



مرفق البند رقم (13)

This document includes Framework Agreements between Arabian Centres Co. and a number of Related Parties, and they are:	يتضمن هذا المستند مجموعة من الاتفاقيات الإطارية ما بين شركة المراكز العربية وعدد من الأطراف ذات العلاقة، وهم:
1) Fawaz Abdulaziz Al-Hokair and Partners Company	1) شركة فواز الحكير وشركائه
2) Food and Entertainment Company	2) شركة الأطفعة و الترفيه
3) FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR REAL ESTATE CO.	3) شركة فواز عبد العزيز الحكير العقارية
4) Kids Space Company	4) شركة فضاء الأطفال
5) Skill Innovative Games	5) شركة مهارة لألعاب المبتكرة التجارية
6) FAS Tech Trading Company	6) شركة فاس التقنية التجارية
7) NESK Trading Project Company	7) مجموعة نسك للمشاريع التجارية
8) Etqan Facility Management Company	8) شركة اتقان لإدارة المرافق
9) Coffee Centres Trading Company	9) شركة مراكز القهوة
10) Nail Place Trading Est.	10) شركة مكان الاظافر للتجارة
11) Majd Almustaqbal Ltd.	11) شركة مجد المستقبل
12) Ezdihar Sports Co.	12) شركة ازدهار الرياضية
13) Billey Games Company	13) شركة ألعاب بيلي
14) Azal Company	14) شركة مطعم أزال
15) Tadarees Najd Security Establishment	15) شركة تضاريس نجد للحراسات الأمنية
16) Next Generation Company Limited	16) شركة الجيل القادم المحدودة
17) Innovative Union Co. Ltd	17) شركة الاتحاد المبتكر المحدودة
18) First chicken ltd	18) شركة الدجاج الأولى المحدودة
19) Fantastic baked Company	19) شركة المخبوزات العجيبة المحدودة
20) Mesk Food Company	20) شركة مسك للأغذية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 أغسطس 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

**FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR COMPANY AND
PARTNERS**

شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the "**Agreement**") is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah 1441 by and between:

حررت الاتفاقية الإطارية للتأجير هذه ("الاتفاقية") في 13 أغسطس 2020 م، الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia ("**ACC**"); and

1- شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة منظمة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ و

(2) **FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR COMPANY AND PARTNERS**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010076209 and its principal place of business at P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia ("**FASHION RETAIL**")

2- شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه، شركة مساهمة مفتوحة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010076209، و عنوانها الرئيسي في ص.ب. 359، الرياض، 11411، المملكة العربية السعودية ("شركة فاشون ريتيل")

(ACC and FASHION RETAIL shall be referred to herein collectively as the "**Parties**" and individually as a "**Party**" and references to FASHION RETAIL shall be to FASHION RETAIL and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية وشركة فاشون ريتيل هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى شركة فاشون ريتيل والشركات التابعة لها).

WITNESSETH

A. **WHEREAS**, FASHION RETAIL is presently a "Key Account Tenant" in all of ACC's 19 operating shopping malls;

أ- حيث أن شركة فاشون ريتيل تمثل في الوقت الحالي "مستأجر رئيسي" في جميع مراكز التسوق العاملة التي يبلغ عددها 19 التابعة لشركة المراكز العربية،

B. **WHEREAS**, FASHION RETAIL has one of the largest portfolios of premium, international fashion and retail brands. Coupled with the fact that these brands are responsible for generating significant consumer traffic in the malls and that the relationship with FASHION RETAIL enables ACC to pre-lease significant portions of the gross leasable area (GLA) of its malls, ACC believes that leasing retail space to FASHION RETAIL assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that it is appropriate that the rental prices offered and locations allocated to FASHION RETAIL should be reflective of this;

ب- حيث أن شركة فاشون ريتيل تمتلك واحدة من أكبر مجموعات الأزياء الفاخرة والعالمية وذات العلامات التجارية للبيع بالتجزئة. وذلك إلى جانب حقيقة أن هذه العلامات التجارية مسؤولة عن إنتاج تجارة كبيرة للمستهلكين في مراكز التسوق وأن العلاقة مع شركة فاشون ريتيل تمكن شركة المراكز العربية من تأجير أجزاء كبيرة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في مراكزها التجارية. وتؤمن شركة المراكز العربية أن تأجير مساحات البيع بالتجزئة لشركة فاشون ريتيل يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لشركة المراكز العربية وتذكر أنه من المناسب أن تعكس أسعار الإيجارات المعروضة والمواقع المخصصة لشركة فاشون ريتيل هذا الأمر.

