥٧ ريال بموجب الإيصالات رقم : ٣٦٠٠١٤١٩٣٥
تاريخ : ١٤٣٦-٠١-١٢
مستوى :
مناشيب الشوارع المحيطة :
ملاحظات :
١- نوع الرخصة : إصدار رخصة أولية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء القومية 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 اختلافات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته . ١٣- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٤١١٢٠٢٨٨ بتاريخ ٢٠١٥-١-٧ .

ملاحظات :
١- نوع الرخصة : إصدار رخصة أولية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء القومية 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 اختلافات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته . ١٣- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٤١١٢٠٢٨٨ بتاريخ ٢٠١٥-١-٧ .

الختم الرسمي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدروي

رئيس قسم الرخص
م/ أحمد الطيبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

Hotel Villa Complex, Riyadh City Valuation Report

(Vivienda)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is hotel villa complex, of total land area 10,000m2 in accordance with enclosed deed and of total building area 7,366m2 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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 146,300,000
Real Estate Market Value	one hundred forty-six million three hundred thousand Saudi Riyals

Executive Director

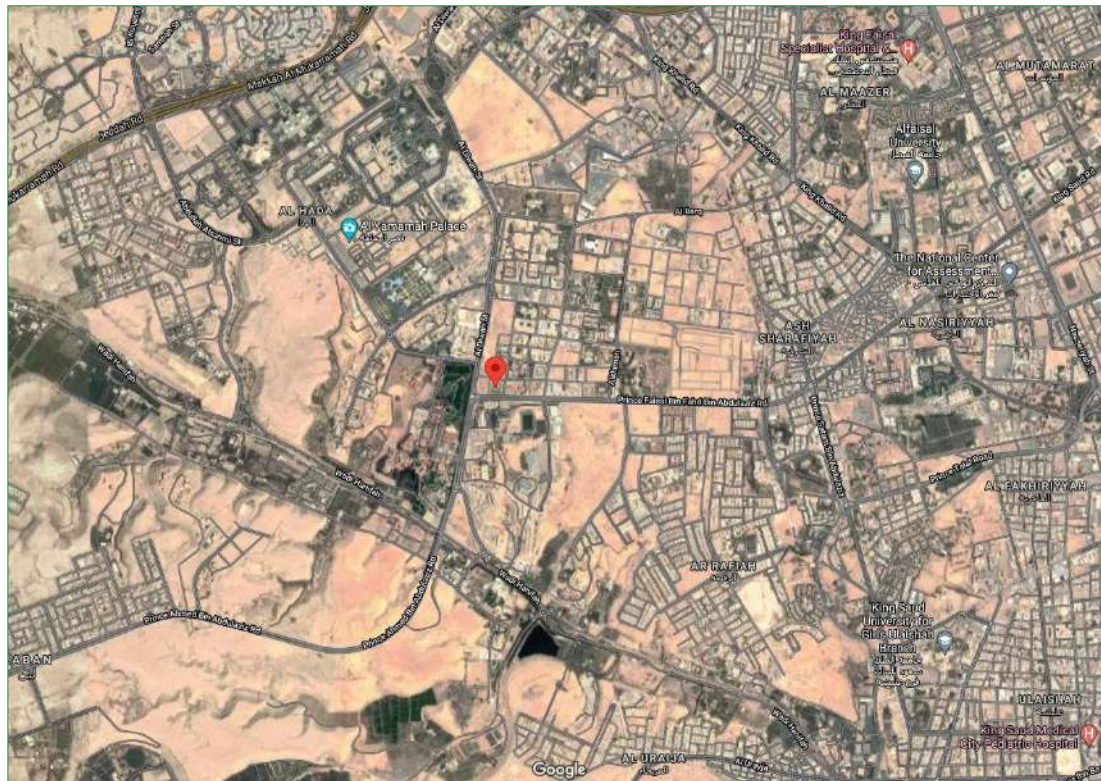
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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 st five years SAR 10,937,500 per annum 2 nd five years SAR 11,703,125 per annum 3 rd five years SAR 12,522,343 per annum 4 th five years SAR 13,398,907 per annum
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 11,703,125
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 11,703,125 - Tenant pays maintenance, operation, and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Valuation Date:	31/12/2022
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.

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

E: 46.6478175	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 st floor	Hotel villa and services	3,586.00
Electricity Room	-	20.00
Rooftop Annexes	Hotel Villa	552.00
Fences	Utilities	400.65
TBA	-	7,766.65

Source: Construction Licenses

Building Components:

<u># of Units</u>	24 hotel villa	1 activity building	1 service building	1 guard building	
<u>Building Details</u>	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
<u>Hotel available services</u>	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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

Real Estate Photos:



General Benchmarks:

Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,400 /m2 to SR 4,800/m2

Price of square meter of land under valuation is SAR 4,650/m2.

