

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:

JAN Markat Valua thre

Real Estate Market Value

SAR 343,400,000

three hundred forty-three million four hundred thousand Saudi Riyals

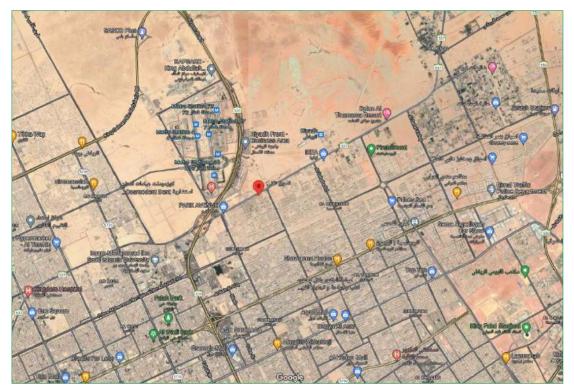
Executive Director

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
Owner's Name	First for Real Estate Trading Company
	410114036790 – 09/06/1438 AH
Deed N° and Date	210114036791 – 09/06/1438 AH
Deed N and Date	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 ^o :	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
	The hotel part of the consists of 104 rooms and suites,
Number of Units	and 16 separate villas and the part commercial of the of
Number of Onits	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.

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

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

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
ТВА		-	33,015.89

Source: Construction Licenses

Utilities, detailed as follows:

Available Infrastructur	Available Infrastructure Utilities			
Rainwater Network	Wastewater Network	Water Network	Electricity network	
-		·	Remarks	

Type of Facades Type of Floors Available in Bui		Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop		
Paint	External	Asphalt	✓ Double Walls	Escalators	✓ Central	Concrete	reinforced concrete
Glass and Cladding	Reception	Porcelain	Double Glass	✓ Elevator	C Split	Carrying Walls	C Steel Beams
Glass and Cladding	Entrances	Porcelain	Ceiling Gypsum	✓ parking	□ Window	metal Buildings	☐ Wooden Beams
Paint	Rooftops	-	Concealed Lighting	Gates	C Others	Wooden Buildings	C Other
	Paint Glass and Cladding Glass and Cladding	Paint External Glass and Cladding Glass and Cladding Paint	PaintExternalAsphaltGlass and CladdingReceptionPorcelainGlass and CladdingEntrancesPorcelainGlass and Cladding	PaintExternalAsphaltIGlass and CladdingReceptionPorcelain Double GlassIGlass and CladdingEntrancesPorcelain CladdingIPaintEntrancesCorcelain CorcelainIPaintRooftops-I	PaintExternalAsphaltIDouble Double WallsIEscalatorsGlass and CladdingReceptionPorcelainIDouble Double GlassIIGlass and CladdingEntrancesPorcelainICeiling GypsumIPaintRooftops-IConcealedI	PaintExternalAsphaltImage: Double WallsImage: Double Walls <td>PaintExternalAsphaltImage: ConcreteImage: ConcreteAccStructureGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and CladdingEntrancesPorcelainImage: Ceiling GypsumImage: Ceiling parkingImage: ConcreteImage: ConcretePaintRooftops-Image: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcretePaintRooftops-Image: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: Concrete</br></td>	PaintExternalAsphaltImage: ConcreteImage: ConcreteAccStructureGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and CladdingReceptionPorcelainImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteImage: ConcreteGlass and

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









Copy of Construction License

				ية منطقة الرياض خص البلاء	
رقم الرخصة : ١٤٢٧/١٩٦٢		E.	ديــة الا ويــة	صادر	المعاملة
تاريخ الرخصة : ١،،،،،،				۱۴۴۱/۰۳/۲۸ هـ ۲ ملف	
تاريخ الإنتهاء : ١٤،٢٠٠٠	4411		1	LE MARK HE HE HE HE HE HE HE	al : 6 1810
جوم تجاري مكتبي+مطاعم ذوع الرخصة : تعايل رخصة	۵ بناء فندق ٥ ن	رحصا		www.alriyadi	لوحد"
الرخصة الفورية		له بن عثمان المد	احمد بن عيدالا	م الـــمـــالــك:	gov.sa
مـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	تاريخه :	1		م الإشبيات : •	رق
تاريخـــه: ١٤٣٦-٨٠-١٠		۲١.	11	الم ڪ:	رقصم
رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٠			المي ٦	: a <u>eba</u>	رقم ال
رقم العــــــــــــــــــــــــــــــــــــ				ارع :	الش
فسوع السيفاء : مسلح			ي قرطبه		الـــح
عواد: درط النطاق العمراني: مرحلة ٢	محيط الأس		Tp T1777,		مسا
	الإرتداد	الأبعاد	-	الحدود	الجهة
	1	¥.VY		شارع عرض ٤٦م	شمال
شارع عرض 46م مناسم	٥,٦	£7,0		شارع عرض ۲۸م	شرق
307.02 6	1	r.r.r.		شارع عرض ۲۰م	
5.6	5£	٦.,٢٥		شارع عرض ۲۰م	جنوب
		7 1 1	KOV SC	a constant and a second	غـرب
Si - Contraction and a state of the state of	الإستخدام	المساحة	عدد الوحدات	ونات البناء	Sa
303.34	ترفيهي+مواقف	P911,11			قبو
شارع عرض 20م سیشرس دیزید	لندق	1901.0.	٤T		دور اول
 تمت اطرافته على مفسم 40% من مسلحة المطاحم خدمك بموجب رأي لجاه الرخص ، الإملاع وتعامل كماله عامه قيمين المالات والتي مين توجيه معالي الامين عليه؟ 	فثدق	274.,77	£ £		دور ارضم
ائر عمل حقا إنراب مع ملكب عد المعن نياب الاياب اليلانية المعارية رعاية يكن منزو لا من التابرة صحب الرخصة واستعلمك والاترام بلائمة المواسف التر الدر المالية لأصل الرقابة على الميكي واستفات وعليه اللاخ الالماة في حال	ترفيهى+مواقف	4841.1.	•		قبو ٿائي
حتوت أي مقاللات تحتث أثناء التلفية لإخلاء ستورليته "القو الاول بمساحة 19 3543، 19 مواقف 22،368.42 خدمات	معارض	۳.۱۸,۹.	1.5	زي	ارضي تجا
*اللار الذلق بمسامة 137.38\$بصراف ر3.(221ج ختمات مهرجت المشلطات المكنة بان هؤنة السيامة رالالار بنشطة الريانس	مطنعم	1			دور أول
مرجب قرار لبنة الرغمى بغمىرمى إنشاء بيانى متصلة تم عرضها فى الإبتناع 51 وكام تقريره بأن يتحار عن تنطق طابه و يمان طى ريط البالى الإشفوه و الفقتوه و كلك لليفتر، المهاره بحد الكله من أن تقليم تجاريه يقامل قمق	معارض	1197,77	•		أول تجاري
و تم حرصها فن الاجتماع 58 و تم الترجيه بأن يلتزم بالحيلات. 	مكاتب	1.47,1.	٦	اول مکتبی	
المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصية البناء وإن اختلت المخططات المعتمدة	فتدق	1648,00	۳.	رية	ملاحق علو
لا يَجبُ الالتزام بتنفيد المزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم	مكاتب	AP9,93	۴	رية	ملاحق غل
وزير الشؤون البلدية والقروية رقم8585 تاريخ 17-2-1434 هـ	مطعم	1	1		دور ارضم
بپو یلزم توفیر غرفة کهرباء بابعاد4*5م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن 1000م2	خدمات	**	- · ·		أسوار
	NACIONAL DE LA COMPANIA	-	-		a ration
تم اخذ تعهد خطى من المالك بانه لن توصل له الخدمة الكهربانيه في حال عدم تنفيد العزل		_			
الحراري طبقا لكود البتاء السعودي	5 1 10		81 1 20 1	لصمم : عبدالمصن ذ	1
		1216	0 Y24		
		Car.			
ال رقم : ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	موجب الإيصا	ریاں ب	12/01	سوم مبلع وهدره :	سددالر
ز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : ال رقم : ٢٢٠٠٣٦٢٨٦٩ وتاريخ : ٢٠٠٠٢٦٢٩٩ هـ ع الرغمة : اصدار رخصة قورية ؟ بنوع البناء : سملح ٣٠ . بعوجب القتورة ؟ ٢-٢٠٠١ هـ روضة الفرع قي ٤- يماك العلام عبد القريز محمد القاسم بعوجب الملك رقم ٢ • • القطعة رقم ١ بالملك رقم ٢٠٠٠٠ ٢٠٠٠٠ ٢٠٠٠ تاريخ ٢٠٠٠/٢٠ هم دانقلمة ٢ بالملك رقم . ٤- بالقطعة رقم ٢٠٠٠ ٢٠٠٠ ٢٠٠٠ ٢٠٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ تاريخ ٢٠٠/٢٠ ٢٠ مو القطعة ٢ معلى ٢٠٠ مراح ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠ موجب الملك رقم ٢٠٠٢ ٢٠٠ ٢٠٠ معالي معالى ٢٠٠ ٢م ٢٠ ٢٠ مراح ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠٠ ٢٠ تاريخ تعام والقطعة مرد بالملك رقم تقالين معالين معالي تقرير معالين معالي معالى ٢٠٠ ٢م ٢٠ ٢٠ مراح ٢٠ مراح شطفة ٢٠ ٢٠ ٢٠ منفع وتمام الطول الشرقي ٥، ٢٠ ٢٩ ٢٠ ٢٠ مشطفة وتمام	موجب الإيصا ي لاستشارات الهند في الصادر من بلدية ال مصيب ٢.٣٢٣ (هـ والقطعة رغم ٢ ٩ هـ وتمام الطول الش	حمن دابس الحري اقد+تجديد+تعديا ١٤ ٢٦/١٢/٠٤ عيد الله السلام يخ ١٠/٨/١٠ يخ ١٠/٨/١٠	۱٤٨٥١ ندسی: عبدالره باره عن بدل فر ۱٤٣٢ بتاريخ ۷۵ ويملك احمد ۲۱۰۱۱۰ بتار	سوم مبلغ وقدره : الرخصه ع ۱/(۲۷۰۰ ۱/۲۱۰۰۱ ۱/۲۱۰۰۱	قم التر سدد الر الاحظا
يم : ١٢٨ / النفون والفروج جهة الشارع الرئيسي وفي خود العبق التجارى ٨- ارتناد الملاحق - القبي موافق سوارات وبيدا المتحدر بعد مم من حالمتكية ويكون بعرض غم لكل من المنكل والمخر ٢٠ منطقة الرياض قبل الدوم التلاثية وقبل صرف شهداد النام ١٠ - يعرجب مراجعة الجهات ذات ٢٠ - ٢١ بتاريخ ٢٠ (٢٢/١٩ ٢ هـ والمرقع يتطبيق شروط المطاحم ٢٢ - يعرجب شهادة التنسيق من ٢٠ - ٢٥ - المنابق الموقع: الشمار: ٢٢/٢٩ الفرق تعاريق شروط المطاحم ٢٢ - معرجب شهادة التنسيق من منفى فقدق تجاري مكتبي معطام وتحديل عند الوحدات بعويب المخططات المعادة المقارمة ٢٠ معيكم معرفي معرفي معرفي مع التراك الوطني ٢٠ - ١٩ معار معاريق الادارة المركز يكونه للمام ٢٢ - معرجب معادة المقارمة مع التواك الوطني ٢٠ - معرف عطاب الادارة المركز يكونه لقابه المعامي والمناحم ٢٠ معيفية المعادة المقارمة مع التواك الوطني ٢٠ - ٢٠ معاد ٢٠ ٢٩ هـ ٢٨ - الرخصه تشمل عند ٢٠ الوقية المعاد ٢٠ معيد معيارة ٢٠ المعاد المعادة معادة ٢٠ معادة ٢٠ معاد معاد معام معاد المعادي معادة معادة معادة معادة معاد ٢٠	لفه. ٦- منطقة التقمير من جهة الشوارع ٩ يحتب دار الرياض بام .وضة رقم ٢٠١٥/١٢/٠ به شه جمطاعه ال	م+٨٠، ١٣، مشط ل لا يقل عن ٢م المدني ويمثله ه ، خطاب بلدية الر ١٣٠١٦٠ بشقة مة	وبي ۲۰۳,۳٤ ، حد الدور الأو مراجعة الدفاع ،. ۲۲ - بموجب رياء رقم ۲۱۱	الطول الجن الطوية عن ١٠ - يعب الاختصاص شركة الكه من عماد م	(
مدير عاد خص البناء	ة الرخص	111		نيس قسم الرخص سفر سعيد ال خرصاي	
ط الموضحة خلف الرخصة	لالتزام بالشروم	الحب ا		شطب يلغى هذه الرخصة	ر کشط او



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:

Real Estate Market Value

SAR 302,200,000

three hundred two million two 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	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
Dahran- 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:



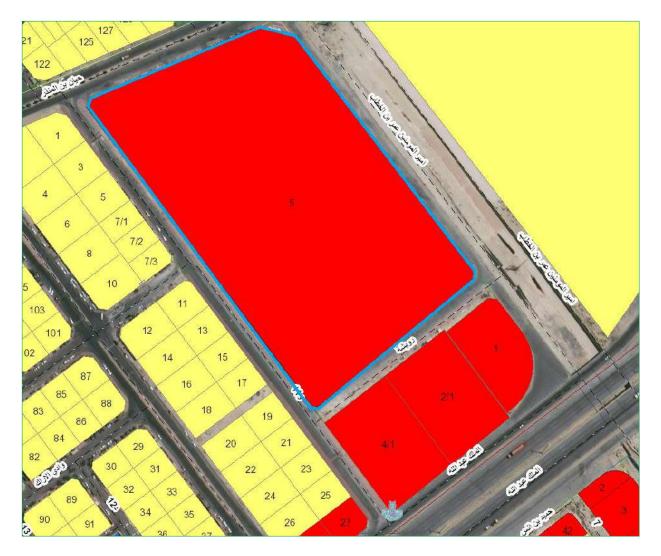
Source: Google Earth

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.

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

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

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
Courses Dres		

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
ТВА			- 62,534.00

Source: Construction Licenses

Utilities, detailed as follows:

Available Infrastructure Utilities				
Rainwater Network	Wastewater Network	Water Network	Electricity network	
		V		
-			Remarks	

Building Components

6 Berths	18 restaurant and	63 malls
	coffees	
29,261.32 m	า2	
External par	king, parking baseme	nt 609 slots, open areas, settings,
prayers and	toilets.	
	29,261.32 n External par	

Source: Project Booklet

Real estate finishes and structural works description								
Type of Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Paint	External	Asphalt	✓ Double Walls	Escalators	✓ Central	Concrete	▼ reinforced concrete
Southern	Glass and Cladding	Reception	Porcelain	Double Glass	∨ Elevator	Split	Carrying Walls	□ _{Steel} Beams
Eastern	Glass and Cladding	Entrances	Porcelain	Ceiling Gypsum	✓ parking	☐ Window	metal Buildings	☐ Wooden Beams
Western	Paint	Rooftops	-	Concealed Lighting	🗹 Gates	C Others	☐ Wooden Buildings	C Others
Type of Ins	ulation		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

Copy of Deed



Copy of Construction License

رقـــم الرخمــة : تاريخهــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المملكة العربية السعودية وزارة الشعون البليدية و القروية أسانة المنطقة الشرقية
مسلاحیت به از انتخاب از ا	بلدية غرب الدمام إدارة رخص البناء
Y- Warden and the second secon	رخصة إنشاء بنـــاء
الأسلاح المحلفية عرب المصامي. وقد 1843 والمساد المكان كالم عاد المعامة الماقة قد ال	الاســـــــــــــــــــــــــــــــــــ
	لي الم
رقم مستند التملك نوع مستند التملك تباريــخــــه	
۲۳۰۱۰۰۲۰۱۱۱۲۲ صل ملکیة ۲۳۰۰۲۰۲	
	من من الشدوم من الم
and the second sec	الدارة ضبط ال
the second se	
ل / غـــرب جنــوب / شــرق جنــوب / غــرب	شمال / شـــرق الشما
stand street - street filler - street fille	الشطغة ،،،، إ،،،
الجهة شمال جنوب شرق غرب	الجهة شمال جنوب شرق غرب
	الحسدود شارع شارع شارع ارتسداد ۲۰۰۰ م معرد م معرد م
العدية الشرقية	
متخدام البناة المطلوب صارة ستنتج المالية - الإيرادات	
مادة البياء المنابع المعان وقدره معان واقف النطاق العسراني (قديرة، الطان المدراس	in MEAN into a
It's allow a line with a light and	فيو شايسع ١٩٩٣،٠٠ م
جاري الكتب الشرف : الم الأستيار اليسية	
حارى بيانيات الرسوم : ٢٠٠٠ ٢٠٠٠	
العادي المسوم: ١٠ ١٢ ١٩	
تاريخيه: ٢٠/١٤ تاريخيه:	
مواعشارا لمرك رسم مما الدف سارج	ملاحظ ان التقس العزل لحلرى
101/1/1 2015 2017 moles + 2111/1/9 101/1/1/2/2015 10/10/1/2/2015	tet she rerk
	P, C
والجدي بالديد من الدمام	(but in a carbier)
ما فارسیان مست السرای	1/2 July state



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 Nº 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 ^o and Date	544/1436
Property Rights	13/01/1436 AH
Real Estate Age	2 year
District	689
Layout N°:	-
Block N°:	س/49
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
N	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	SAR 16,000,000 per annum
contract.	
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 (Tahliah) road.