C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide retailers and their customers with a unique experience. FASHION RETAIL therefore believes that leasing retail space in ACC's shopping malls assists in enhancing FASHION

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد أحد مشغلي مراكز التسوق الرائدة في المملكة العربية السعودية، وتوفر مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية، لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، تعتقد شركة فاشون ريتيل أن تأجير مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز

RETAIL's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لشركة فاشون ريتيل، وتدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) FASHION RETAIL considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of FASHION RETAIL and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of FASHION RETAIL and its shareholders as a whole; and

د- حيث تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية إطارية للتأجير يتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) وترى شركة فاشون ريتيل أن إبرام اتفاقية إطارية للتأجير يتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة فاشون ريتيل وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة شركة فاشون ريتيل ومساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and FASHION RETAIL have entered into this Leasing Framework

ه- حيث أبرمت كل من شركة المراكز العربية وشركة فاشون ريتيل الاتفاقية الإطارية لتأجير هذه من أجل

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

تحديد الإطار العريض لعلاقتهم لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

1. Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1-1 يكون للمصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية المعاني المبينة لها أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"الشركات الخاصة بشركة المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة عن والمعدلة من قبل هيئة السوق المالية من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ بصيغتها المعدلة.

"**Discount Policy**" means the Company's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by FASHION RETAIL and ACC for the lease of retail space in ACC's shopping malls;

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"سياسة الخصم" تعني "سياسة شركة المراكز العربية بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" وتعديلاتها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها شركة فاشون ريتيل وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

"Subsidiaries" means each of FASHION RETAIL's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة لشركة فاشون ريتيل.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان إبرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية، ومن ثم عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

- (a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;
- (b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and
- (c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين، إلى حد كبير، وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

- 3-1 يتفق الطرفان على أنهما سينسقان جهودهما التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية التي توجرها شركة فاشون ريتيل والعلامات التجارية لشركة فاشون ريتيل التي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف التكلفة المترتبة عليه.
- 3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which FASHION RETAIL is a tenant and the FASHION RETAIL brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

4. إدارة الشؤون

4. Conduct of Affairs

- 1-4 دون الإخلال بالبند رقم 1-2، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من شركة فاشون ريتيل وشركة المراكز العربية التسبب في أن يتعهد كل منتسب وكل شركة تابعة لكل منهما) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين شركة فاشون ريتيل، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:
- 4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of FASHION RETAIL and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between FASHION RETAIL, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

(أ) على أساس تجاري بحت؛

(a) at arm's length and on a commercial basis; and

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات، وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية وشركة فاشون ريتيل من وقت لآخر.

(b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and FASHION RETAIL from time to time.

- 2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين شركة فاشون ريتيل وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات،
- 4.2 All related party transactions between FASHION RETAIL and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations

and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate. وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5. المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until: 1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل سارية ومنتجة لكافة آثارها القانونية حتى:

- (a) expiry of the period from and including the date of this Agreement until 16 December 2025, unless extended by mutual agreement of the Parties before then; (أ) انقضاء الفترة التي تبدأ من تاريخ تحرير هذه الاتفاقية وتنتهي في تاريخ 16 ديسمبر 2025، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛
- (b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or (ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يوماً بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛
- (c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy. (ج) يصبح أي من الطرفين معسراً أو يُعلن عن إعساره أو يقوم بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6. القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be 1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية

governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

7. أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and FASHION RETAIL, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية وشركة فاشون ريتيل ، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts together shall constitute one and the same instrument.