Based on previous comparison tables, it was proven that:

Description	Average
Land m2 Price	SAR 4,650
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 146,300,000
discounted cash flow method	SAR 140,200,000
Cost Method	SAR 91,250,000

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 Income capitalization method in accordance with (contract lease) is as follows:

Real Estate Market Value **SAR 146,300,000**
one hundred forty-six million three hundred 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 الهذا 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: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 112,850,000 one hundred twelve million eight hundred fifty thousand Saudi Riyals
---------------------------------	---

Executive Director

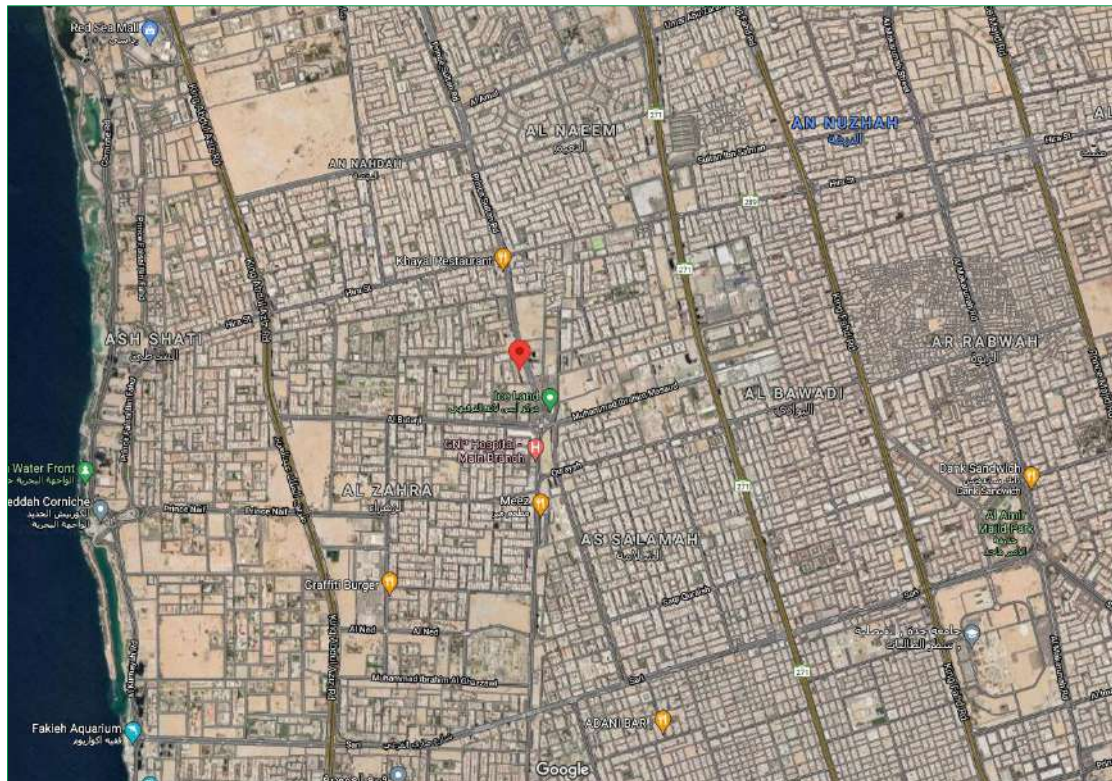
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Office Commercial Building
Real Estate Trade Title	Dinar Commercial Building
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010004588 – 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 offices 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 8,463,994 per annum
Total real estate income for 2022	SAR 8,463,994
Net real estate income for 2022	SAR 8,463,994 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 st floor	-	Commercial	2,983.00
2 nd floor	-	Commercial	2,983.00
Rooftop annex	-	Commercial	1,124.40
Fences	-	Services	193.00
TBA	-	-	16,259.40

Source: Construction License

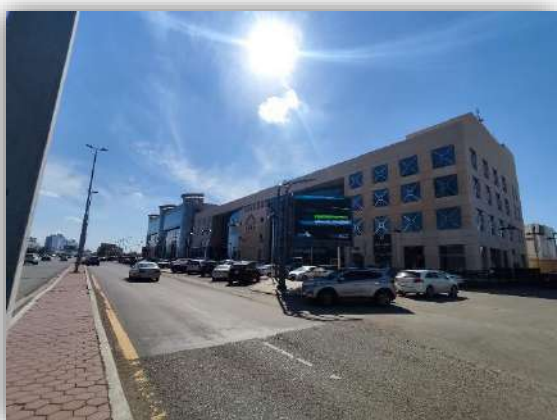
Building Components:

# 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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

Real Estate Photos:



General Benchmarks:

Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SAR 12,000 /m2 to SAR 15,000/m2

* Price of square meter of land under valuation is SAR 12,900/m2.

Based on previous comparison tables, it was proven that:

Description	Average
Land m2 Price	SAR 12,900
Net Return Rate	7.5%

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 112,850,000
discounted cash flow method	SAR 106,500,000
Cost Method	SAR 94,500,000

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 Income capitalization method is as follows:

Real Estate Market Value **SAR 112,850,000**
one hundred twelve million eight hundred fifty 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 الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و
مركز تجارى المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها
واطوالها :

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

جنوبيا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر

شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر

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

ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعا و خمسون سنتمرا مربعا 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 ضمانا 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

[illegible]

[illegible]

ثم اوتفد على المنع بارت وسرربا
المالك وحقه فله فله
المنع ارفه صفه

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

شاخ بلاد سلطان

[illegible]



Valuation Report for a Workshop in Riyadh City

(Teqnia Complex, Block 6)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 14,713.87 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 12,045 m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 28,000,000
	twenty-eight million 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	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:	10 years in accordance with signed agreement dated 22/09/2022
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 2,100,000
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 2,100,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 (m ²)	Uses	Description
12,045.00	Workshops	Ground Floor
12,045.00	-	Total Built Area