Weakness Points:

• There are several options in the region.

Location of Intended Real Estate for Valuation:



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

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.

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

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

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 Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Rock and Glass	External	Granite	Double Walls	Escalators	Central	Concrete	✓ Reinforced Concrete
Southern	Rock and Glass	Reception	Marble	Double Glass	✓ Elevators	C Split	Retaining Walls	G Steel Beams
Eastern	Rock and Glass	Entrances	Marble	Ceiling Gypsum	✓ Parking	U Windows	Meal Building	☐ Wooden Beams
Western	Rock and Glass	Rooftops	Marble	Concealed Lighting	✓ gate	□ others	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		Wall and rooftop thermal insulation and damp proofing					g
Remarks			• Show rooms were not internally finishes, and internal finishes will be under tenant's scope					inishes will

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.

Under valuation land square meter price is SAR 8,000

Showrooms for Rent:

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

Office for Rent:

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

It is evident based on previous comparisons that:

Description	Average
Price of Land's m2	SAR 8,000
Price of mezzanine showroom's m2	SAR 1,900
Price of offices' m2	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	SAR 206,500,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 206,500,000
Value	two hundred six million five hundred thousand Saudi Rivals

Copy of Deed

793010004585 رقم الصك: وزارة العدل التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صك رهسن الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبع: فإن قطعة الارض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 39.5م بطول 96 سنة و تسعون متر جنوبا: حديقة مع شارع 13م بطول 96 سنة و تسعون متر شرقا: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر غريا: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر ومساحتها 9600 تسعقالاف و ستمانة متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك المصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانًا للوفاء ب 79953565 فقط تسعة و سيعون مليونا و تسعمانة و ثلاثة و خمسون ألفا و خمسمانة و خمسة و ستون ريالا سعودياً لا غير. تسدد على إقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليونا و تسعمانة و ثلاثة و خمسون ألفاً و خمسمانة و حى المنص سهرية حدما (عبد من عسم 2000/2013) علم المنه و سبعون سبون و المسعمة و عدمة و عدمتون الله و علمتمان ال خمسة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2021-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيفاء مافي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. و عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله ما أسانا وما تقص بوج فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. و عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2771

Copy of Construction License

1677-	ىيە : ١٠١٢. باء : ١٠١٢.	رقم الرخص تاريخ الرخم تاريخ الإنته	8	(یکمن البتاء ۲۹٤۲ ۱۴۳۹ - ۴۰۰۷ فوری	ادر : يېڅ :
	The second secon	نوع الرخص		ية	بناء معارض تجا	رخصة	and the second second	Vir 1/Aot.Y www.alriyadh.g	م الموحد
لغورية	الرخصة ا					زيز بن نفجان	الد بن عبد الع	م الــــهـــالــك : خ	
	· A-TS : 4			1 1 1 - 1 1	تاريخه:				
	125-15					*1.1	15.771.	لم ڪ: ١	رق_م ا
		م المخطط التنظيم ال	the local data was not been as a second data was a second data was a second data was a second data was a second				t اس	s : ā <u>ebā</u>	رقم الن
	ار : اء : مىلت	م ال <u>م</u>						ارع :	الش
	1925	. 0				2	بي السليمانيه	: د	الم
· · · · ·	ي: مرحله	نطاق العمرانـــ	11 1	61,000,000	محيط الأسوا		7, 9047,	صة الأرض : •	مسم
		r39.5	شارع عرض		الإرتداد	الأبعاد	1	الحدود	تجهة
		F	96		1	۹.		شارع عرض ۳۹.۰	شمال
			·		4	4 V		شارع عرض ۱۳,۷	شرق
		-20-[þ		r.v	47 51		حديقه مع شارع ١٣	جنوب
					۳.			شارع عرض ٤٠	غرب
	شارع عرض 40 - 100	L		1		المساحة	عدد الوحدات	بونات البناء	S.o
	g 100	i	1		مواقف	9017.0.			قير
	00	i	1	1	تجاري :	£V.r.r.	10	جاري	ارشي ت
	X	1			تجاري	****.7.	•	تجاري	ميزانين
		i /		i	تجاري	r1.1.1.	10	رې	اول تجا
	i	<u> </u>		i	خدمات	۲۰,۰۰	•	هرياء	غرفة د
		ئىارغ 13م	3.7 حديقه مع		تجاري	1779,	10	علوية	ملاهق
	-	زام به عند تنفيذ المنشأة			أسوار	145,	•		أسوار
	-	ينانين السماطات المستند زل الحراري المنصوص عودي رذالك محسب تسير الم بليعند434ه اذا تجارزت عن 1000م2	فصة ألبناء وإن ا الالتزام بتفيد اله ون الشبة والبناء اله وفير غرفة كغرار مسطحات البناء -	هو ر. ۲ بجب طیه ر رزیر اشر ۲ بالزم:					
حال عدم تنفيذ	الكهريانية في	ته ان توصل له الحُدمة ا السعودي		تم اخذ تعهد خه العزل الحراري ا		3.1.113			
مستوي	: alaunt	خاسيب الشوارع ا	٥	النظام :	in			المصمم : مكان لاست	
- 1cr1		وتاريخ :		100000000000000000000000000000000000000	م موجب الإيصال	المشروع: ١		رخيص : ۲۲۱۸/۰ رسوم مبلغ وقدره	
حق التقريبة عن حد عة الدفاع المدني ۴- مراعاة خصوص بلاغ الاسانة خطيا ح	 ٥- ارتداد الملا، ٢- يجب مراج ضي التجاري . ستتل . نططات وعليه ا 	يب التكرير المساهي رغم ستخدم المواقف سيارات. • الملكية ويكون يعرض الام • % من مسلحة الدور الأر ينقرة رلا يكون له مدخل م تنفيذ حسب الرخصة والمنا يهرباء رغم ١١٢٠٣٨٨	للعمائر، ۲- بمق الشارع الرئيسي در بعد ۳م من حا نين لا قزيد عن ٠ أرضي التجاري م كون مسؤولا عن	سة البناء الذورية اراتناد ۲۰ جهة حيارات ويبدأ المند ذ. ۸- نسبة الميزا ن مرتبط بادور الا المناسة و علمه و	٤. ٢- يعوجب نظام رخ ية. ٤- منطقة التقسيم: وارع. ٦- القبو مواقف الرياض قبل البدء بالتغر ٩- أن يكون الميز ال مر المندسة الاستشاه ال	دار رخصة فرريا لندية الطيا الفرع ٢ من جهة الش في يأمنه منطقة أحات الدور الأول في مع حكم الدور	الرخصة : إص د الصادر من : أول لا يقل عن مكتب دار الرياه عدا مقد الله الله	لمات : ۱۹۱۵ م ۲۰ الارر الا ریشه : ۱۸ م ۸	ملاحة
					\rightarrow				~
م الرسمي			التخطيط الع ن عبدالرجيني	A 194	دارد الرقص ، الم الدروي		ني	ريكي قديم الرخص	Îr
11/2-4/2		/			لإلتزام بالشروط		too too	أو شطب يلغى هذه الرخد	The second second



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:

Real Estate Market Value

SAR 146,300,000 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:

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:

شارع الربيع	Ar Rabi 20	ش عرض	ش عرض20	Ar Rabi	شارع الرا	ع الوفاء	
	6/1	5/1	5/	'n			4/1
40 vie ye vie (Prince Faisat Bin Fahad Bin At	dulas) z					
	Prince Faisal Bin Fahad Bin	Abdulaziz					

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.

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

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

Available Infrastructure Utilities							
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage				
v	v	V	V				
Remarks	-						

Land:

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

Land Length	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
ТВА	-	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</u> Details	Type A, (8 villas) of area 2,070.20 m2	Type B, (4 villas) of area 1,276m2	Type C, (2 villas) of area 554.80m2	Type D, (1 villa) of area 648.74m2	Type E, (1 villa) of area 347.14m2
	Type E, (1 villa) of area 438m2	Type S, (6 villas) of area 1,064m2	Activity building, of total area 588m2	Utilities services building, basement and ground floor 211.50m2	Guard building 67.70 m2
<u>Hotel</u>	Green areas,	health club, out	-door pool, res	taurant, coffee	e shop,
<u>available</u>	elevators, and	d car parking for	each villa.		
<u>services</u>					
Source: client					

Source: client

Real estate finishes and structural works description								
Type of Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Paint, rocks and marble	External	Marble and Interlock	Double Walls	Escalators	✓ Central	⊡ Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Paint, rocks and marble	Reception	Marble	Double Glass	✓ Elevators	🗹 Split	Retaining Walls	□ _{Steel} Beams
Eastern	Paint, rocks and marble	Entrances	Marble	Ceiling Gypsum	▼ Parking	Windows	Meal Building	☐ Wooden Beams
Western	Paint, rocks and marble	Rooftops	Marble	Concealed Lighting	▼ gate	o thers	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		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 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	SAR 146,300,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 146,300,000
Value	one hundred forty-six million three hundred thousand Saudi
	Riyals

Copy of Deed

رقم الصك: 393010004592 وزارة العدل التاريمين: 1442/11/12 هـ ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صك ر هــن الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 5 / 1 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر جنوبا: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر شرقا: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر غربا: قطعة رقم 6/1 بطول 107.35 مانة و سبعة مترا و خمسة و ثلاثون سنتمترا ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزاه حسب المحضر رقم 1829 في 1/ 11/ 1422هـ والمقيد برقم 1725/ 31 في 1/ 1/ 1431 ه. الملوكة لـ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثنين بالرياض6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بذاء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليونا و ستمانة و ثمانية و ثلاثون الفا و أربعمانة و تسعة عشر ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 48638419 فقط ثمانية و اربعون مليونا و مسمانة و ثمانية و ثلاثون الفا و اربعمانة و تسعة عشر ريالا سعوديا 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 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهى عندها الرغبات واستيقاء 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 نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الغتم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التعلميلي: 2778

Copy of Construction License

رقم الرخصة : ١٤٢٤/٩٩٦١ تاريخ الرخصة : ١٤٢٢-٢٠٢٢		± / ۱ ۲ ۵ ۷ ۲ ۱ ± ۳ ± - ۰ ± - ۱ ۱ ± ۳ ± - ۰ ± - ۱ ۱ ± ۳ ± - ۰ ± - ۱ ۱ ± ۳ ± - ۰ ± - ۱	سخ: د سات: فو	الشئون البل ستري المنطق	
تاريخ الإنسهياء :		رخصا	صاد	إدارة رخص البناء	
بوج الرحصة :		د الفهد الرشيد	عبد الله حمو	م الـــــالـك:	اس
مـــــدره:	تاريخه:	1		م الإثريمات :	رف
تاريخــــه:		۳۱۰۱	169071	المصك:	قم
رقم المخطط التنظيمي :			2	: 3	قمال
رقم المعقار:		بصل بن فهد	شارع الأميرة	؛	de 1
نــوع الــبــنـاء :			حي الهدا	۱	لح
	محيط الأس		۲٫۰۰۰۰ م۲	حـة الأرض :	<u> </u>
	الإرتداد	الأبعاد	1.18	الحدود	جهة
شارع عرض۲۰م	•	97.77		شارع ۲۰م	مال
غرفة كهرياء	1	47		شارع ۲۰م	_رق
A	1			شارع ۲۰ م القطعة ۱/۱	نوب
	1	1.1,10		1/1 432221	_رب
Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z	الإستخدام	المساحة	عدد الوحدات	ونات البناء	مك
	مواقف	۱۳۸,۰۰	•	6	قبو
شارع عرض ، ئم	سكٽي	*	¥ £	hard a second	أرضي م
تقع غرفة الكهرباء في الاتجاه الشمالي من المجمع	سکلي	4022	¥£		اول سکٹ
سے سرے انسبھر ہوتا ہی ، کہا استعادی میں انسپیدی 🖈 بندہ اصدار شہادات الدام الفاء الابندانگشا، الفقة الذهلة الكامل المنظر راحضار مارایت الندوق مع الدورات الدخاصية	غرفة كهرباء	۲۰,۰۰	•		غرفة كم
لم بلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو ببارتدادك نظامية -	سکلي	004	^	علويه	ملاحق د
م يجب و جزر عنا عميني ج يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض للاستشار ان المهندسية	خدمات	1	,		اسوار
بالمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . إحصار المالك خطاب من الدفاع المدنى يثبت التنسيق بهذا الخصوص					
لالا يسمح بإستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية					
إلا بعد اصدار رخصة البذاء والتنسيق مع الإدارة العامه لنتمذة الإستثمار للا الاستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن المخططات المقدمة والمساحات					
المنكورة فيها وفي حال عدم تطابق المساحات بين المخططات والمبنى المنفذ سنتخذ الأسانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات					
بلا على المكتب المصمم والمالك التأكد من عدم وجود اختلاف في مذاسب الموقع الذي سيدام عليه المشروع من واقع الطبيمة ومراعاة ذلك ان وجد في المصميم					_
وسُيْتحمل المكتب والمالك تبعات ذلك في حالَ عَدم مراعاة الاختلاف في المناسبيب					
L					-
1 .		1.1	۔ دیری للهندس		
	-			· forter	•
ز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى ١٢٠٢٥- ٢٤٠٠٢٩٩٩ متابيش ٢٢-٢٢-١٤٢٤		لشروع : °		- ينص	
	موجب الإيص			سوم مبلغ وقدره :	Cases were
ا: ١٤ - ٢٠١٤ ١ - ٩٠٠ ١ الموجب التقرير المساحي برقم ٢٠ ٦ ٥ ٣ ٢ ٢ ١ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢ ٢	حضر اللجنة القنية . ١٠ - ١٠ - ٢٣ ؛ ١ بقرير ١٠ الله ولفة على الله ولفقة على السائل ١٠ (الرياض للاستشار ١٠ (رأوضي ٤ ، ٢ ١ م ٢ + ج ه عدد الفلل ١ يتك ٢ + ملحق علي ١٩ ٢	ميد ٢-بموجب م م بينهما يتاريخ ١ه ٦-رلتزم الما ١ه ٢-رلتزم الما من قبل مكتب د من ارضي ٩.٩ بد يتكون من دو + أول ٩.٧ م	التميسي القرع قد الإيجار المبر خ ٢٨-٢-٢٤ ٢٤ الأمن والسلامة عددالفلل ٨يتكون فقل ٢ فقة سكتم أرضي ٢٨٢م٢ ملحك ٢	من ينديه بموجب ع المعتد مر رقم؟ تاري المعططات الموذج(ا): موذج(ا)عدا الراه؟	لاحظ
معبد عاد التغطيط العمراتي مراسليمان عبدالمحين الفراج	ارة الرخص محمد الذروي		4	نيس قسم الرخص شهور محمد الطبيشم	"Autom
5011	لإتزام بالشرو	1	1-	طب يلغي هذه الرخصة	



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

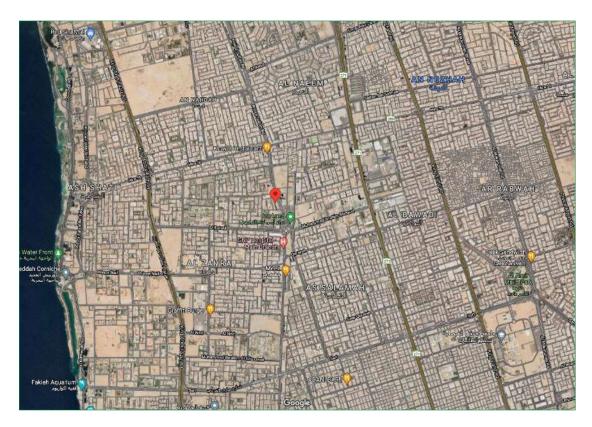
SAR 112,850,000 one hundred twelve million eight hundred fifty thousand Saudi Riyals

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°:	3/526/2			
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	SAR 8,463,994 per annum			
contract.				
Total real estate income for 2022	SAR 8,463,994			
Net real estate income for	SAR 8,463,994 - Tenant pays maintenance, operation and			
2022	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.

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

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

Available Infrastructure Utilities			
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
v			
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 Length	s and Borders		
Direction	Border Type	Length	
North	15m width street	41m	
South	Plot Nº 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
ТВА	-	-	16,259.40

Source: Construction License

Building Components:

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

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Fa	cades	Type of Fac	ades	Type of Faca	ades	Type of Facades	Type of Facades	Type of Facades
Northern	Rocks	External	Interlock	✓ Double Walls	Escalators	✓ Central	Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Rocks	Reception	Marble	Double Glass	✓ Elevators	C Split	Carrying Walls	Steel Seams
Eastern	Glass and Rocks	Entrances	Marble	Ceiling Gypsum	✓ Parking	U Windows	☐ Meal Building	☐ Wooden Beams
Western	Paint	Rooftops	-	Concealed Lighting	✓ gate	C others	☐ Wooden Building	C Others
Type of Insulation • Wall a		l and rooftop	thermal insu	lation and da	amp proofin	g		
Remarks			•					

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	SAR 112,850,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 112,850,000
Value	one hundred twelve million eight hundred fifty thousand Saudi
	Riyals

Copy of Deed

393010004588 رقم الصك: وزارة العدل التاريــــخ: 1442/11/12 هـ ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صك ر هـــن الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، ويعد: فإن مركز تجارى المقام على الأرضا وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526/ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و مركز تجارى المقام على الأرضا وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526/ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها واطوالها: شمالا: شارع عرض 15م يطول 41 واحد و أربعون متر جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر شرقًا: شارع السبعين مترا بطول 105 مالة و خمسة متر غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر ومساحتها 4761.5 أربعة الآف وسبعمائة و واحد وستون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا المعلوكة لـ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجعي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليونا و تسعملة و سبعون إلفا و تسعمانة و ثمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير. تمدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و اربعون مليونا و تسعمانة و سبعون ألفا و تسعمائة و شمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية 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 مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينًا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

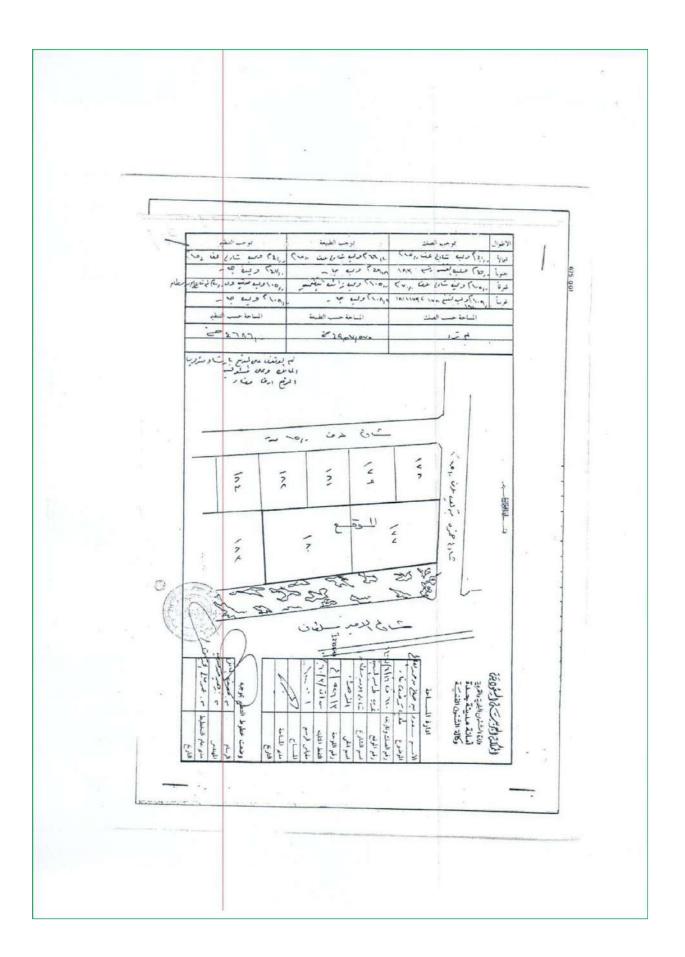
الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2774

Copy of Construction License

لى ورَّارة آلشكَرْن البلدية والقروية المَاخَة تَسْاطُطُ جَدَدُ الرقيم: ٢٠٣٠٠٠ ١٤٠ رځ بلديسة: جدم الجديدة سنوات ديد 1 من حاريط مصد لىمدة خارك رخصةيتاء: إسركسن شجساري اسم سالك: مغود حاليع بن عمد التناليع 11V نوع فوية : مقبقه تقوس رقم ١٢٠٢٧٩ PICCE/ WY. تاريخة مك منكية : ٦١٠ . . / . رغم عينى: •••• شارع غير م رشم قطعة: ١٢٧٦ر : رشم المخطط التنظيمي ٢/٢٢٨٦ع يهم تاريخ المفطط قد رغص للمالك ببناء عدد ٢٠ دور بعوجب الصدود والإجمَّة والإرحداد ت والبروزات الارشد اد الإشماء: محيط شارجي وفق الطبيعة : ٢٥ ٢٠٠٤٩٥٢ -رق: ۰۰, ۱۰۰ وهاي التنظيم: ٠٠ ٢٨٦ st.m.s + mare 1 يساخلا الدور John Charles جين الك · · · · Part · · · · · دور ازهبی ۲۰۰۰۰۰۰ Sec. دور مسروقت ۲۰۰۰۰۰۰ ******* 293 ----.... 1+ م مع المدين المنظ كالمة مونس مدد وكن موسر العدردات مع مري المري الم دور شانسي عدمت مراسي مال بر احتالي طول الاسوار -1v steats more. D ver 1251 ZNG-EL إکروکي ارشادي لې تسبة الدور الارهي المجاورين رقم رغضة الجعباري 114 رقم رغطة الإششاعي رقم رخصة المصمم ٢٠٠٠٥ رقم رخصة المعتميم ٢٠٠٠، الاسم ميندس متعاون . ٤٠٠/ ناصر الدرير المارك اجريت دراسة المترجة ممعرهد المعتق لأستنشاط المصم البرسيوم رغم الإيصال شاريخ الإيعال SERE . F TE EE/TROARDO IVAIR 1. البيارة طــــرض عـــرض عـ 1+1+2 المكل الإرطى 58,0 مكان وجودها يلزم بوضع العزل المحراري : 23 مدرم به نو شفل مدر (۲۰۱۸) رو مام رم بسد ورا مفار ما مشت دور متر ارفان را محرما ز عدد الدوروات السفندية) m تم عراجعة فصخططات والصوافقة طليها على أن يلتزم المالك در مراجع (نبید) عند طرورهٔ ای تعدیل سبهها کنان و شبه اع می از مرجع (نبید) عند طرورهٔ ای تعدیل سبهها کنان و شبه اع می از مرجع (نبید) می از مرجع (نبید) مرجم (نبید) مرجع (نبید) مرجم (نبی (نبید) مرمه (نبید) مرم (نبید) مرم (نبی (نبید) مرم (نبید) مرم weet the The start





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 ^o 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

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.

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

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

Available Infrastruct	ure Utilities		
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
v			
Remarks	-		

Land:

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

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

Source: property deed

Building:

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

Built Area (m2)	Uses		Description
12,045.00	Workshops		Ground Floor
12,045.00		-	Total Built Area
Source: construction peri	od		

Source: construction period

Real estate	e finishes an	d structural v	vorks descrip	tion				
Type of Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	✓ Central	Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Seams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	Gypsum Ceiling	✓ Parking	Windows	✓ metal Buildings	Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	⊽ Gates	C Other	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		• Wall	and rooftop t	hermal insu	lation and da	amp proofing	5
Remarks								

Real Estate Photos:



General Benchmarks:

Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 1,400 $/m^2$ to SR 1,800 $/m^2$

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	SAR 28,000,000
accordance with (contract lease)	
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	CAR 28 000 000
Value	SAR 28,000,000

twenty-eight million Saudi Riyals

Copy of Deed

رقم الصك: 393010005763	وزارة الحل
التاريــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	ايراهيم عمر محمد الحسين
	الرياض ترخيص رقم 39/999
صلك رهـــن	
يواضي في قطعة الارض رقم 558 من المخطط رقم 2321 الواقع في حي يلض . و قطعة الارض رقم 558 من المخطط رقم 2321 الواقع في حي المخطط رقم 2321 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة نمة الارض رقم 562 من المخطط رقم 2321 الواقع في حي القيصلية تم 2321 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 566 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة روقع 566 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة روقع 566 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة روقع 566 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة نية الرياض . و قطعة الارض رقم 566 من المخطط رقم 3551 و من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 566 من المخطط رقم 3551 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 568 من من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و يواض . و قطعة الارض رقم 565 من المخطط رقم 3551 الواقع في في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض رقم 576 من المخطط رقم 3551 الواقع في حي رياض . و قطعة الارض . و قطعة و قلاق . و قطعة الارض . و الموطع . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و الموطع . و من	المتططر فم 2511 الواقع في حي الفيصلية بديد مر القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 559 من الارض رقم 560 من المخطط رقم 2511 الواقع في رقم 564 من المخطط رقم 2311 الواقع في حي الفيص رقم 564 من المخطط رقم 2311 الواقع في حي الفيص الرياض . و قطعة الارض رقم 567 من المخطط ر الرياض . و قطعة الارض رقم 567 من المخطط رقم 15 الرياض . و قطعة الارض رقم 567 من المخطط رقم 15 من المخطط رقم 2511 الواقع في حي الفيصلية بعد في حي القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض في حي القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض في حي القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض و قطعة الارض رقم 571 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 1302 القيصلية بعدينة الرياض . و قطعة الارض بدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 575 من القيصلية بعدينية الرياض . و قطعة الارض بعدينة الرياض . و قطعة الارض القائم في بعدينة الرياض . و حوف 20 من المؤوليا : بعدين الأولى المقارية من 25 م بطول 21.54 مني و و قلم شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 منتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 منتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 منتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و و الا شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و و الا شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرقا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرفا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرفا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع شرفا: شارع عرض 25 م بطول 21.54 عنتين و اربع تحدين الأولى المقارية بموجب سجن تجاري رقم 25621 و مساحتها 21010158 في 71 / 10 / 1443 قر مانا للوفاء تسعمانة و منتية و منون ويالا ميني الوغاء بالمديو تسعمانة و مناية و منون ويالا مينمانا للوفاء بالمديو تسعمانة و منون و منها قلون و منها قلون كا الدين المضمو مداد الدين المضمو قلولي كاني المن المضمو منها قلون مع منها قلون كا الدين المضمو
الموثق	
الختم الرسمي	
ابراهيم عمر محمد الحسين	

الرقم التسلسلي: 725

Copy of Construction License

	والم الرخمية (١٢٢).	A		يـة السعوديـة لدية والقروية		
	تاريخ الرضعنية : ١٤٣٢، ٩٠٠٠			نة الرياض		
	تاريخ الإنتسهساء ، ١٠٠٠٠	9		S2		
1	توع الرخــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	ز بناء ورشة	رخصة		بارة رخص ال	
2	الرخصة اللورية		ة عبد اللطيف ا	ثرىة مجموع	م الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
	: +2	تناريخه :		1.11.P1E ; CL	and the second data in the	and the second se
1	تباريخــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		43-5	15 + 19 (T - 1 <u>- 41</u>		and the second
	رقم المخطط التنظيميء ٢٢٨١		01	_ بن ۲ د دانی ۱۷	= la 3	رقم ال
1	رقم العــــقــــار :					
1	تسوع السيستساء : معلم			سي ۽ هي القيصليه	_	الح
	، م <i>إ</i> طار النطاق العسمسرائي : مرحلة ١	محيط الأسوار			حمة الأره	L
2		الإرتداد	الأيعاد	الحدود		الجهة
1111		4	A5,71	820302	شارع عرط	شمال
		•	1.7.11		شارع عره	شرق
			#5,51		شارع عره	جنوب
2			116,11	ض ۲۰م	شارع عره	غىرب
14:1		الإستخدام	الساحة	و مدد	ونات البناء	1.0
8		in the second second	10000	الوحدات	23	
1stt-ilink itikase		ورشة	11.50.0		~	دورارت
		100000	-		-	
111						
2						
		-				
		-				
			-			
					_	
		-	-			
- 1						
+	weither and the second s			للحاب للاستُشارات اللها	" : peral	الكتب
	لنظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى		للشروع : ٢٨	۱۳۰۱ زقم ا	رځيص 🗆	رقم الت
Ŀ	رقم : ۲۲۰۱۲۱۸۲۲۴ وتاريخ : ۱۱۲۰۰۰۱۱۴ ه	بوجب الإيصال	ریال به	وقدره : ١٦٢١	رسوم ميلغ	سدد الر
	ایل الیدہ بالتنظید	ة رخص البناء بالأملة أ	. هرياش في إدار	البيتم مراتهمة مكتب دار	: 01	ملاحظ
	ه. لصافر من يلتوة الهلحاء القرعرة. اه الخاص بالاستودعات والارش.	1671.7.13 50,04 14	المقوضة رقم ا	٣-يموجب محضر اللجثة		
		د الثورانة عن ۲۰۰ م۲. رع عن ۱۰م	الورشة الواهدية	كمحب الا يلال مساهة		
		1.0.0	- 0- 40 p	Contract and an other		
X	and interior aller					
1:	(ARA)					
		1				
Li	which which is	1		2		
-	مدير عام الانطبط العمراني	(ast)	مدير إدا	لرخص	ايس قيمها	_
	م/ مساعد المديا	UST R	م/ علي بن ا	والطبيشية	TO'L	NAX
		termine en		100000		1000
1.000	اللوضحة خلف الرخصنة	لإلتزام بالشروط	يجياا	ذه الرخمية .	تطب يلغي ه	اي کشما او
0.69						
0.05					_	



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

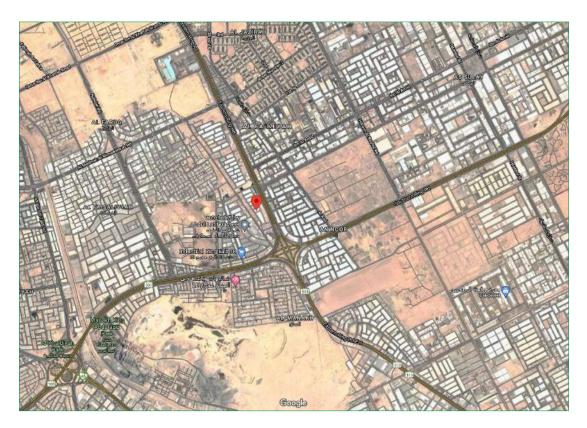
twelve million one hundred seventy thousand Saudi Riyals

Executive Director Ibrahim Mohammed Al-Jadoa Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	393010004591 - 12/11/1442 AH
Property Right:	100% Undisputed property by Mulkia Gulf Real Estate REIT fund and was mortgaged at Al-Rahji Development Limited in accordance with enclosed deed.
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10144/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	7
Plot N°:	From 546 to 555
Deed Based Land Area	4,865.50 m2
Construction licensed based build area	3,663.78 m2
Number of Units	2 Workshops in accordance with licenses
Real estate users	2 Tenants for the complete real estate which is Abdulatif Alessa Vehicle Company and Alessa International Company
Number of lease contracts:	Two Contracts
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

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:

NI- 24 6260722	E: 16 7091667
N: 24.6369722	E: 46./98166/

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.