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"> 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 1,400 /m2 to SR 1,800/m2

Price of land's square meter is SR 1,450 SR/m2

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 28,000,000
discounted cash flow method	SAR 27,350,000
Cost Method	SAR 27,200,000

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 Income capitalization method in accordance with (contract lease):

Real Estate Market Value

SAR 28,000,000

twenty-eight million 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

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

اسم المالك : شركة مجموعة عبد الشلطي العيسى المحدودة		رقم المالك : ١٠١٠١٤٠٥١٤	
رقم الإحداثيات : ١٤١١٠٠١٠١٧		تاريخه : ١٤٣٢٠٠٦٠٠١	
رقم المخطط : ١٤٢٩٠٠٧٠٢٣		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١	
رقم العقار : ٣٢٥١		نوع البناء : معش	
مساحة الأرض : ٢م ١٤٧١٣,٦٢		محيط الأسوار : م ٨	

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	٨٩,٣٤	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٢٠٣,١١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٥٩,٦١	٥
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢١٤,١٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	٥	١٢٠٤٥,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : معالي للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢	رقم المشروع : ٣٨	رمز النظام : ٣٢٠١٢١٨٢٢٤	مستوى : ١
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٦	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٢٤	تاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩	هـ

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 الطحاة القروية.
- ٣- بموجب محضر اللجنة المقرونة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٢٠٠٣٠١٩ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التوزيع عن ٢٠٠م^٢.
- ٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م - - - - -

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد إبراهيم المحيا

مدير إدارة الترخيص
م/ علي بن أحمد القروي

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطيب

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي تشطيب أو تشطيب يلزم هذه الرخصة .



Valuation Report for a Workshop in Riyadh City

(Teqnia Complex, Block 7)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 4,865.50 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 3,663.78m² 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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 12,170,000
Real Estate Market Value	twelve million one hundred seventy 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	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
Agreed charges between parties in accordance with contract for 2022	SAR 500,000 per annum for Petromin Company SAR 412,875 per annum for marakib Company
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 912,875
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 912,875 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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.

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	-	3,663.78

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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

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 12,170,000
discounted cash flow method	SAR 10,400,000
Cost Method	SAR 9,600,000

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 capitalization method in accordance with (contract lease):

Real Estate Market Value	SAR 12,170,000
	twelve million one hundred seventy thousand Saudi Riyals

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 سنتمتر

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

شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر

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

ومساحتها 4865.5 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتر 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 2027-12-30م 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
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	تاريخه:	١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة:	من ٥٤٦ إلى ٥٥٥	رقم المخطط التنظيمي:	٣٢٥١
الشمارع:	رقم الشارع:		
الحي:	نوع البناء: معدي		
مساحة الأرض:	٢٤٨٦٦,٢٩ م	محيط الأسوار:	م / ط
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

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

رئيس قسم الرخص
 م / علي بن احمد الدروي

مدير إدارة الرخص
 م / علي بن احمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
 م / مساعد الزاوي

مساعد الزاوي
 م / مساعد الزاوي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,098.38 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 4,711 m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 10,910,000
	ten million nine hundred ten 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	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:	3 years in accordance with signed agreement dated 10/10/2021 for both contracts.
Agreed charges between parties in accordance with contract for 2022	SAR 763,600 per annum
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 763,600 per annum
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 763,600 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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.

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 4,711m², based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	4,711
Total Built Area	-	4,711

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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 10,910,000
discounted cash flow method	SAR 11,530,000
Cost Method	SAR 11,460,000

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 in accordance with (contract lease):

**Real Estate Market
Value**

SAR 10,910,000

ten million nine 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)

رخصة بناء

إدارة رخص البناء

اسم المالك:	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإليفت:	١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه:	١٤٣١.٠١.١٧
رقم المخطط التنظيمي:	١٤٣٩.٠٧.٢٣
رقم القطعة:	من ٥٢٤ إلى ٥٤٥
الشمارع:	
الح:	حي الفصيله
مساحة الأرض:	٢٦٠.٨٩.٣٧
النطاق العمراني:	مرحلة ١
مخطط الأسوار:	م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٩.٦١	٤
شرقي	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١٧.٧٢	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٨	٤٧١١.٠٠	ورشة

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص:	١٣٠٢	رقم المشروع:	٤٤	رمز النظام:		مناسب الشوارع المحيطة:	مستوي
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 بالأمرة 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^٢.
- 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
مستشار الرخص: م / محمد الطويش

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



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

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulhia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,729.88 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 5,233m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 16,000,000 sixteen million 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	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 st year SAR 1,200,000 2 nd year SAR 1,200,000 3 rd year SAR 960,000 4 th year SAR 960,000 5 th year SAR 960,000
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 960,000 as stated by client
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 960,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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	-	5,233.00

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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

Price of land's square meter is SR 1,500 SAR/m²

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,400
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 16,000,000
discounted cash flow method	SAR 12,940,000
Cost Method	SAR 12,300,000

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 Income capitalization method in accordance with (contract lease):

Real Estate Market Value	SAR 16,000,000
	sixteen million Saudi Riyals

رقم الصك: 793010004590

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 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: شارع 20م بطول 139.04 مائة وتسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتمتر

جنوباً: شارع 20م بطول 130.15 مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتمتر