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

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

Available Infrastructure Utilities					
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage		
	V	V	V		
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

Type of Facades Type of Floo		ors Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop		
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	Central	Concrete	Reinforce Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	Gypsum Ceiling	✓ Parking	U Windows	metal Buildings	☐ Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	∨ Gates	Other	☐ Wooden Building	C Other
Type of Insulation • Wall		• Wall	and rooftop t	hermal insul	ation and da	mp proofing	i	
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 1,550 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	SAR 12,170,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 12,170,000
Value	twelve million one hundred seventy thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

393010004591 رقم الصك: التاريمين 1442/11/12 ه

صك رهــن

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

الحمد لله وحده والصلام والسلام على من لا لين بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 547 من المخطط رقم 2511 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الارض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 3251 من المخطط رقم 1325 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 3251 من المخطط رقم 3251 بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 550 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 351 من المخطط رقم 3551 من المخطط رقم 3251 و قطعة الارض رقم 3252 من المخطط رقم 3251 بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 355 من المخطط رقم 3552 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 351 من المخطط رقم 3551 من المخطط رقم 3551 من المخطط رقم 3251 من المخط رقم 3251 من المخطور . و معنينة الرياض . و قطعة الارض رقم 3551 من المخط رقم 355 من المخط رقم 355 من المخطط رقم 355 رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مالة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر

جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 92.87 انتين و تسعون متر و سبعة و ثماتون سنتمتر

شرقا: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر

غربا: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا

ومساحتها 4865.5 أربعة الآف و ثماتمانة و خمسة و ستون متر مربعا و خمسون سنتمتر امربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 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 ضمانا للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مانة و شمانية و خمسون الفا و منتان و خمسة و تسعون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مانة و ثمانية و خمسون الفا و منتان و خمسة و تسعون ريالا سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بع سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم المداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع قيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينًا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التصلمطي: 2777

Copy of Construction License

م تاريخ الرخصة (١٠٢٠٠٠٠٠٠) تاريخ الإنتسهاه (١٠٢٠٠٠٠٠٠٠		nototit) (panai)		انة منطقة ال ^{عرد}	
۲۷ یا ۱۹ درماند منظنه منظنه منظنه منظنه منظنه منظنه منام	1 CT 1 544 10 al	· au	i és		دارة رخص اليثاء	
الرخصة الدرية	ى المحدودة	ليف العيد	مه عيد الله		م الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	la
(8) ALT 2018	باریکه: ۱۱-۱۰-۱۱	<u> </u>	205	1.11.011	C Marcine States	
تــاريــخـــــــه : ۲۲-۲۰۰٬۱۹۲۹				17+115+7	:	رقم
رقم الخطط التنظيمي : ٣٢٠١			ATToo	من ۲ ۲ ۵ الی ۵	قطعـــــة: '	رقمال
رقم العــــقـــار :					ارع :	<u>ال ش</u>
نسوع السيسنساء : ^{معلي}				مي الليصلية	.0	الح
النطاق العمراني : معنة ا	حيط الأسوار: <i>+ ا</i> ط	and the second second		6 EATT. 15	احة الأرض :	مسسبا
	لإرتداد	1	الأبعاه		الحدود	الجهة
			2.		شارع عرض ۲۰ م	شمال
			47.87		شارع عرض ۲۰ م	شىرقى
			**.A		شارع عرض ۲۰م	جنوب
					شارع عرض ١٥م	غىرب
	ستخدام	A1 2	المساحا	عدد الوحدات	ونات البناء	5.0
	شه ا		£225.41	٣	v	دور ارضم
	دير باء	غرفة	T		پاء	غرفة كهر
	1000	12131022	(Colligated)	CALCULATION OF THE OWNER	CE CENTRE STORE	TRUCK
		1				
		-				
		-				
		-+				
D			-			
		-				
			م. م	شارات التأدي	منحاب للأسك	
مناسيب الشوارع المحيطة : مسرى		01			مىمىم : مىمىم : ١٢٠٢ .	المكتبال
1171-0-11	رمز النظام :	89.00	لشروع : 	A 4 4 1	حيص :	رقم التر.
وتاريخ : ١٠٠٠٠٠ ه	ب الإيصال رقم : ٢٠٧			1000000	سوم مېلغ وقدره :	سدد الر،
V 20122-107	يخ الفاتورة: ١٤٣٢-، ١٤٣٢، ١ اليتاء بالأمالة قبل البدء بالتنفيذ.	۲۲۰۱۱ تار دارهٔ ریایس	رة:۲۰،۷ لرياض أبي إ	۱۹ رقم الفاتور بعة مكتب دار ا	ت : مېلغ سالا: ت : ۱-مېتو مراد	ملاحظا
ية البطحاء القرعية. محمد بالب	٧ - به ۱۹۳۴ م الصادر من بلد	E1,123 88	ن رقم ١٢٠	الثقرير المساه	Print Area Area	
	يخ ٢٦٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمد عن ٢٠٠م٦,			يقل مساهة الو		
المتدارات العندسية .	ا أمر. تعدة المقدمة من مكتب سحاب ثلام	لدارع عن اطلات الما	لجهة على الا بير حير اليا	يقل عرض الوا مدر الرجدات	د پېښو کلا لايم يې کې	
٩ هـ والتقرير القنى المرقق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ٧٠٢٠٣٠٩ هـ -	۱۲۳۰۱۰۱ بناريخ ۲۰۰۰	ية رقم ٥٠	بطحاء الفرء	خطاب يلدية ال	٦- يىرچپ	
	-					
	5					
- in the in the second						
التظيط العيراني في التخص المرسلي	S	اداري			بين قسم الرخص	100
ETETRIC (New) (New)	Elun /a (50)	Than ,	<i>ا</i> علي بن		ليو معل الطبيقين	2213



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

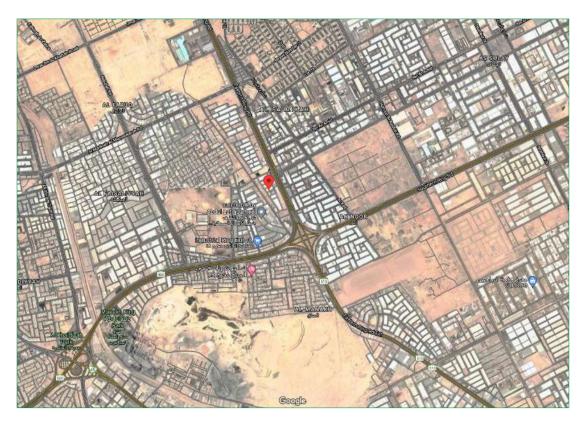
SAR 10,910,000 ten million nine hundred ten thousand Saudi Riyals

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.

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.

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

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

Available Infrastruct	ure Utilities		
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
v		V	
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	e finishes and	d structural w	orks descript	ion				
Type of Fa	cades	Type of Floo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	Central	Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Seams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	Gypsum Ceiling	✓ Parking	Windows	✓ metal Buildings	Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	▼ Gates	Other	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		• Wall a	and rooftop th	nermal insul	ation and da	mp 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 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	SAR 10,910,000
(contract lease)	
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 SAR 10,910,000 Value

ten million nine hundred ten thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

رقم الصله: 393010005756 التاريم 1443/03/13 ه وزارة العدل ايراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صك رهــن الحمد لله وحده والصلاة والمملام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 534 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من المخطط رقم 2311 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 366 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 5384 من المخطط رقم 2531 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من الارض رقم 5384 من المخطط رقم 2531 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من الارض رقم 5384 من المخطط رقم 2551 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من المخطط رقم 1523 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 540 من المخطط رقم 1523 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية يدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 3551 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الرياض . و قطعة الرض يدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 351 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 3251 يدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 351 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية يمدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 351 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الرياض . و قطعة الارض يدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 354 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 542 من المخطط رقم 3251 الواقع في هي الفيصلية بمدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 355 من المخطط رقم 351 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الرياض . و قطعة الارض رقم 445 من المخطط رقم المقط الم يحي الفي ملي الفي المؤم يدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض و من م 345 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة المؤم . و يواقع في حي الفيصلية بمدينة روقع 345 من المخطط رقم 3515 الواقع في حي الفيصلية بدينية الرياض . و مله 351 المؤم المؤم المؤم . الرياض . و قطعة الارض . ومامة ملار من 3531 الواقع في حي الفيصلية بدينية الرياض . وحدودها واطوالها : الرياض . و قطعة الارض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 20م بطول 126.61 مانة و سنة و عشر ون متر و واحد و ستون سنتمتر جنوبا: شارع عرض 20م بطول 117.72 مانة و سبعة عشر متر و الثين و سبعون سنتمتر شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر ومسلحتها 6098.38 مستة الأف و ثمانية و تسعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى غريا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصلك الصادر من كتابة العل بغرب الرياض برقم 410806005073 المعدرية بموجب سون بجري رام 22000 (10 بموجب الصدر من حديد العان يعرب الريص برام 73 موجب سجل تجاري في 24 / 11 / 1442 قد تم راهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء الصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1249 (101015 ضمانا للرفاء بـ 12258065 فقط اثنا عشر مليوتا و مثاني و ثمانية و خمسون ألفا و خمسة و ستون ريالا سموريا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عدها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سيب الرهن : أداة ضمان المقار الاستانية منه بقر 22456 هذه الله منه منها الحد النه منه المنه معهم الالمنه المحدودة أو منا ما مسورت و حرب معد على مست سهرية عدم و عدم من عسم عربي حسن المسم ما رونارد ومه مسير الرمن : الدو منعان اللوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيغ العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد بمبنغ 12258065 وحل بتاريخ 30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تتنهي عندها الرغبات واستيفاء مافي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اتمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. الموثق المقتم الرسمي ايراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلماني: 718

Copy of Construction License

, E	م ب م 2 312 موج الوف من م المحدد المحد المحدد المحدد	ی بناء <mark>رینیه</mark> العیسی المحدودة	ة عرد اللطيف ا		دارة رخص البناء م الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		
	۱۱۱۱۱۰۰۰ مـــــمبـــدرد:	تاريخه ;	3.4	1.11.011	م الإشــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	رق	
: -	قسارینخ				الـــمـــك :	the second s	
: -	رقم للخطعك التنظيمي : ٢٢٠١		*1	من ۲ ۱ مالی ه	: 2 <u> </u>		
* F	رقم العــــقــــار : نـــوع الـــِــنْـــاء : معنه			حي القيصلية	ارع :	الث	
		محيط الأسر			ي : احــة الأرض :	الح	
		الإرتداد	الأنعاد		احت» الدريس : الحدود	الجهة	
1111		1	113.33		شارع ۲۰	شمال	
					شارع ۲۰	شىرق	
		1	119,91		شارع ۲۰	جنوب	
\$			0 · . A		دىرع ٢٠	غىرب	
1277 11284285		الإستخدام	المساحة	عدد الوحدات	لونات البناء	i.a	
2		ورشه	£¥11,	١٩٩٢		دور أرض	
					Ý	-7 35	
143							
1							
					-	-	
			1				
		5					
		1			لصميم ۽ سمان للاء		
-	ر النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مستوى	C.T.	لمشروع : ١١	A State of the second se	خيص : ١٣٠٢		
F					رسوم مبلغ وقدره	سدد الر	
C	ه ؛ بد تصادر من پلایه البطناه القرعیة. ۱۹۸۵ - ۱۹۸۵ بلایش بالستودهان و افروش: ۱۰	ة رغمن اليناء بلانية وتاريخ ٢٠-١٠،٠ وتاريخ ٢٠-١٠، د النجرنة عن ٢٠٠٠ رع عن ١٠٠، - **	حي رقم ٢٠٤٤١ الملونشة رقم ٥ الورشة الواهد يع	به التقرير المدة. به محضر اللهنة لا ايقل مسلحة ا	۲-يمورون - ميمورون 1-يونيه أ	ملاحظ	
4	العلى الفريخ	1			5.1		
	مدير عام التقطيط العمراني المحتم الرسمي	Caight		1	The fitter	-	
	م مساعد الطبيشي م/ على بن المد الذروى م/ مساعد العرب المديا						
.03	ل الموضحة خلف الرخصة	لإلتزام بالشروه	ايجيا	. 2	نطب يلغي هذه الرخط	اي کشما او د	



Valuation Report for a Workshop in Riyadh City

(Teqnia Complex, Block 10)

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 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:

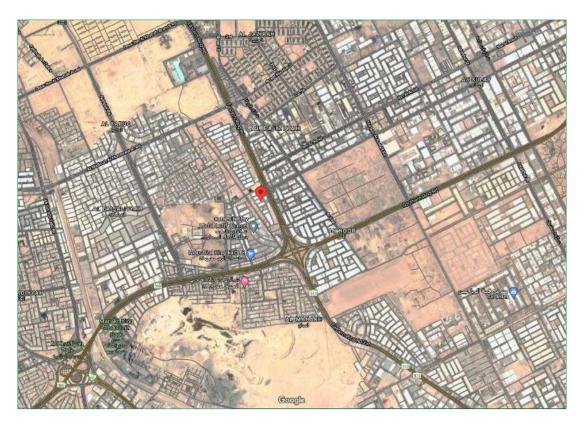
Real Estate Market Value

SAR 16,000,000 sixteen million Saudi Riyals

Executive Director Ibrahim Mohammed Al-Jadoa Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – 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	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 Nº:	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	-



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.



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.

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

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

Available Infrastruct	ure Utilities		
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
V		V	
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 Length	s 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:

Uses		Built Area (m2)
Workshops		5,233.00
	-	5,233.00
		Workshops

Source: construction period

Type of Facades Type of Floo		rs Avaliable in Building?			Type of AC	Structure	Type of Rooftop	
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	Central	Concrete	Reinforce Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Beams
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	Gypsum Ceiling	✓ Parking	U Windows	metal Buildings	☐ Wooden beams
Western	Block	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	▼ Gates	C Other	☐ Wooden Building	C Other
Type of Ins	ulation		• Wall	and rooftop t	hermal insu	ation and da	amp proofing	B
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 1,500 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	SAR 16,000,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 16,000,000
Value	sixteen million Saudi Riyals

Copy of Deed

793010004590

التاريم 1442/11/12 هـ

رقم الصك:

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

صكرهت

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

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 524 من الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 527 من المخطط رقم الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 3251 من المن من م 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 3251 من المن رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 3251 من المخطط رقم الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 3251 من المخطط رقم 1352 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 258 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 3250 من المخط رقم 3252 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. و قطعة الارض رقم 325 من المخطو بمدينية الرياض. و قطعة الارض رقم 526 من المخط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الارض من م 3252 الواقع في حي الفيصلية بمدينية الرياض. و قطعة الارض بسيب الريس . والسنة ، ورس ريم وعن من المصلة رام 1020 الواسع في هي السيسيد بعليه الريس . والسنة الريس . رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 531 من المغطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع 20 م بطول 139.04 مالة و تسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتمتر

جنوبا: شارع 20م بطول 130.15 مانة و ثلاثون متر و خمسة عثىر سنتمتر

شرقا: شارع 25م بطول 50 خمسون متر

غربا: شارع 25م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا

ومساحتها 6729.88 ستة الأف و سبعمانة و تسعة و عشرون متر مربعا و ثمانية و ثمانون سنتمترا مربعا بلك 10 المعلوكة ل شركة تعدين الأولى العقارية بموجب معدل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 693598002680 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة يموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمانة و واحد و خمسون ألفا و تسعمانة و ثلاثة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمانة و واحد و خمسون ألفا و تسعمانة و ثلاثة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 مبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية بمبلغ وقدره (4951963) نصالح 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 شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبيذا محمد وأله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2776