شرقاً: شارع 25م بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتر

ومساحتها 6729.88 ستة آلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتمتر مربعاً بلك 10 المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 693598002680 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 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 1442/11/13 بسبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (4951963) 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 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 : ١٤٣٢/١٠١٣٩
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 الضلع :	٣١٠١٠٨٠١٢٧٣٠	تاريخه :	١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من ٥٢٢٢ إلى ٥٢٢٣	رقم المخطط التنظيمي :	٣٢٥١
الشارع :		رقم العقار :	
الحي :	حي الفصيلة	نوع البناء :	معلي
مساحة الأرض :	٢٦٧٢٩,٨٨ م ^٢	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

رقم المشروع : ٣٨

ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨١٨١

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 ١٤٢٦-٠٣-١٦ الخاص بالمسكودات والورش.
- ٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م^٢.
- 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: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 7,341.13 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 5,733 m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SR 17,940,000 seventeen million nine hundred forty 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	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:	6 years in accordance with signed contract' appendix dated 02/03/2022
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 1,435,500
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 1,435,500 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 m2 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 5,733m2, based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Ground Floor	Workshops	5,733.00
Total Built Area	-	5,733.00

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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

Price of land's square meter is SR 1,400 SAR/m2

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 1,400
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 14,100,000
Cost Method	SAR 13,450,000

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:

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

Copy of Deed

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 سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20 بطول 141.58 متر و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 25 بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25 بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً
ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تـمـدـين
الأولى 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 أربعمائة 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 أربعمائة 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 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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠٩٨٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٦٠١
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٥٠٠٦٠١
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء ورشة

إدارة رخص البناء

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد التطيف العيسى المحدودة	الرقم الترخيصي :	١٠١٠١٤٠٥١٤
رقم الإثبات :	١٤١١٠٠١٥١٧	تاريخه :	١٤١١٠٠١٥١٧
رقم الضلع :	٣١٠١٥٠١٣٢٠٩	تاريخه :	١٤٢٩٠٠٧٠٢٣
رقم القملعة :	من ٥٠٨ إلى ٥٢١	رقم المخطط التنظيمي :	٣٢٥١
الشمارع :		رقم العقار :	
الحامي :	هي القرصانية	نوع البناء :	معنى
مساحة الأرض :	٢٠٧٣١٤,٧ م ^٢	النطاق العمراني :	مرحلة ١
الجهة :	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
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	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشة
المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية			
رقم الترخيص :	١٣٠٢	رقم المشروع :	٣٨
رمز النظام :		رمز النظم :	
سند الرسوم مبلغ وقدره :	٤٥٩٧	ريال بموجب الإيضاح رقم :	٣٢٠١٢١٨٢١٥
وتاريخ :	١٤٣٢٠٠٥٠٢٠	مناشيب الشوارع المحيطة :	مستوى
ملاحظات :			
١- سيتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالبناء.			
٢- بموجب التقرير المتاحي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٧ هـ الصادر من بلدية البحاء القديمة.			
٣- بموجب محضر اللجنة المناقشة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٣٦.٣.١٦ هـ الخاص بمسكوكات والورش.			
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠ م ^٢ .			
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م - *****			
الختم الرسمي	مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعد إبراهيم المحيا	مدير إدارة الرخص م/ علي بن أحمد الذكري	رئيس قسم الرخص م/ مسعود محمد الطيشي

٢٠٢٢/٠٥/٢٠

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشك أو شطب يلغى هذه الرخصة .



Valuation Report for a Workshop in Riyadh City

(Teqnia Complex, Plot 24-25)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic valuation.

The intended real estate is vehicle workshop of total land area 6,000 m² in accordance with enclosed deed and of total built area 5,168 m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SR 30,650,000
	thirty million six hundred fifty 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	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:	3 years for showroom 24 in accordance with signed agreement dated 10/10/2021 5 years for showroom 25 in accordance with unified commercial contracts starts from 23/03/2020
Agreed charges between parties in accordance with contract for 2022	SR 1,200,000 per annum for showroom N° 24 SR 1,100,000 per annum for showroom N° 25
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 2,300,000
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 2,300,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 5,168m2, and fences area 120 Lm based on enclosed construction licenses as detailed below:

Description	Uses	Built Area (m2)
Mezzanine	Commercial	1,568.00
Ground Floor	Commercial	3,600.00
Power Room	-	20.00
Fences	Commercial	120.000
Total Built Area	-	5,308.00

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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

Price of land's square meter is SR 3,900 SAR/m²

Based on the above comparison table, it was proven:

Description	Average
Land square meter price	SAR 3,900
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 30,650,000
discounted cash flow method	SAR 29,000,000
Cost Method	SAR 28,880,000

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 in accordance with (contract lease):

Real Estate Market Value	SAR 30,650,000
	thirty million six hundred fifty thousand Saudi Riyals

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



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

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 54,290,000
Real Estate Market Value	fifty-four million two hundred ninety thousand Saudi Riyals

Executive Director

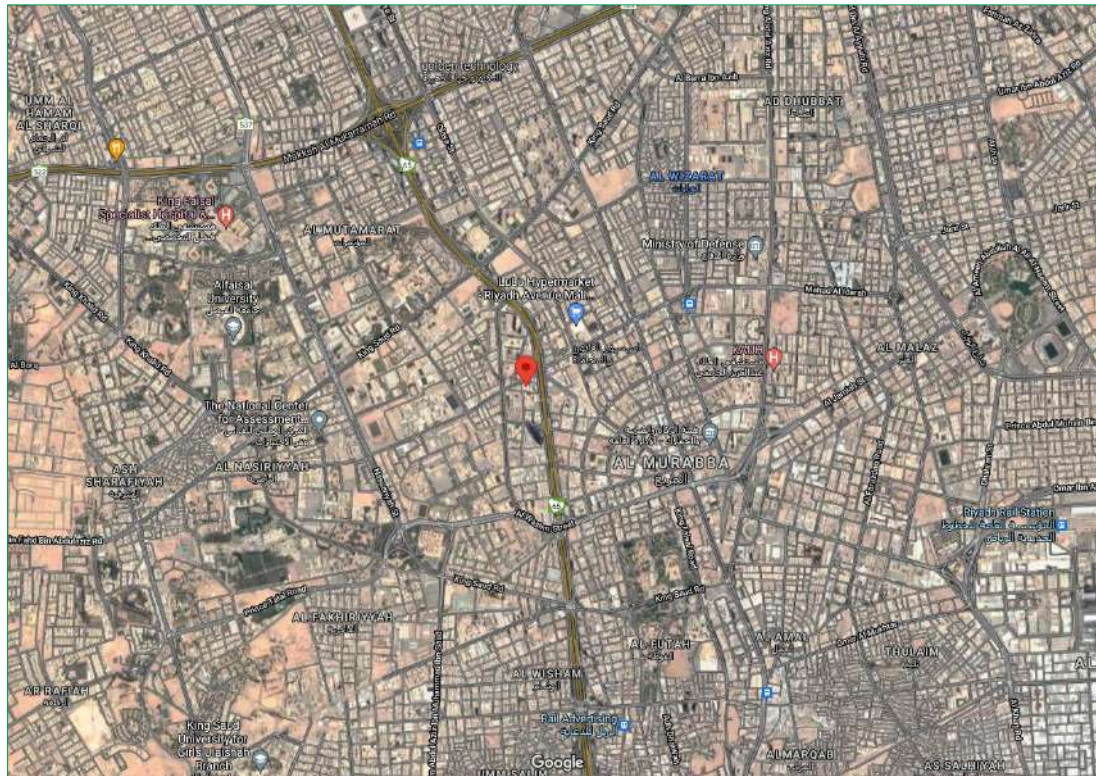
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	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
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022
Total real estate income based on contract for 2022	SAR 3,800,000
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.
Number of lease contracts:	One Contract
Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 st floor	Furnished Apartments	1,990.00
2 nd floor	Furnished Apartments	1,990.00
3 rd floor	Furnished Apartments	1,990.00
Rooftop Annexes	Furnished Apartments	995.00
Fences	Utilities	146.00
TBA	-	11,613.00

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

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

Based on previous comparison tables, it was proven that:

Description	Average
Land m2 Price	SAR 4,400
Average room ren (On the basis of the entire building rent)	SAR 31,528
Net Return Rate	7%

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 54,290,000
discounted cash flow method	SAR 53,770,000
Cost Based Calculation	SAR 48,810,000

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 in accordance with (contract lease):

Real Estate Market Value	SAR 54,290,000 fifty-four million two hundred ninety thousand Saudi Riyals
---------------------------------	---

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: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 19,980,000
	nineteen million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals

Executive Director

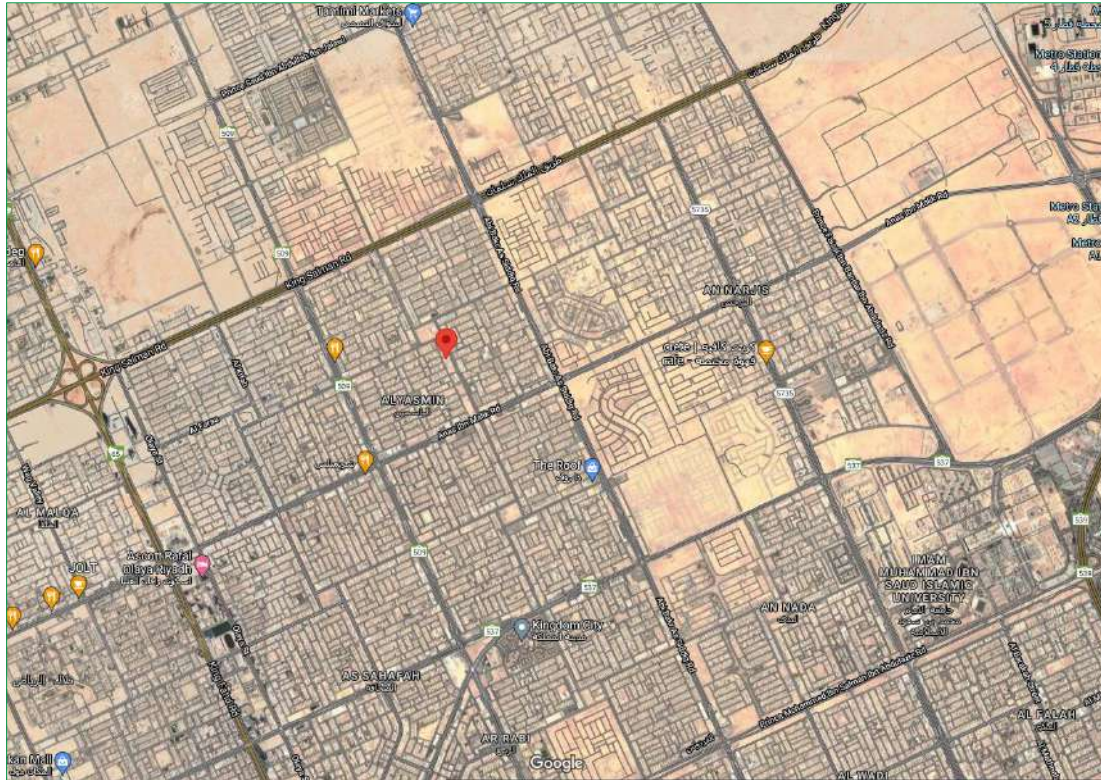
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	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:	One Contracts
Number of lease contracts:	5 years in accordance with signed agreement dated 02/01/2022 for both contracts.
Contract Duration:	SAR 1,300,000 per annum
Agreed charges between parties in accordance with contract.	SAR 1,300,000 per annum
Total real estate income for 2022	SAR 1,300,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for contract in accordance with enclosed agreement.
Net real estate income for 2022	One Contracts
Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 st floor	12	Residential apartment	1,620.00
2 nd 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	-	5,442.98