Copy of Construction License

Ē	الركمنة اللورية		ة عد الطيف		الم الممالية :	
F	۱٤١١،٠١٠١ ، من د ره:	تاريخه :			_م الإ :	
-	تناريخه ، ۱۹۳۹-۱۹				م الــــمــــك :	
-	رقم المخطط التنظيمي : ****		91	من ٢٢ مالي ٢٢	القطع في ا	
	رقم العــــــــــــــــــــــــــــــــــــ			4-100-EN-00		البش
ŀ	تسوع السيستساء ، معلم المعاد المعاد المعام	v. here		حي القيصلية		الح
ŀ	م/ط النطاق العسمسراني : مرحلة ١	محيط الأسوار؛ الإرتداد	الأنعاد		احــة الأرض : 1 الحدود	م الجها
		1	175.+1			شمال
2		•	0.		70.0.13	شرق
		1	17.,13	-		جنوب
		,	* · , A		A & 2 A	غبرب
DETENDENT UTCHT		الإستخدام	الساحة	عدد الوحداث	مكونات البناء	
		ورشه		1+	ز شی	دور ا
			-	-		
100						
						_
			-			_
			-			
			-			
						-
ł		-		1		-
		-				-
			-			
L			غبية	تشارات الهند	ب المنميم : سماية للأن	المكتب
			لشروع ، ۲۸		لترخيص : ١٢٠٢	رقم ا
1	لم : ۲۲۰۱۲۱۸۱۸۱ وتاريخ : ۲۲۰۰۲۱۲۱۰ ه	وجب الإيصال رأ	ریال به	11.58 :	الرسوم مبلغ وقدره	مىلىد
ſ	الصادر من بلاية البطحاء اللرعية. . الخاص يحسنودهات والزرش.	ر بلمن البتاء بالمتة المن والمن البتاء	بي رقم ۲۳۷۳۰ الطونشة رقم ۱۱ اورشة الولعد يعا	ه الكرير السناه ه محضر اللوثة لا يلل سناهة ا	۲ بېدو چې ۲ بېدو چې ۱ بېرونۍ آ	
	مدير علم انتظيط العمراني ع) مساع ابراهيم المحيا وضحة خلف الرخصة				اليس قسم الرخص المتهور مصد الطبيعة	N.
	وفنحة حيف الرحصة	ولنرام باستروسا.	1.121976		او شطب يلغي هذه الرخص	



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:

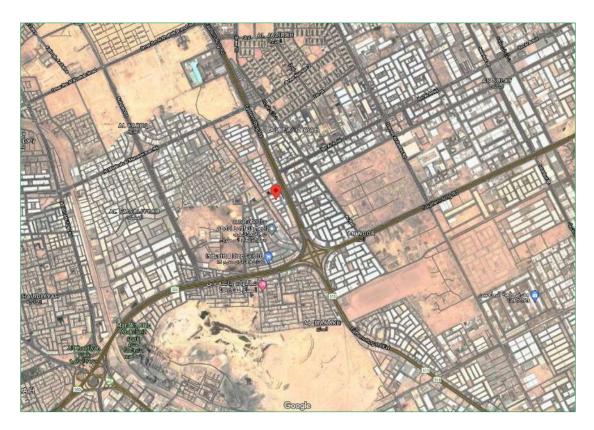
Real Estate Market Value

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 – brahch / realestate



Real Estate Profile	
Type of Real Estate	Vehicle Workshop
Real Estate Trade Title	Commercial Industrial Teqnia Complex
Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
Deed N° and Date	793010004587 – 12/11/1442 AH
City	Riyadh
District	Faisaliah
Construction permit N°:	10149/1432
License Date:	01/06/1432 AH
Real Estate Age	8 years approximately
Layout N°:	3251
Block N°:	11
Plot N°:	From 508 to 521
Deed Based Land Area	7,341.13 m2
Construction licensed based build area	5,733 m2
Number of Units	10 Workshops in accordance with licenses and actually one workshop.
Real estate users	1 Tenant for the complete real estate which is United Cars Company
Number of lease contracts:	One Contract
Contract Duration:	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	-



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.



Source: Goggle Earth

Real Estate Coordinates:

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.

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

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

Available Infrastruct	ure Utilities		
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
v	V	V	v
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 Length	s 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

Type of Facades Type of Floo		Type of Floc	rs Available in Building?			Type of AC	Structure	re Type of Rooftop	
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	Central	Concrete	Reinforce Concrete	
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Beams	
Eastern	Cladding	Entrance	Cement Floors	Gypsum Ceiling	✓ Parking	Windows	✓ metal Buildings	☐ Wooden beams	
Western	Block	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	Gates	C Other	☐ Wooden Building	C Others	
Type of Insulation • Wa			• Wa	Vall 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 $/m^2$ to SR 1,800 $/m^2$

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	SAR 17,940,000
accordance with (contract lease)	
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	SR 17,940,000
Value	seventeen million nine hundred forty thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

التاريمين: 1442/11/12 ه

رقم الصك: 793010004587

صك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 500 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 115 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 500 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 510 من المخطط رقم 3251 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 514 من المخطط رقم 3251 للواقع في حي 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 514 من المخطط رقم 3251 للواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 355 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض يعدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 315 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض رقم 316 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض رقم 316 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 351 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 350 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و مع من المنظ رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و قطعة الارض . و م 350 ما من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض . و مع 325 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و مع 325 الواض . و قطعة الارض . و م 325 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي من المخطط رقم 3251 من المخط رقم 3251 الواقع في حي ا في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع عرض 20م بطول 151.47 ماتة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر

جنوبا: شارع عرض 20م بطول 141.58 مانة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر

شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر

غربا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا

ومساحتها 7341.13 سبعة الاف و ثلاثمانة و واحد و أربعون متر مربعا و ثلاثة عشر سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب المسك المادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد ثم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمانة و أربعة ألفا و سبعمانة و اثنان و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تمدد على أقساط شهرية عدها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمانة و أربعة ألفا و سبعمانة و اشان و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجعي للتطوير المحدودة علي أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن يبع 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 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ايراهيم عمر محمد الحسين

الرقع التسلسلي: 2773

Copy of Construction License

	تاريخ الإنشيهـــاه ۲ ، ۲۰،۰۰، ۱۹۳۰ قوع الرخـــحســــة : يُعِـدُر				انة منطقة الريا	
ा	موج الرجيمية : إييار الرغمية القررية	ة بناءورشة العبر المدينة		un it i	دارة رخص البناء م الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
1	۱۱۱۱۰۰۰۱۷ مـــــدره:	تاريخه :			م الإشـــــات :	
1	تباريخــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		T1.1.		الــصـــك :	رقما
1	رقم المخطط التنظيمي : ٢٢٥١				12 . bi	
	رقم العــــةــــار ا				ارع :	1I
	تـــوع الـــيـــتـــاه : معنى			حي القرصلية	10-	الح
1	· م / ط النطاق العـ مـراني : مرطة ١	محيط الأسوار:			حة الأرض :	مسبا
a		الإرتداد	الأبعاد		الحدود	الجهة
Sec.			101.17		شارع ۲۰	شمال
			*. 113.#A		کارع ۲۰	شرق
		1 	*•.A		درع ۲۰ در مع	جنوب
			0.02507	yest 1	شرع ۲۰	غىرب
		الإستخدام	المساحة	عدد الوحدات	ونات البناء	مك
		ورشه	aver	No.	ý	دور ارط
		All of the second	ie – L			20
1		<u>9</u> 6			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
		-				
ł	خلام: مناسب الشوارة المحبطة: ستوى				صمم : محاب للا،	
ł		the second s	لشروع : ٨		خيص: ١٣٠٢	
ł					سوم مبلغ وقدره :	
	. المنادر من بلدية البطحاء اللرعية. د. الخاص بالمستودعات والاررش.	رة رئيس طلاه بالاندة لم المارية برية مرية المارية المارية بلارية المارية المارية بلارية المارية المارية من المارية المارية من المارية الماريمام الماريمام الماريمام الماريمام الماريمام الماريمام الماريمام المارمام المارمام المارمام المارمام المارمام المارمام المارمام المارمام المارمام الماممام المماميمام المارمام المام الممام الماممام المام المم	هي رقم ۲۰۷۷ الطرشة رقم ۱ الورشة الولحديا	به التقرير المسا به محضر اللجنا لا يقل مستعلة	۲-پېرې ۲-پېرې ۲-پېرې	ملاحظا
ł	مدير عام التفطيط العراش الختم الرسمي	ارة الرخص	N ule	1	المدر أقبير الرخص	
	Lundle la	620	1	-	المراجعة الطبيبة	T.
	- the second second	The Martin	Si ger Ik		1	46
	وضحة خلف الرخصة	لإلتزام بالشروط ا	1.2	- 3	طب يلقي هذه الرخص	ي كشمذ او ت
			90			



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 Tegnia 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
Deal astata usara	1 Tenant for the complete real estate which is United
Real estate users	Cars Company
Vacancy	Not Vacant
	Two tenants for show rooms which are Alessa
Premises Occupants	International Company and Logistic Company for
	Projects.
Number of lease contracts:	Two Contracts
	3 years for showroom 24 in accordance with signed
Contract Duration:	agreement dated 10/10/2021
contract Duration.	5 years for showroom 25 in accordance with unified
	commercial contracts starts from 23/03/2020
Agreed charges between	SR 1,200,000 per annum for showroom N° 24
parties in accordance with	SR 1,100,000 per annum for showroom N° 25
contract for 2022	
Total real estate income	SAR 2,300,000
based on contract for 2022	SAN 2,500,000
Net real estate income based	SAR 2,300,000 - Tenant pays maintenance, operation and
on contract for 2022	management expenses for both contracts in accordance
	with enclosed agreement.
Real estate inspection date	27/12/2022
Valuation Date	31/12/2022
Remarks	-



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.



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.

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

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

Available Infrastruct	ure Utilities		
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage
v		V	V
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	s 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	Real estate finishes and structural works description							
Type of Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Block	External	-	Double Wall	Escalator	✓ Central	Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Cladding	Reception	Cement Floors	Double Glass	Elevator	C Separate	Carrying Walls	Steel Seams
Eastern	SECURIT Glass and Cladding	Entrance	Porcelain	Gypsum Ceiling	✓ Parking	Windows	✓ metal Buildings	Wooden beams
Western	Pain and Cladding	Rooftops	Hanger	Concealed Lighting	▼ Gates	C Other	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		• Wall	and rooftop t	hermal insu	lation and da	amp proofing	5
Remarks			•					

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	SAR 30,650,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 30,650,000
Value	thirty million six hundred fifty thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

	لمىك: 693010005751	11 .5.		
			وزارة العدل	
	خ: 1443/03/13 هـ	التاري	ايراهيم عمر محمد الحسين	
			الرياض ترخيص رقم 39/999	
		صى رەسىن		
	ض . و قطعة الارض رقم 25 من	قع في حي الفيصلية بمدينة الريات	لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعد، ويعد: قطعة الارض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواذ طريقم 3251 الواقع في حي القيصلية بعنينة الري	-14
			لا: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر	شما
		ة متر	با: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر نا: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مانا	جنو
	1010896622 بدا. تحار من قر 101089			
	10101 ضمانا للوفاء بـ 553333 معوديا لا غير. تسدد على اقساط لا فاء بالمديونية عقد رقم	موجب سجل تجاري رقم 11081/00391 موجب سجل تجاري رقم 158249 فا و ثلاثمانة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً	ملحتها 6000 ستةالاف متر مريعا المعلوكة لـ شرك ب الصك الصادر من كتابة العل بغرب الرياض برقم 1 ا من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة ب ثنان و ثلاثون مليونا و خمسمانة و ثلاثة و خمسون الله	ومس يموچ عليها فقط ا
لى	والعقاد بالقدمة التي تنتهى عندها	ن سداد المديوميد الوجر جمل من	بة عددها 1 قيمة كل نسط تاريخ حلول القسط 20/14 22455 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تغر المدين ع واهد بمبلغ23553333هد بتاريخ2-08-2028م بلت واستيقاء ماهي ذمة الراهن من مبلغ وما تقص بر	468
		له وصحبه وسلم.	يكت واستيقاء ماهي ذمه الراهن من مبلغ وما نقص بر 1/ 1/ 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وأ	الرغب 443
	الموثق	الخذم الرسمي	r	
	ايراهيم عمر محمد الحسين	\$ - 5 (*	
	- 1			

Copy of Construction License

1677-	رقم الرخــصــة : ۷۹۱۴ تاريخ الرخـصــة : ۱۰۰۰ تاريخ الإنتــهــاء : ۲۰۰۰ نوع الرخــصــة : تعال م	es 1.	بليم ١٤٣٤		الي ولم البوحد سار بــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المملكة العربية وزارة الشئون البلدي أمانة منطقة ا بدارة رخص البناء
			العيسي المحدودة	مة عبد اللطيف	شركة مجموع	اسم الممالك :
	مـــــدره :	11111-14	تاريخه :		1.11.011	
1674.	تــاريــخـــــــــه : ۲۰۰۰.			(* 1 • 1 1	7 £ V 0 Y)	رقم المصك :
	رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٠١				. ۲۰ و ۲۰ -	رقم القطعة:
	رقم العقار:					الشارع:
سلح	نوع البيناء : ^{معنى+}				حي القيصليه	الحــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
	النطاق العسمراني : ^{مرطة ا}	ار:• م/ط	محيط الأسو		۲٫۰۰۰ م۲	مساحة الأرض :
			الإرتداد	الأبعاد	2.5.7.5	الجهة الحدود
	N		1			شمال شارع عرض ۱۰م
	ارع عرض ۱۰م		10			شرق شارع عرض ۱۰۰م
						جنوب الفطعة رقم٢
						غرب شارع عرض ٢٩م
		- 15	الإستخدام	المساحة	عدد الوحدات	مكونات البناء
	t 0.1		تجاري	1074,	•	ميزانين
	4 3 10	et e	تجاري	*1	۲	دور أرضي
	بلاع عرفره الم	شرع موضر ۲۰۱۰م الله الله الله الله الله الله الله الله	غرفة كهرباء خدمات	*	•	غرفة كهرياء أسوار
	معلة معنية مام البيتا و ماريك بلك بالمعنية بالبياري	الله مذقة شهاطات الم كما تلوط: ك الماريخ با			1. 11 - 1 1 b	المكتب المصمم : سعاب للاسن
مستوي	alter the testing the	النظام :				
	مناسيب الشوارع المحيطة : وتاريخ :			لمشروع : بدلل د		0-5 15
-0	وداريخ : ۱٤۳۲ه لتسديد رسوم الرخصة		موجب الإيصال ٢٩ . قد الفاتو، ٢٢ ٢٢			سدد الرسوم مبلغ وقدره :
امانة. ٥-اسم ٨-يوجد غرفة مي ويارتداد ساحة الميزانين	لحاء الفرعية . ٢-منطقة التقسيم : ٢٠١٢، ٣-الدّ شارات الهندسية والذي يمثل الدقاع المدني لدى الا . و النقل رقم ٢٢٣٢/٢٢ تاريخ ٢٢-٨-١٤٣هـ . تكون ملاصفة للمبنى وعلى مستوى الدور الأرض والارتداد بينهما لا يؤلم عن ٤م. ١٠ - م زيادة عا . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ اله	ا ۴ ۹ هـ الصادر من بلدیة البط ن قبل مکتب دار الریاض للاست من ۴ م , ۷-بموجب خطاب وزار ب المخططات المعتمدة على أن وع عبارة عن مبنيين تجاريين.	۱ ۲۳۲/۲) تاريخ ۷-۵-۲ جب اعتماد المخططات م تداد بين المباني لايقل د شارع عرضه ۲م بموج با بشكل جيد . ۹- المشر	ار . حي يرقم(٣٦٣٩ لمي الموافقة بمو الشرقي . ٦-الار ي اليالغ ٥م على ي وتعاليم معماري ٢) بموجب قرار	عبارة عن اصد التقرير المساه ينيسي . ٤-أعط طريق الدائري ، الارتداد الغريم بة الجار الجنوب سساحة (١٠٨	الرخصة " الشارع ال الشارع ال كهرياء في الظامي 4
			$\sum 2$			(
لرسمي و	ن الفراج	مدير عام الأنطيط ا م/ سليمان عبدالرحم	وقالرخص ممد الذروي	م/ علي بن	2	رنيس قيد الرخص
اع القارعية	صة	الموضحة خلف الرخ	لإلتزام بالشروط	يجبة	. 2	كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة