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"> Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing 					
Remarks			<ul style="list-style-type: none"> 					

Real Estate Photos:



General Benchmarks:

Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,750 /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 5,300
Average room ren (On the basis of the entire building rent)	SAR 40,400
Net Return Rate	7%

Real Estate Market Value Valuation:

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

Valuation Method	Average
discounted cash flow method	SAR 18,550,000
Income capitalization method in accordance with (contract lease)	SAR 19,980,000
Cost Based Calculation	SAR 19,680,000

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 in accordance with (contract lease) is as follows:

Real Estate Market Value	SAR 19,980,000 nineteen million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals
---------------------------------	--

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
واطولها :
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
ضمائنا للوفاء بـ 15617071 فقط خمسة عشر مليوناً و ستمائة و سبعة عشر ألفاً و واحد و سبعون ريالاً سعوديلاً 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



Restaurant Commercial building Jeddah City, Alshera' District Valuation Report

(Alshera Restaurant)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

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 31/12/2022 as defined below:

	SAR 11,950,000
Real Estate Market Value	eleven million nine hundred fifty 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	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	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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
TBA	-		864.14

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 /m² to SR 6,000/m²

Price of square meter of land under valuation is SAR 5,000/m²

Based on above comparisons, it was evident that:

Description	Average
Land M2/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 11,950,000
Cost Method	SAR 11,130,000

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 11,950,000

eleven million nine 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 سنتماً 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 والقروية
إمارة محافظة جدة
إدارة رخصن البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	13/رجب/1438	صلاحيتها	13/رجب/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء محلات تجارية	شركة تمدن الأولى للتقارات جوال رقم 0508514889	1010435906	320221006232	2/صفر/1438	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحظ	اسم الشارع
نهبان الفرعية	3800127790	3/505/ت	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشوارع	غير مسمى
					مساحة الارض
					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 مسؤوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العمل الحضري وفق قيم العمل الحضري المحددة بمخطط العمل الحضري للمبنى. الالتزام بإيقاف تركيب الواجبات المكسوة بالألومنيوم (الكلادينج) لجميع المباني التي تحت الإنشاء أو الترميم.

إصدار رخصة البناء لا يعنى الموافقة على التجزئة مالم يتم التوافق مع المواصفات المحددة. يجب الالتزام بالنام بمعالجه كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير منطليات الوطاية من الحريق للمباني. يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة (الوصول الشامل) وعدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواتر الخيش المؤقتة على الشدات والسقاييل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنارل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار.

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37م بنكسبر 4.24م شاس2م	4.27
الشرق	بطول 47م بحده شمال شارع 10 م وجنوب مولف سيارت18م	3.04
الجنوب	بطول 40 م بحدها شرقا القطعة رقم 285مكرر وغربا3م 285	21.86
الغرب	بطول 50 م بحده القطعة رقم 268وشمال القطعة رقم 249	5.96

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

احداثيات الكروكي
الشماليات
2408113.5416
الشرقيات



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

(Khamis Mushait Restaurant)

Report date: 31/12/2022

Prepared to:
Mulhia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

The intended real estate is restaurant commercial building, of total land area 1,500m² in accordance with enclosed deed and of total building area 567.20m² 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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value	SAR 8,980,000 eight million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals
---------------------------------	--