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



Type of Real EstateHotel Apartment BuildingReal Estate Trade Title-Owner's NameTamdeen First for Real Estate Trading CompanyDeed N° and Date693010004586 - 12/11/1442 AHDeed N° and Date693010004593 - 12/11/1442 AHDistrictNamozagiahConstruction permit N°:	Real Estate Profile	
Owner's NameTamdeen First for Real Estate Trading CompanyDeed N° and Date393010004586 - 12/11/1442 AHDeed N° and Date693010004593 - 12/11/1442 AHCityRiyadhDistrictNamozagiahConstruction permit N°:	Type of Real Estate	Hotel Apartment Building
Deed N° and Date393010004586 - 12/11/1442 AHDeed N° and Date693010004593 - 12/11/1442 AHCityRiyadhDistrictNamozagiahConstruction permit N°:	Real Estate Trade Title	-
Deed N° and Date693010004593 - 12/11/1442 AHCityRiyadhDistrictNamozagiahConstruction permit N°:AHLicense Date:AHMinistry of Tourism and Antiquities License N°:4500414Antiquities License N°:09/10/1440 AHHotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area build area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:\$AR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:Cone ContractNumber of lease contracts:SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractAl Sub Solo,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:<	Owner's Name	Tamdeen First for Real Estate Trading Company
CityRiyadhDistrictNamozagiahConstruction permit N°:/License Date:AHMinistry of Tourism and Antiquities License N°:4500414Issue Date09/10/1440 AHHotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractYears in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022	Deed N° and Date	393010004586 – 12/11/1442 AH
DistrictNamozagiahConstruction permit N°:	Deed N° and Date	693010004593 – 12/11/1442 AH
Construction permit N°:AHLicense Date:AHMinistry of Tourism and Antiquities License N°:4500414Issue Date09/10/1440 AHHotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:\$AR 3,800,000SaR 3,800,000SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	City	Riyadh
License Date:AHMinistry of Tourism and Antiquities License N°:4500414Issue Date09/10/1440 AHHotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:\$AR 3,800,000Sara 3,800,000SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One Contract 27/12/2022Valuation Date27/12/2022	District	Namozagiah
Ministry of Tourism and Antiquities License N°:4500414Issue Date09/10/1440 AHHotel Classification in accordance withThree starsClassification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractValuation Date27/12/2022	Construction permit N°:	/
Antiquities License N°:Image: Construction of lease contract for 2022Number of lease contracts:09/10/1440 AHHotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsClassification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:AC 2022Valuation Date27/12/2022	License Date:	AH
Hotel Classification in accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:SAR 3,800,200Sara 3,800,200SAR 3,800,200Sara 3,800,200SAR 3,800,200Sara 3,800,200SAR 3,800,200Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,200Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	-	
accordance with Classification CertificateThree starsReal Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022		09/10/1440 AH
Real Estate Age2 YearLayout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:SAR 3,800,200Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,200Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,200,200Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractValuation Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	accordance with	Three stars
Layout N°:-Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:SAR 3,800,200Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,200Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022		2 Year
Block N°:-Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractValuation Date27/12/2022		-
Plot N°:N/ADeed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	•	-
Deed Based Land Area3,061.75 m2Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractValuation Date31/12/2022		N/A
Construction licensed based build area11,467 m2 and fence area 146 LMNumber of lease contracts:One ContractContract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:One ContractNumber of lease contracts:31/12/2022		•
Contract Duration:4 years in accordance with signed contract' appendix dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022		
Contract Duration:dated 11/01/2022Total real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractNeal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	Number of lease contracts:	One Contract
based on contract for 2022SAR 3,800,000Net real estate income based on contract for 2022SAR 3,800,800 - Tenant pays maintenance, operation and management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022	Contract Duration:	
Net real estate income based on contract for 2022management expenses for both contracts in accordance with enclosed agreement.Number of lease contracts:One ContractReal Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022		SAR 3,800,000
Real Estate Inspection Date27/12/2022Valuation Date31/12/2022		management expenses for both contracts in accordance
Valuation Date 31/12/2022	Number of lease contracts:	One Contract
	Real Estate Inspection Date	27/12/2022
Remarks -	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:

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.

Land Layout:



Source: Riyadh Region Municipality

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.

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

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

Available Infrastructure Utilities				
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage	
v	v	V	V	
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	
6			

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	
ТВА	-	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 fames 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 Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in Building?		Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Glass	External	Interlock and Green Areas	Double Walls	Escalators	✓ Central	☑ Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Marble Chips	Reception	Marble	Double Glass	✓ Elevators	🔽 Split	Carrying Walls	Steel Beams
Eastern	Marble Chips	Entrances	Marble	Ceiling Gypsum	✓ Parking	Windows	☐ Meal Building	☐ Wooden Beams
Western	Marble Chips	Rooftops	Tiles	Concealed Lighting	☑ gate	□ others	☐ Wooden Building	C Others
Type of Ins	ulation		• Wal	l and rooftop	thermal insu	lation and da	amp proofin	g
Remarks			•					

Real Estate Photos:













General Benchmarks:

Land Comparisons:

Price of land's square meter in premises adjacent area is within SR 4,000 $/m^2$ to SR 4,500 $/m^2$

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	SAR 54,290,000
(contract lease)	
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	SAR 54,290,000
Value	fifty-four million two hundred ninety thousand Saudi Riyals

Copy of Deed - 1

رقم الصك: 393010004586

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا تبي بعده، ويعد:

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع الامير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر جنوبيا: شارع الشهاب الغساني عرض 20 م +18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر

شرقا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر

غربا: جار بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر ومساحتها 1504.26 ألف و خمسمانة و اربعة متر مربعا و ستة و عشر ون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء اصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 صمانا للوفاء بـ 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمانة و واحد و عشرون ألفا و تسعمانة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أنساط شهرية عددها 1 قيمة كل نسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمانة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمانة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول النسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات ملية 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 رواستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ايراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2772

Copy of Deed - 2

693010004593 رقم الصك: وزارة العدل التاريمين: 1442/11/12 هـ ايراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صكرهن الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر شرقا: جار بطول 60 ستون متر غربا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر ومساحتها 1557.49 ألف و خمسمانة و سبعة و خمسون متر مربعا و تسعة و أربعون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم يمين الحلي المحدودة عن المحدود من عليه المحدود المحدود المحدود المحدود المحدودة بموجب سجل نجاري رقم 1010158249 ضمانا نلوهاء بـ 11421938 فقط احد عقدر مليونا و اربعمانه و واحد و عشرون الما و تسعمانة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تمدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمانة و واحد و عشرون ألفا و تسعمانة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1142/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية يميلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد بعد سبع منوات ويدفع بتاريخ 20-21-2027 وفي حالة عمر المداد فقط أحد عشر مليوناً عندها الرغبات واستيفاء مافي نمة الراهن من مبلغ وقدره (2013-2013) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون عندها الرغبات واستيفاء مافي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ماليلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11/12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ايراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2779

Copy of Construction License

<form></form>		الاتا الاتا الاتا الاتا الارتباد الارتباد الارتباد الاستخدام الاستخدام الاستخدام الاستخدام الاستخدام الاستخدام	11111111 111111111 111111111 11111111		الشنون البل ميم بر ، رخص البل ميم بر ، رخص البن ، م الأحسين : قطعية : قطعية : الحسود الحسود الحسود الحسود الحسود الحسود الحسود الحسود الم الم الم	منابع من
	علی اللہ اللہ اللہ اللہ اللہ اللہ اللہ ال	الالا ال ق بناء عمرة ق بناء عمرة ق بناء عمرة تاريخه الإرتباد الإرتباد الإستخدام الإستخدام تاريخه تاريخ تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخ تاريخ تاريخه تاريخه تاريخ تاريخ تاريخ تاريخ تاريخ تاريخه تاريخ تاري تاريخ تاري تاريخ تاريخ تاري تاريخ تاريخ تاري تاريخ تاري تار تاری تار تاری تار تار تار تار تار تار تار تار	۲۰۰۰ ۲۰۰۰		الية منطقا "م در درخص فيه، م الاحسان م الاحسان م الاحسان المعالم احمالارض . مرع الم المعارد مرع الم	ام المراجع المراجع
	معيانين طرونة معيانين طرونة تداريخ تداري تداريخ تداري ت ت ت ت ت ت ت ت ت ت ت ت ت	لا بناء عمارة تاريخه: تاريخه: الإرتباد الإرتباد تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه تاريخه	۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲	میل الارج المراج الارج المراج الوحدات الوحدات	در، رخص البناء م الا ــــــــــــــــــــــــــــــــــ	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	الديد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المريد المري المري المري المري المري المري المري المري المري المري المرم المرم المرم المرم المرم الممرم الممرم المرم المرم الم	تاريخه : تاريخه : محيط الا الإرتفاد ت الإستخدام برتك تلى طروشة تلى طروشة تلى طروشة	۲۰ ۲۰۱۳ ۵۹ من کمان ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰	مور ۲۰۳۰ می شرع کامی ا می الدونیو الومنات الومنات	م (٢٠٠٠ ٢٠٠ م م (٢٠٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠٠ ٢٠ ٢٠٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢	ال الم الم الم الم الم الم الم الم الم ا
	تساور حسب مع المعطمة التنظيمي: رقم المعطمة التنظيمي: فرقم المعطمة التنظيمي: فرقم المعطاق المصرائي: مراك بالا مراك ب	محيط الأ الإرتداد ۲ ۱۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱	**** 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	مور ۲۰۳۰ می شرع کامی ا می الدونیو الومنات الومنات	م (٢٠٠٠ ٢٠٠ م م (٢٠٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠٠ ٢٠ ٢٠٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠٠ مـــ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢٠ ٢	ال الم الم الم الم الم الم الم الم الم ا
	تساور حسب مع المعطمة التنظيمي: رقم المعطمة التنظيمي: فرقم المعطمة التنظيمي: فرقم المعطاق المصرائي: مراك بالا مراك ب	محيط الأ الإرتداد ۲ ۱۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱ ۲٫۱	**** 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	مور ۲۰۳۰ می شرع کامی ا می الدونیو الومنات الومنات	م الأسمان : السعمانية : قطع في الرو : الحقالارض : فترع الأرض : فترع الما المارد فتر المار المارد	
	رقم العطمة التنظيمي: رقم العلى السلمانية: ترجع البالية: مركز مرابع مركز مرابع مرابع مركز مرابع مرابه مرابع مرابه مرابه مرابع مرابع مرابع مرابع مرابع مرابع	الإرتداد ٢ ٢ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٢ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩	لوم بن سلمان ۱۰ ۱۷ ۱۷ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰ ۱۰	شرع العوام می الدونغی بر ۲۰۲۱ ب بی الوحدات ا	السعمسك قطع ف ارج ا ارج ا ارج ا الحدود قرع ۲۰ و قرع ۲۰ و فر فر فر المار و المار و المم المم و المم و المم و المم و المار و المم و الممم	رقع الراج المراجع المراج
		الإرتداد ٢ ٢ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٢ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	من الدوائية ١٩ - ٢٦ - ٢ 	قطعــــة : ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	رقع ال الت الت الجوني جنوب ف
		الإرتداد ٢ ٢ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٢ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	من الدوائية ١٩ - ٢٦ - ٢ 	لرع : احت الأرض : الحدود علر : ** غلر : *= : 10 : 11 غلر	ال الم الم الم الم الم الم الم الم الم ا
	مردر بر بر مردر بر مرد مرد بر مرد بر مرد بر مرد بر مرد مرد بر مرد بر مرد مرد بر مرد مر مرد مر مر مر مر مر مر مر مر مر مر	الإرتداد ٢ ٢ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٢ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩	1 34.4 41.4 7. 45.44 1.74 1.74 1.24 1.14 1.14 1.14 1.14 1.14 1.14 1.1	مر ۲۰۲۱ م معدد الوحيات ا	ي . احدة الأرض . الحدود خارج **+ خار خار جار	الح الجونة تشعال الجون جنور
	RESERVICE AND	الإرتداد ٢ ٢ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٦ ٢,٢ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩ ٩	14 juli 11, 1 11, 1 11, 1 11, 14 11, 14	عند الوحدات ر	احت الأرض : الحدود الحرج الأم حرج - الما المار حار	الجهة "شمال شرق جنوب
	RESERVICE RESERVICES	۲ ۲ ۲,۱۲ ۲,۱ ۲,۱ ۱۷ ستخدام ۲,۱ سرتقد میرنقد میرنقد دلی طروشهٔ دلی طروشهٔ	11. 1 1. 1 1. 21. 12 1. 72 1. 73 1.	عدد الوحدات ا	الحدود غارع ۲۳۹ فار شارع ۲۰۵۰ (۱۱۱) فار	الجهة "شمال تسرق جنوب
	RESERVICE RESERVICES	۲ ۲٫۱۲ ۲٫۱ الإستخدام موتقد علق طروشة علق طروشة علق طروشة	1. 25,42 1.772 2.574 2.574 2.574 1.574 1.574 1.574	عدد الوحدات ا	لمرع ۲۹ و 40 المرع - 14-1 (11 40	"شمال نسرق جنوب
		٢، ٢ ٣,١ ١لإستخدام عواقد على طروشة على طروشة على طروشة على طروشة	45,89 6-,94 Robult (554, 1,859,	عدد الوحدات ا	44 شيري - 1 سار 1.1 هار	نسرق چنوب
		٢.٦ الإستخدام عواقد على طروشة على طروشة على طروشة على طروشة	1	عدد الوحدات ا	شرع - ام. ۱. ۱۱ مار	جنوب
		الإستخدام بواقد فاق طروشة فاق طروشة فاق طروشة فاق طروشة	الساحة (1114)	عدد الوحدات ا	ja.	and the second s
		مرائل کنان طروشة کنان طروشة کنان طروشة کنان طروشة	1354.00	الوحدات	1	A THE BOARD
		شقل طروشة تنقل طروشة تنقل طروشة تنقل طروشة	1.454.1.4			A CONTRACTOR OF A CONTRACTOR O
	SERVICE AND	شقل طروشة تنقل طروشة تنقل طروشة تنقل طروشة				
		شلق ماروشة شلق ماروشة شلق ماروشة	186			Upp Colored
		شلق طروشة		· · · ·		
المريقة المريقة المريقة	شارع عرض ۱۹٬۸۱۰ ۲۰ مرکز کوبله ه است قاریت ۱۹۵۶ به ساله الشگام ه بین ۱۹۵۶ دیل نظام استین م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی	The Party of Concession, Name	1111	19.		Construction in case
	شارع عرض ۱۹٬۸۱۰ ۲۰ مرکز کوبله ه است قاریت ۱۹۵۶ به ساله الشگام ه بین ۱۹۵۶ دیل نظام استین م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی م در می وقد این المروز السینی	CONTRACTOR OF THE OWNER	155	¥.		the second s
	الا السلم الذي يعن 100 به من عن الشلام . ربعت الذي الذي الملك المناقل المسلمان عن ربعت الذي الذي المال المرازي المسلمان مالي الملك المرازي المسلمان المريز الملك المرازي (المسلمان	محقق طروشه	***	18	the second se	
	ریست کارد رای اعلام اجرای استران به ماه رایش اجرای امرازی اعلام استران ماه رای کار اعلام استران این استران استران ماه رای کار اعلام استران از استران از استران از این اعلام استران این از این از استران از این از این از این این این این این این این این از این این این این این ا	تلمات	115			and the second division of the second divisio
	ریست کارد رای اعلام اجرای استران به ماه رایش اجرای امراز استران ماه رای کار استران استران استران ماه رای کار استران استران از استران از استران ماه رای کار استران استران از استران از استران استران استران استران استران از استران از استران از استران استران استران استران از استران از استران از استران از	BOX ADDRESS	Carlotter . The	Station of	NAME ADDRESS OF TAXABLE	
المكتب المصمم المدن لهذا بنا المراجع المراجع المراجع المراجع المحلمان الم المحلم المحلمان المحلم المحلم المحلمان المحلم المحلم ا	and the second s					
المكتب المصمع المدن لينت تنفيذ والسبع لعربي رقم الترخيص (١١) (رقم الشروع ٢٠ رم المقام (٢٠ (٢٠)) (ترجم الشواع الحيطة المعام المعام معام المعام المعام معام المعام المعام معام المعام المعام معام المعام المعا المعام المعا						
المكتب المصمم : عدن بهت تنفيذ والسم العربي رقم الترخيص : ١١٢٠ (قم الشروع : ٢ (وم الشروع : ٢ (وم الثقام : متاسب الشوارع الحيطة : سم عدد الرسوم مبلغ وقدر : ٢٢٠ (قم الشروع : ٢ (وم) لا يحصل لا يحصل رقم : ٢٢٠١١٠ (والحج المعالي المدينة : ٢ (والحج ملاحظات : ملاحظات : موز المرجع مع وقدر : ٢٢٠ (وم) الشروع : ٢ (وم) ومع على الإيصال رقم : ٢٠١٢، ٢١٠ (والحج المعالي المدينة : ٢ (والحج موز المرجع مع وقدر : ٢٠٠ (وم) المدينة : ٢ (ولم) عمل الإيصال رقم : ٢٠١٢، ٢١٠ (والحج المعالي المدينة : ٢ (والحج موز المرجع وقدر : ٢٠٠ (وم) المدينة : ٢ (والح مع الإيصال رقم : ٢٠٢٠) (والحج المعالي المدينة : ٢ (والحج موز المرجع ومع وقد مع وقد مع وقد مع وقد مع وقد مع وقد المعالي المدينة : ٢ (والحج المعالي المعالي المدينة : ٢ (والحج موز المرجع ومع وقد مع وقد مع وقد مع وقد مع وقد مع وقد المعالي وقد : ٢ (والحج المعالي المعالي المدينة : ٢ (والحج موز المرجع ومع وقد مع وقد مع وقد مع وقد المعرب ، ٢ (والح : ٢ المعالي المعالي المع المعالي المعالي المعالي المع موز المع وقد مع وقد مع وقد المعرب والحالي مع المان المعالي المعالي المع المعالي المع وقد المعالي المعا	الم الله تعهد غطي من شملك بلنه في توصل به التنبعة التهرينية في هان المراج البران المرادي طبقاً لكود البناء السعودي					
رقم الترخيص ١٠) ٢٠ (قم الشروع ٢٠ (م) (لمنظم؟ مع المركز المنظم؟ من المعليه السوار المعلية المركز المرل المركز المرل المركز المرل المرك		Q.	والتمعيم العم	Safetill Fars	المسمر المالة لها	112211
منذ الرسوم مبلغ وقدره (۲۰۱۰ وبال جموجه الإيصال رقم (۱۹۹۱ ۲۰۱۰ وبال من المانية) وبالرجع من المانية المانية المحمد المانية المانية مانية من مانية المانية من مانية المانية المانية من مانية المانية ا) T	الشروع : ٨	and the second se		the state of the s
ملاحظات: مود على من فرد المالية الذي وليما عمرة عن المالية المرو وليما عمل وليما المالية المروسة المراسية ا مراسية المراسية الم	سال رقم : ١١١١١٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	موجب الإيم	ريال ب	and the second se		
من المراجع وما المراجع وما المراجع عنه المراجع في المراجع من المراجع من المراجع من المراجع من المراجع من المراجع المراجع من الم مراجع من مراجع من المراجع	ا مع العملي من عنها المعيني وطريق تحت لهم شرقا (۲۰ رده المعامل العنها من ما تعوار (ارد) الترق من (المن مع و مع العلية ويقول بعرض - لا يرفر فع - " والل من المعقل والمقرح عنهما الماد - ا الملة طور شه ويلار والمن مو الله مسرك مست المعققات المحتمد (). يعد مراجعة القال الدوم بالتلية - () يعد المعاقفة من المعرضية المعرفين ورضح العروط التر الله الله	ارج تحمية عيا رح تحمية عيا الشعريم أومر أورشيل عد أو سيلة فريض قل	معصور بین کم معصور بین کم د. میارک ویها د رسل طروشا د. بند رشانه م	ایناه سنج از سنجی رقم ه نور یا قور ه ۲۰ اطلو موظ ۲۵ مناز ۵ سالو	لات : " من طرح : سرت : ومل	Contraction of the
ما مشهد سر اللين واعلى من بعد الترون والمنظن معامين الحرى	مربع هر من مربع المربع من من مربعة مسرين مربع معملة على على معرفة من مربعة من مربعة من مربعة من مربعة من مربعة مربعة من من مربعة من مربعة من مربعة مسرين مربعة من مربعة من من من مربعة من من مربعة من من من مربعة من من من مرب مربعة مربعة من منها من رابعة من مربعة من مسرين من مسيرة من مسيرة من مربعة من من مربعة من من مربعة من من من مربع					
ما تشهد سر اللين واعلى من بلد الدون واستثنات معالمات الدي	متر عار الكمتان الدر في	lori sin	-		and a second	7
	المكلك معالمون المرك	The Letter		~		



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 – brahch / 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	5,283 m2 and fence area 139.98 Lm	
based build area		
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	SAR 1,300,000 per annum	
contract.		
Total real estate income for	SAR 1,300,000 - Tenant pays maintenance, operation and	
2022	management expenses for contract in accordance with	
Nich word a shake the second f	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:

|--|

The building is located along 30m width Qadisiah 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:



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.

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

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

Available Infrastructure Utilities				
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage	
v			v	
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				
Border Type	Length			
10m width street	69.99m			
Plot Nº 15	69.99m			
36m width street	33m			
18m width street	33m			
	Border Type 10m width street Plot N° 15 36m width street	Border TypeLength10m width street69.99mPlot N° 1569.99m36m width street33m		

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
ТВА	41	-	5,442.98

Source: Construction License

Real estate finishes and structural works description								
Type of Fac	cades	Type of Floo	ors	Available in B	uilding?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Rocks	External	-	Double Walls	Escalators	Central	⊡ Concrete	Reinforced Concrete
Southern	Paint	Reception	Marble	Double Glass	✓ Elevators	☑ Split	Retaining Walls	G Steel Beams
Eastern	Rocks	Entrances	Marble	Ceiling Gypsum	✓ Parking	Windows	Meal Building	Wooden Beams
Western	Rocks	Rooftops	Tiles	Concealed Lighting	🔽 gate	C others	☐ Wooden Building	C Others
Type of Insulation • W			all and rooftop	thermal insul	ation and da	mp proofing		
Remarks			•					

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	SAR 19,980,000
(contract lease)	
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	SAR 19,980,000
Value	nineteen million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

493010005755 رقم الصك: وزارة العدل التاريــــــخ: 1443/03/13 ـ ايراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صك رهين الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 16 من البلك رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض . وحدودها شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون ستتمتر واطوالها: جنوبا: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر شرقا: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر غريا: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر حرب سنرح حرص 10م بصون دو حديد و تحتون من ومساحتها 2309.76 ألفان و ثلاثمانة و تسعة متر مربع و سنة و سبعون سم مربع المملوكة لـ شركة تعدين الاولى المقارية يهوجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العال بغرب الرياض برقم 910807004729 في 24 / يموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العال بغرب الرياض برقم 910807004729 في 24 / 11 / 1424 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من يناء لصالح / شركة الراجمي للتطوير المحدودة يموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمتا للوقام بـ 15617014 فقط خمسة عشر مليوناً و ستمانة و سيعة عشر ألفاً و واحد و سيعون ريالاً سعودياً لا غير. تمند علي أقساط شهرية عدها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوقاء بالمديونية عند رقم 24255462 ويحق للمصرف بينا بعقار إذا تعشر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد علي قسط واحد بملية/1561707 ليحل يتاريخ-2028-2020م) وفي حالة عمر المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين التي تنتهي عندها الرغبات إوستيقاء ملقي نمة الراهن من مبلغ وما تقص برجع فيه عليه يعد المديد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عدها الرغبات إوستيقاء ملقي نمة الراهن من مبلغ وما تقص برجع فيه عليه يعد المار مارياً على مراكز التين التي تنتهي عدها الرغبات إوستيقاء ملقي نمة الراهن من مبلغ وما تقص برجع فيه عليه يعد المدير فلمر عار مارياً المري الموثق الختم الرسمي ايراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 717

Copy of Construction License

تاريخ الرخصية : ١٤٣١٧-٢٤ تاريخ الإنتىهاء : ١٤٣٤.٠٧-٢٤	12 W	9		الشئون البلدية وا مانة منطقة الريا، إرارة رخص البناء	
ية (نظام البناء المطور) نوع الرخصة : إصدار	بذاء عمارة سكن	رخصة		إ،اره رخص الباء	×
The month of the latter of the second second		. تاصر العبودي	طارق محمد	م الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	اس
• <u>•</u> • <u>•</u> • <u>•</u> • <u>•</u> • <u>•</u> • <u>•</u> •••	تاريخه:	1	01.918	ح الإثـــــــــــات :	رق
تاريخـــه: ۱۱۲۲۰-۱۲		A1.11.		المسك :	رقسم
رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩			17	: a ba	رقمال
رقم الع_ق_ار:				ارع :	الـش_
نوع البيناء : مسلح		ن	حي الياسمي		الح
Y :	محيط الأسوار:	م۲	**.9,71	احة الأرض :	
	الإرتداد	الأبعاد	24.2	الجدود	الجهة
	4	19,99	1.110 1.10.10.10	متر ١٠م	شمال.
	۲	۳۳		شارع ۲۲م	شرق
	۲	19,99		ق ۱۰	حنوت
ممر ۱۰م	۳,٦	۳۳		شارع ۱۸م	غرب
	الإستخدام	المساحة	عدد	فوذات البناء	ده مک
★ 69.99 69.99 69.99 69.99 69.99 69.90			الوحدات		AST AND
	سکٽي	1444	14	کنې	ارضي سن
	سکٽي 6		11		أول سكئي
	سکنی لا	100.,	11		ثاني سکٽہ
	غرفة كهرباء	۲.,	•	باء	غرفة كهر
	سكني	۷۳۱,	۲	وية	ملاحق عا
	خدمات	154,44	١		اسوار
ق ١٥					<i></i>
		العدالي ١٤٣		😲 اتدارة الرقم لموجد : ۱۹۷ التــاريـــخ: ۱۰۲-	
2			TIAAV	مى_ادر	
				-	
	1.1	1.	1.0.0	لصمم : سواعد للها	Constant Constant
ظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي		لشروع : • • •		خيص: ٢٢٢٥،	
م: ۳۱۰۱۱۹۲۴۰۰ وتاريخ: ۱۱۲۰۰۰۱۱۹۱۰ ه	جب الإيصال رق	ريال بمو	1414	سوم مبلغ وقدره :	سدد الر
۱۱هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.	لخلفية ٤م كحد أدنى أد لا يقل عن ١٠م من	قِم ٤ . لأول من الجهة ال ن القطعه الخلفية لمخارج لمواقف	مطور حالة ر الثاني عن اا في العلوية ع المداخل واا	 ۲ - نظام البناء ال ۳ - ارتداد الدور ٤ - ارتداد الملحؤ 	ملاحظ
حد الملكية . ع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م .	السورات في السوار جاورين.	العلوية جهة الم			
حد الملكية . ع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م . أمانة	السوارين. جاورين.	العلوية جهة الم			
حد الملكية . ع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م . أمانة منطقة	السوارات في السوار جاورين.	العلوية جهة الم			
حد الملكية . ع الملفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م . أمانة منطقة الرياض	جاورين.			<u></u>	
حد الملكية . ع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م . أمانة منطقة	جاورين.	العلوية جهة الم	-	ي قسم الرخص	-
حد الملكية . ع الملفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م . أمانة منطقة الرياض	جاررين. <u>مالز خص</u> کو الدروي	مديد إ نبارة علي بن المح	1	وقسم الرخص مربع محمد بالولتص طب يلغى هذه الرخصة	1000



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:

Real Estate Market Value

SAR 11,950,000 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°:	ت/3/505
Block N°:	-
Plot N°:	ب/250 – ب/261 – ب/251 – ب/250
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:

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.

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

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

Available Infrastructure Utilities				
Electricity network	Water Network	Wastewater Network	Rainwater Drainage	
v				
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
ТВА			- 864.14

Source: Building License

Building Components

Number of Units	2 restaurant building		
Utilities available in	-		
project			
Source: Construction License			

Source: Construction License

Real estate	Real estate finishes and structural works description							
Type of Fa	cades	Type of Flo	ors	Available in	Building?	Type of AC	Structure	Type of Rooftop
Northern	Skelton	External	Skelton	Double Walls	Escalator	Central	Concrete	▼ reinforced concrete
Southern	Skelton	Reception	Skelton	Double Glass	Elevators	🗖 Split	Retaining walls	Steel Beams
Eastern	Skelton	Entrance	Skelton	Ceiling Gypsum	Parking	☐ Window	Metal Buildings	wooden Beams
Western	Skelton	Rooftop	Skelton	Concealed Lighting	☐ Gates	□ Other	☐ Wooden Buildings	C Others
Type of Ins	ulation		-					
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

793010005754 رقم الصك: وزارة العدل التاريمين: 1443/03/13 ه ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صكرهان الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي يعده، ويعد: فإن قطعة الارض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 205/ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و قطعة الارض رقم 250 / ب من المخطط رقم 3 / 205/ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و قطعة الارض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 205/ ي من المخطط رقم 3 / 205/ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و من المخطط رقم 3 / 205/ت الواقع في حي الشراع بدينة حيد حيد المراح المات شمالا: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 مطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : ثلاثون متر ثم ينكس بشطنة الشرق بطول 4.24م جنوبا: شرقا جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغربا جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر جنوبا: شرقا جزء من النطعة رقم 285 مكرر وعربا جزء من النظعة رقم 285 بطول 40 اريعون متر. شرقا: شمالا شارع عرض 10م وجنوبا مواقف سيبارات متوسط عرض 18م بطول 47 سبعة و أريعون متر غربا: جنوبا القطعة رقم 268 وشمالا القطعة رقم 299 بطول 50 خمسون متر. ومساحتها 1955 القو تسعمانة و خمسة و تسعون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم دوماحتها 25.00 في 3 / 4 / 1434هـ المقيد لدينا برقم 3713025 في 8 / 4 / 1437هـ المعروب خطاب أمانة جدة رقم العقارية بموجب سجل تجاري رقم 2018(100 بموجب الصك الصائر من المؤقفين بالرياض6 برقم 260000 في 24 / 107 2444هـ المقيد لدينا برقم 2018 2500 و في 14 / 1437هـ الموجب خطاب أمانة حدة رقم العقارية بموجب سجل تجاري رقم 2018(100 بموجب الصك الصائر من الموثقين بالرياض6 برقم 266006 في 24 المصرية، يموجب سجن تجاري رعم 1010850024 بموجب الصنة الصدير من المولمين بالريصن الرقم 7002000 في 24 مي 24 / 70 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للنطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمتنا للوفاء به 15266453 فقط خمسة عشر مليونا و منتان و سنة و ستون الفا و أريصانة و ثلاثة و خمسون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1/20/3414 ميب الرون : أداة ضمان الدفاء الاستانية منه، قد 22455460 مدمة الدسة منه العلم بالا تعلق الما تحمد الما المعاد المعاد المعاد الدون : أداة ضمان الوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعش المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل سوداء وسمديوبيه حد رقم 22400400 ويدى سمسرف بيع المعار إدا معن المدين عن سداد المديوبيه او جرء منها فين حنون عن الدين المضمون(السداد على قسط واحد بميلغ15266453 وحل يتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيقاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه يعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. الموثق الختم الرسمي ابراهيم عمر محمد الحمين

الرقم التسلسلي: 716

Copy of Construction License

مانة جــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		in a				بنــاء	عة ب	رخـد		لة العربية المسودية ون البلدية والقروية ــــابة محافظة حدة من الـــــــــبناء بية بناء تجارية	وزارة الشؤ امــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	
ارجب/1441	13	صلاحيتها	14	138/رجب/13	1	التاريخ		3800113362		رقم الرخصة		
ريخ الصك	U U	رفم الصك		رقم السجا	ب الرخصة			اسم صاحب		لنخدام	الاستخدام	
1438/4	w/2	3202210062	12	1010435906				العقارات 050	ركة تمدت الاولى ل وال رقم 8514889	ىحلات تجارية ج	رخصة بناء محلات تجارية	
باحة الارض	- 0	اسم الشارع		الحكي	ā.	رقم الكروكاب رقم المخطط رقم الغطعة			ىدبە ر	البلدية		
199	5.50	ر مسمی	*	الشراع	250+	250+251+269+2 نامزدين 2505/3 380012779		90 4,	ذهبان الفرعية			
وليتهم، بجب مي الالتزام بإيقا جب الالتزام النام تزام باشتراطات سنخدام سواتر	ير من مسة حراري للمب شاء أو التره المحددة أر الإعمال و إ	يع التعيدات وتعد بمخطط العرل ال ل التي تحت الأر وافق مع الشوابط الحريق للمباتع أورين عند تنفيد	لا على حم ي المحددة مميع المبان، مالم ينم التر لاضرار بالمج	الالكترونية تعتبر ه مرورة إطلاع المال , فيم العرك الحرار يوم (الكلامينج) للحرار الم يتوفير متطلبة الشامل)/عدم ال يوار	لهندسية ا حراري وقوً سوة بالألمن نس المواق يجب الألت لشدات وال	جميع المكاتب ا بنتفيذ العزل ال الواجهات المكن حصة البناء لا يا ه كشف الجوار/ احتياجات الخام	وعلى الالتزام تركيب اصدار بمعالج ذوي ال	الارتداد 4.27 3.04 21.86 5.96	د الشرق 37تم بر منارع 10 م القطعة رقم مه رقم	الحدو يبدأ من الغرب للشمال ينكسر 24.4% شا52 وحتوب مواقف سيارت يطول 40 م يحدها شر يطول 50 م يحده القط يطول 50 م يحده القط	الجهة الشمال الشرق الجنوب الغرب	
×.	100	0	ب السيارة	وحدات ومواقف	وعدد ال	المساحات	8	Line		بات الكروكي	احداث	
إحمالك	1	اخرى		لجارى	3	ىكىن	-		محتويات الد	لشماليات	н	
مساحة 564.47	عدد 3	مساحة 60.11	<u>عدد</u>	مساحة 504.36	عدد 3	مساحة	عدد 0 0	2220428.0	طابق ارضی	240	8113.5416	
299.67	0	0	0	299.67	0	L	0 0	A COLUMN ADDRESS OF	طابق مسرو	لشرفيات		



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

(Khamis Mushait Restaurant)

Report date: 31/12/2022

Prepared to: Mulkia 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 – brahch / 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.