Executive Director

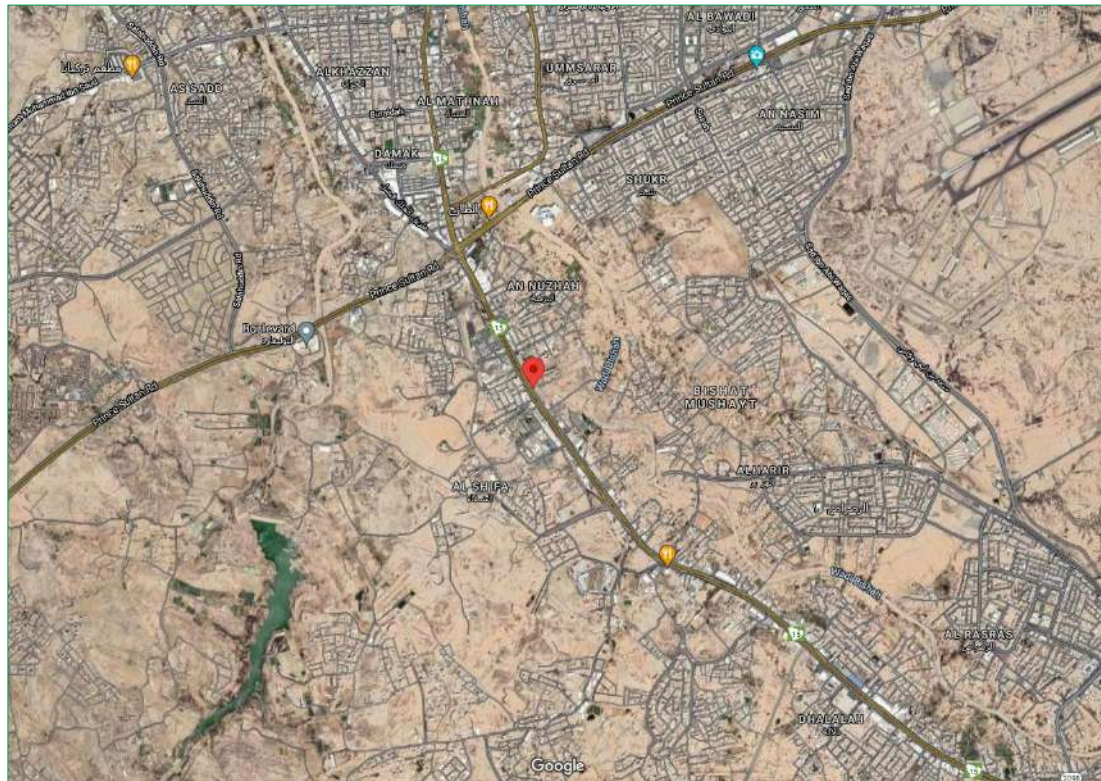
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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 567.20m² and fence area 160.00 Lm in accordance with enclosed construction license detailed as follows:

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

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

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 8,980,000
Cost Method	SAR 7,350,000

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 8,980,000
	eight million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals

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 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 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 2028-12-30م 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 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 : ١٤٣٧/١٠/١٣
 تاريخ إنتهائها : ١٤٣٨/١٠/١٣



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	مصدرها : وزارة التجارة والصناعة	
رقم الصك : ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩	تاريخه : ١٤٣٦/١٢/٠٣	مصدره : خميس مشيط	
رقم القطعة : بدون		رقم المخطط المعتمد : املاك	
الحى : طريق المدينة العسكرية		نوع البناء : مسلح	

مساحة الارض : ١٥٠٠٠٠ م^٢ محيط الدور : ١٦٠٠٠ م ط

التقاط الصراني : خميس مشيط احداثيات الموقع : E: ١٨,٢٧,٩٢٣ N: ١٢,٧٢٩,٤٢

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



شارع عرض ١٠م
شارع 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 ^٢)	الارتفاع (م)
الدور الارضي	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥,٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	

عدد الوحدات	نوع ارضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم	البروزات	لا يوجد
اجمالي مساحة البناء	٢٨٥٧٦,٢٠		

نسبة مساحة الدور	٣٧,٨٠%
استخدام المبنى	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)

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

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

ملاحظات:

- يؤتم ترخيص بناء عدد ١٢ موظف سكرات
- 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 إنشاء اعطاء 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 أنعم الامنية و التسييل
- 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 والفران 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 سواك الحياض المؤقتة على الشدات والشقوق 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 التحول العوارض المنصوص عليه وفق لوائح 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: 31/12/2022

Prepared to:
Mulkia Gulf Real Estate REIT fund

Valuation Date: 31/12/2022

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 31/12/2022 and the purpose of report is semiannual periodic evaluation.

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 31/12/2022 as defined below:

Real Estate Market Value SAR 6,600,000
six million six hundred thousand Saudi Riyals