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

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

Available Infrastructure Utilities						
Electricity network	Electricity network	Electricity network	Electricity network			
\checkmark	V					
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 (m2)
Building Section A		1	Commercial	283.60
Building Section B		1	Commercial	283.60
Fence		-	Services	160.00
ТВА				- 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	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	✓ Double Walls	✓ Escalator	✓ Central	Concrete	✓ reinforced concrete
Southern	Paint	Reception	Porcelain	Double Glass	Elevators	C Split	Retaining walls	C Steel Beams
Eastern	Paint	Entrance	Porcelain	Ceiling Gypsum	✓ Parking	☐ Window	Metal Buildings	□ wooden Beams
Western	Paint	Rooftop	-	Concealed Lighting	⊽ Gates	□ Other	☐ Wooden Buildings	C Others
Type of Insulation Wall and re			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	SAR 8,980,000
Value	eight million nine hundred eighty thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

رقم الصك: 393010005752 وزارة العدل التاريمين: 1443/03/13 ه ايراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صال رهـن الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن الجزء المنبقى من المستودع المقلم على الارض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر جنوبا: شارع عرضه 20م يطول 30 ثلاثون متر شرقا: شارع عرضه 16م يطول 50 خمسون متر غربا: طريق المدينة الصكرية عرضه 66م بطول 50 خمسون متر ومساحتها 1500 ألف و خمسمانة متر مربعاً المعلوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 24 / 70 / 1424 قد تمر مربعاً المعلوكة لشركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 10008 في 24 / 70 / 1424 قد تم 125 100086622 في 24 / 70 / 1425 الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 10015824 في 24 / 70 / 1424 قد تم اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 10015824 ضي قدمات 156 126 126 فقط أربعة عشر مليونا و الثنان و أربعون الفا و مئة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية 156 126 126 126 فقط أربعة عشر مليونا و الثنان و أربعون الفا و مئة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تمدد على أقساط شهرية عددها 156 126 من تمام 1001266 126 مو في عرف الفا و مئة و خمسة ريالات معودية على رقم 2455468 ويحق 156 126 126 126 126 126 126 مو في حالية عدواسداد فللم تهن بيع العتار إذا تعلى المدين عنها الرغات. منذا 126061126 126 مالمدين عن معداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد من 12612105 126 مو حد معرفي الرغين عن معداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد من 12612105 126 متاريزه 126 12004 مو في حالة عدم السداد فللم تهن بيع العقار يالقيمة التي تنتهى عندها الرغبات جنوبا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر مسمرك بين المصرية الذي المدين عن مداد المديومية أو جرع منها هين حتون عن الدين المصمون (المداد على علم واحد يميلية14042105 يحل بتاريخ-2028-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات 5. واستيفاء ماقي نمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد أكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. الموثق الختم الرسمي ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 714

Copy of Construction License

رقم الطب : ٢ - ١٩٦٩ علم السوار: ٢ - ١٩٦٩ - ١١ علم المعلم المع	الكة العربية السعودية : ٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠/ ٢٢٠								
للمن المن المن المن المن المن المن المن	رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢	رخصة بناء وقم الطلب : ١٩٦٥٠٢							
لَمُ السَمِكِنِ 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 2 - 2	جوال: ۲۸۸۱۱۵۸،۵۰			1.1.1.1.1.1.1		لاہ لیے للعقار ات	امالك • شركة تمدن ا		
قرار المنابر:	مصدرها : وزارة التجارة والصناعه	-416	F1/	تاريخها: ١٠/١٣		and the second			
لم المُعلمة: بون م المُعلمة: بون م المُعلمة: بون م المُعلمة: بون م المُعلمة: بون م المُعلم: معادلة: معادلة: معادلة: معادلة: معادلة: معادلة: المحدد المحد المحدد المحد المحد المحدد المحدد المحدد المحدد المحدد المحدد المحد المحم ا	مصدرہ : خمیس مشیط			Sale					
لمَن : فريق للمدينة السكرية : فرع البناء : سلح المُعاد الرض :		(Dala)	: 4	رقم المخطط المعتم			and here a second to be		
المعلقة الإرض : () () () () () () () () () () () () ()		Care I	مسلح	نوع البناء :	1000	المسكرية			
الجهة الحدود الأحمال الأحمال الأحمال الأحمال المعال المعال<	ELONITY ATT N: UT, YTA . IT ; ELON	مدائيات ال	1 24	ناق العبر الي : خميس ما	50 5.e.13.				
التجذيب الترى				الارتداد (م)	الأبعاد (م)	الحدود	and the second sec		
التجذيب الترى	سحب والغاء الترخيص السابق رقم	تم	1	1.0.	T	شارع عرض ۲۰ م	الشمال		
Nome No	ודד/דו אילעאל וודדו וודר וודיו	14.8		1.0.		شارع عرض ۲۰ م	الجنوب		
القرب عمريات البناء عد الوحات (1) (1) (1) العرر الارضى مذره (ب) 1.7.7.7.7 1.7.7.6 (1)	A- into the		M	1	0	شارع عرض ١١م	الشرق		
العور الارضى مكورتت البناء محداؤ حداث أسار المساحة العور الارضى خذ الراب		1	روكم	1	0.4.4.4		القرب		
العلى الأرب المحل الأرب <		3	0.000			1	and the second se		
العلى الأرب المحل الأرب <	2 10 253.50 m2 1 10 203.50 m2 0	ماني - 11 -	10000	PTV.Y.	YAF. 1.		5.50 .0		
الجنالي مسلمة البتاء • • • • • • • • • • • • • • • • • • •				مزع (ب) مطعم	+ ashe ()		A DAY OF A DATE		
للبية مستندة الدور استخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام المستخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام المستخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام المستخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام المستخدام العيني (بيهاك سريام) المستخدام ا			I	the second se	and the second se	the second se			
المتقدلة العنى المتقدلة العنى المتعنية العدسم: غذي للاستثرارات البلاسية المعتبة الروسي يسلغ رفتره: ١٠٠٢٦ وإلى ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠ ١٠٠٠٠٠٠٠٠	phin and to have been and		Ī	22					
المتعبد المعرب الم المعرب المعرب ال	and the second second	-		لإزالت فضاء	الارض ا	تجارى مطاعم			
للمعد المراسم بعد في وقد من المراس المراس المراسي المراسي المراسي المراسي ال	ALLEY FALL A					(hay in class)			
المحمد : المحمد	The seems the	v1.1.	STRAL	جب الایمیال رقم :	yay .	:	المكتب المصمم : عارى معدد الرسوم بمبلغ وأفره		



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

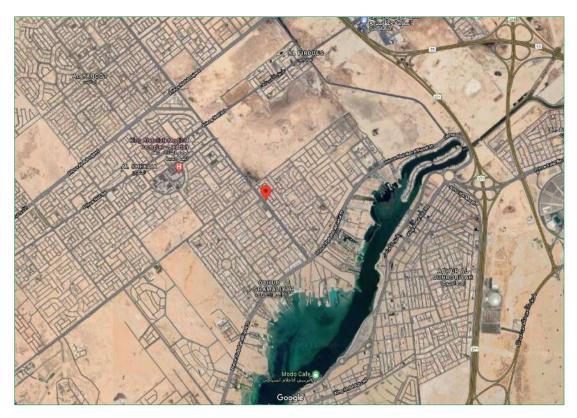
Executive Director

Ibrahim Mohammed Al-Jadoa Saudi Authority for Accredited Valuers membership N° 121000007 – brahch / 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 ^o and Date	893010005753 – 13/03/1443 AH
Notary Public	Riyadh
City	Jeddah
District	Northern Abhor
Construction License N ^o	3700105020
License Date	22/01/1438 AH
Real Estate Age	4 years approximately
Layout N ^o :	ب/230
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:



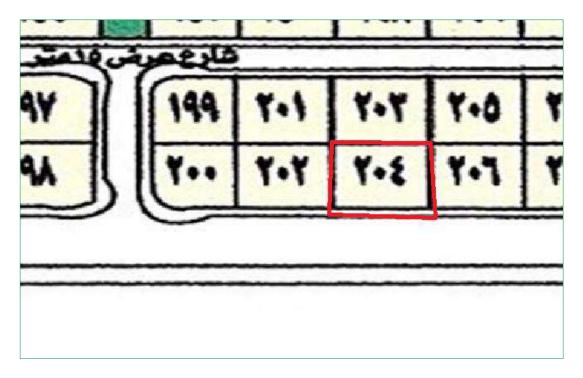
Source: Google Earth

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.

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

Available Infrastructure Utilities							
Electricity network	Electricity network	Electricity network	Electricity network				
V		v	v				
Remarks	-						

Land:

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

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

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
ТВА			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 Faca		ades Type of Facades		Type of Facades	Type of Facades	Type of Facades		
Northern	Paint	External	Interlock	✓ Double Walls	Escalator	✓ Central	Concrete	▼ reinforced concrete
Southern	Paint	Reception	Porcelain	Double Glass	Elevators	C Split	Retaining walls	Steel Steel Beams
Eastern	Paint	Entrance	Porcelain	Ceiling Gypsum	✓ Parking	☐ Window	Metal Buildings	wooden Beams
Western	Paint	Rooftop	-	Concealed Lighting	⊽ Gates	□ Other	☐ Wooden Buildings	C Others
Type of Insulation Thermal in			sulation and	damp proof	ing for wall	s and ceiling	s	
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	SAR 6,600,000
accordance with (contract lease)	
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	SAR 6,600,000
Value	six million six hundred thousand Saudi Riyals

Copy of Deed

رقم الصك: 893010005753 وزارة العدل التاريــــــخ: 1443/03/13 هـ ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999 صلى رهان الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبى بعده، ويعد: فإن قطعة الارض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالا: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر جنوبا: قطعة رقم 200 بطول 24 أربعة و عشرون متر غريا: شارع عرض 52 م يطول 23 ثلاثة و عشرون متر ومساحتها 552 خمسمانة و الثنين و خمسون متر مريعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ومساحتها 552 خمسمانة و الثنين و خمسون متر مريعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى علام 20 / 20 / 1442 قد تم رهنها وما اقتم أو سيقام عليها من بناء لصالح الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 493598002678 في 24 / 70 / 1442 قد تم رهنها وم اقتم أو سيقام عليها من بناء لصالح المادر من الموثقين بالرياض6 برقم 493598002678 في 24 / 70 / 1442 قد تم رهنها وم القرم أو سيقام عليها من بناء لصالح المادر من الموثقين بالرياض6 برقم 1010158249 في 24 / 70 / 1422 قدما للوغاء ب حدما 12 مع عليها من بناء لصالح المركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ويحق للمعرف بيع العقار إذا تعر المدين عن مداد المديونية أو جزء منها قل طول كل النين المضمون(المداد على قسط واحد ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعر المدين عن مداد المديونية أو جزء منها قل طول كل النين المضمون(المداد على قسط واحد بمبلغ2742105124 يعل بتاريخ30-21-2028م) وفي حالة عدم السداد قالمرتهن بيع العقار القرامي 123 ماقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد الماد ولمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عند إلى 1423 واستيفاء بمبلغ27421052 يعل بتاريخ30-21-2028م) وفي حالة عدم المداد قالمرتهن بيع العقار والقداد على أن واستيفاء ماقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه يعد المال ماليلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1423 / 2011 واستيفاء ويحقاده ، وصلى الله عن نينيا محمد وآله وصحبه وسلم. شرقا: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر الموثق الختم الرسمي ابراهيم عمر محمد الحسين الرقم التسلسلي: 715

Copy of Construction License

الممــــلكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والمروية امــــــــانة محافظة حدة إدارة رخـــص الــــــــباء

رخـصة بنـاء

أمانة جـدة

1.4

إصدار رخصة بناء تجاربة

رقم الرخصة	5020	370010	التاريخ	1438/מحرم/22	صلاحيتها	21/محرم/21
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة			رقم السجل	رقم الصكّ	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	ابراهیم, محمد ابراهب جوال رفم, 8514889			1013739105 الحي	320219014668 اسم الشارع	5/ذو القعدة/1437 مساحة الارض
البلدية	رقم الكروكې	رقم المخطط	رقم الغطعة			
ذهبات الفرعية	3701618516	230 /ب	204	أبحر الشمالية	غير مسمى	552

الجهة	الحدود	الارتداد	جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسمي والمالك كل قيما يخصه
الشمال	بطول 24،00 متر يحدها الفطعة رقم 202	4.75	، ومثلى حميع المكانب البندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعومات وتعتبر من مسئوليتيوم، يجب الالتزام بتنفيذ العزل المجارى وفق قيم العرل الحراري المحدمة بمخطط العرل الحراري للمبنى - إصدار رخصة إنبياء لا يعنى المواققة ملى البحرثة مالم يتم التوافق مع الفرابط المحدمة/الالتزام بإيقاف
الشرق	بطول 23،00 متر يحدها القطعة رقم 203	4	تركيب الواجمات المكسوة بالألمنيوم (الكلادينج) لجميع المباتى حسب التعميم/يجب الالتزام التام بمعالجه كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الجريق للمباني /يجب الالتزام باشتراطات ذوي
الجنوب	بطول 24،00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.75	الاحتياجات الخاصة/مدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و إستخدام سواتر الخيش المؤقنة على الشدات والسقايل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والإلانزام بعدم
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52.00 متر	6	كشبف الجوار

			100000	2000 1210	100000000000000000000000000000000000000			-	
الشماليات	محتويات المبنى	алс	سکنی مساحة	عدد	تجاری مساحة	عدد	اخرى مساحة	عدد	إجمالكِ مساحة
2406832.273	طابق ارضی	0	0	2	180.06	0	0	2	180.05
الشرقيات	_								
512061.63									
المكتب الهندسي									
صاد البناء للاستشارات مندسية	3								
المكتب المشرف									
صاد البناء للاستشارات وندسية									
قيمة رسوم الرخصة									
178.	عدد וلمو	واقف	6	عدد	غرف الكهربا:	ا لايوج		1	10
178.4 المدقق الإداري	عدد المو طول السور	واقف 60		عدد الکروکي اا		ا لا يوج		-	1
المدقق الإداري						и и не «		~	
178.4 المدقق الإداري مد سعد علوان الفامدي مهندس الدراسة	طول السور	60				ע אפר		~	1
المدقق الإداري مد سعد علوان الفامدي مهندس الدراسة	طول السور عدد الوحدات	60 2						~	
المدقق الإداري مد سعد علوان الغامدي	طول السور عدد الوحداث عدد الأدوار	60 2				K 160			1
المدقق الإداري مد سعد علوان الفامدي مهندس الدراسة سالرحمن احمد محمد الأسمري متماد مدير الـنجاري/إداري	طول السور عدد الوحداث عدد الأدوار	60 2				и и не-	-		1
المدقق الإداري مد سعد علوان الفامدي مهندس الدراسة بدالرحمن احمد محمد الأسمري	طول السور عدد الوحداث عدد الأدوار	60 2				K Rec			1



Al Riyadh. Al Yasmin Anas bin Malek Road Building Number 4040 Office Number 2 P.O. Box 12236 Riyadh 11473 Tel: 920019905 Fax: +966 112068641 Email: info@estnad.com.sa www.estnad.com