Executive Director

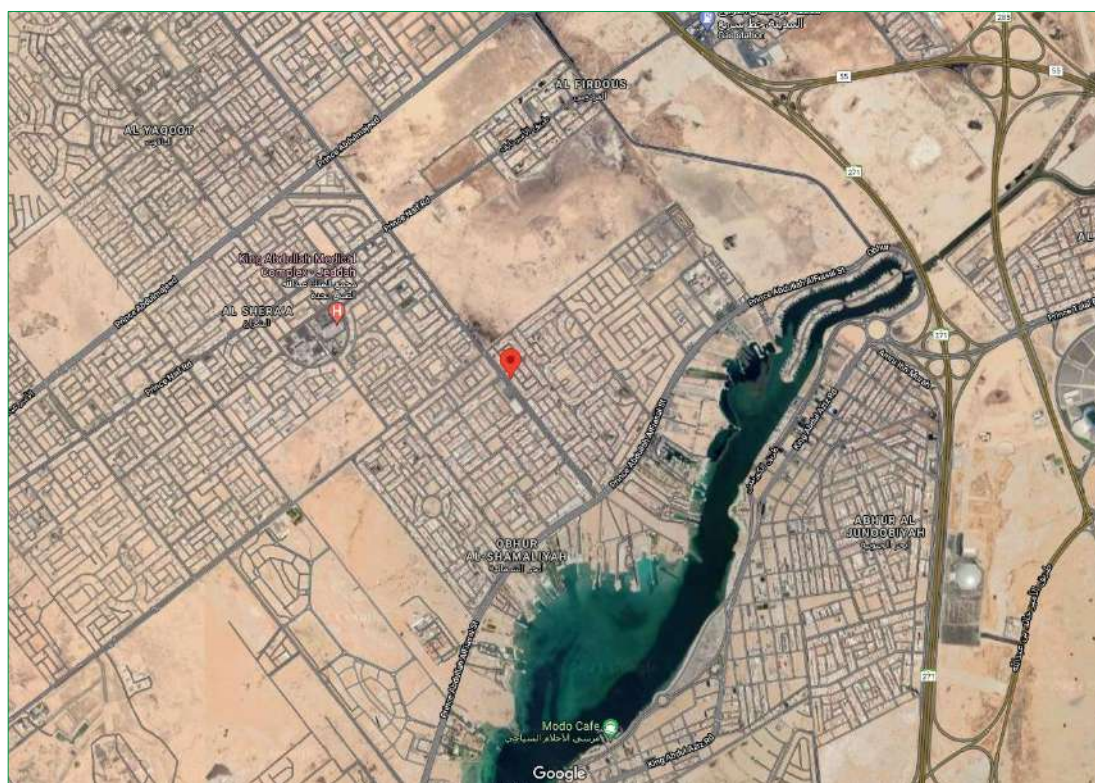
Ibrahim Mohammed Al-Jadoa

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 2022	SAR 457,500
Net real estate income based on contract for 2022	SAR 457,500 Tenant pays maintenance, operation and management expenses in accordance with enclosed agreement of client.
Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
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

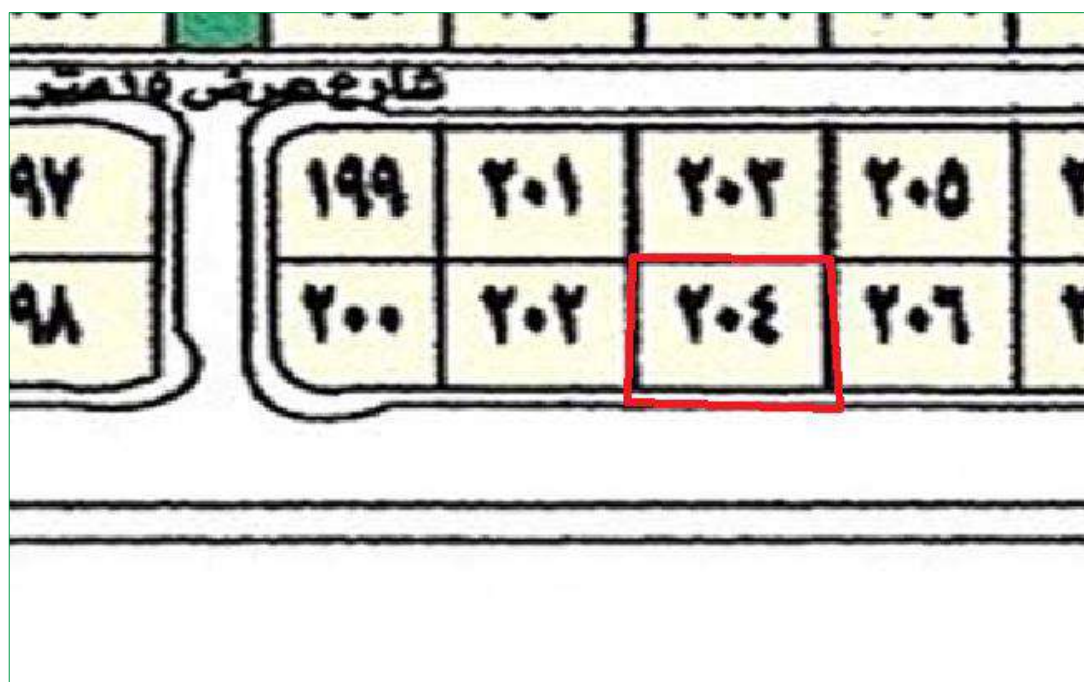
Real Estate Coordinates

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
TBA			240.06

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

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 6,600,000
discounted cash flow method	SAR 6,240,000
Cost Method	SAR 5,510,000

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 6,600,000
	six million six hundred thousand Saudi Riyals

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. تصدد 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 ،وصلنى 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	الشماليات
سكني	2406832.2737
تجاري	الشرقيات
أخرى	512061.6324
إجمالي	المكتب الهندسي
مساحة	حصاد البناء للاستشارات الهندسية
عدد	المكتب المشرف
2	حصاد البناء للاستشارات الهندسية
0	قيمة رسوم الرخصة
0	178.85
180.06	عدد المواقف
0	6
0	عدد غرف الكهرباء
0	لا يوجد

الكروكي الإرشادي	طول السور	60
	عدد الوحدات	2
	عدد الأدوار	1
	ختم الأمانة	
	المصدق الإداري	أحمد سعد علوان الغامدي
	مهندس الدراسة	عبدالرحمن أحمد محمد الأسمر
	اعتماد مدير النجاري/إداري	عاصم أسامة أحمد سمارة
	مدير إدارة رخص البناء	عفارس بن أحمد رجب

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