يجوز تحرير هذه الاتفاقية من نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، وتعتبر كل نسخة عند تحريرها أصلًا وتشكل هذه النسخ معًا مستنداً واحداً

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

For and on behalf of

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

FAWAZ ABDULAZIZ AIHOKAIR COMPANY AND PARTNERS

شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

SCHEDULE 1
RENT PRICING PRINCIPLES

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- The location of the mall; موقع مركز التسوق.
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community); تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- The location of the store within the mall; موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- The size of the store; and حجم المتجر.
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2
AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF
LEASE AGREEMENT

الملحق 2
المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years. Renewals are agreed between both parties at the end of lease agreements. Terminations are subject to a notice period with a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة تصل إلى 5 سنوات، ويتم الاتفاق على التجديدات بين الطرفين في نهاية عقود الإيجار، وكذلك تخضع عمليات الإنهاء لفترة إشعار لا تقل عن 6 أشهر مما سيتيح وقتًا كافيًا لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي بحيث يتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall meeting before the opening each mall to discuss pre-leasing arrangements with the aim of agreeing pre-leasing arrangements for at least 20% of the GLA of the fashion area for each mall.	يجتمع الطرفان قبل افتتاح كل مركز تسوق لمناقشة ترتيبات ما قبل التأجير بهدف الاتفاق على ترتيبات ما قبل التأجير لما لا يقل عن 20% من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة لمنطقة الأزياء لكل مركز تسوق.	ما قبل التأجير
Rent Free	Up to a 3 to 6 month rent free	فترة إيجار مجانية تصل إلى 3 إلى 6 أشهر	فترة الإيجار المجانية

Period

period in respect of any new shopping mall during which time the fit out of the store can be completed.

The rent-free period will begin on the 'opening date' of the new shopping mall which as set out in the pre-leasing contract or lease agreement.

In the event that there is a delay to the scheduled opening date for any new shopping mall, the rent-free period will be extended such that it will start from the new opening date as announced by ACC.

فيما يتعلق بأي مركز تسوق جديد، وخلال هذه الفترة يمكن استكمال تجهيز المتجر.

تبدأ فترة الإيجار المجانية في "تاريخ افتتاح" مركز التسوق الجديد على النحو المنصوص عليه في عقد ما قبل التأجير أو اتفاقية الإيجار.

في حالة وجود تأخير في موعد الافتتاح المحدد لأي مركز تسوق جديد، يتم تمديد فترة الإيجار المجانية بحيث تبدأ من تاريخ الافتتاح الجديد الذي تعلنه شركة المراكز العربية.

GLA Based Concessions

FASHION RETAIL will be entitled to rent discounts based on the Company's Discount Policy.

In addition, provided that FASHION RETAIL maintains a minimum of 20% of the GLA (of the fashion area) in aggregate across all ACC's operating shopping malls, FASHION RETAIL will also be entitled to:

- (i) the right to change the store to another brand during the contract period (the discount above will continue to apply to the new store);
- (ii) payment terms of 3 months

يحق لشركة فاشون ريتيل الحصول على خصومات على الإيجار بناءً على سياسة الخصم الخاصة بشركة المراكز العربية.

بالإضافة إلى ذلك، بشرط أن تحافظ شركة فاشون ريتيل على ما لا يقل عن 20% من المنطقة القابلة للتأجير (للمنطقة المخصصة للأزياء) بشكل إجمالي في جميع مراكز التسوق العاملة التابعة لشركة المراكز العربية، يحق أيضًا لشركة فاشون ريتيل:

- (1) الحق في تغيير المتجر إلى علامة تجارية أخرى خلال فترة العقد (يستمر تطبيق الخصم الوارد أعلاه على المتجر الجديد).
- (2) شروط دفع إيجار 3 أشهر مقدماً على

خصومات المنطقة القابلة للتأجير

	rent in advance on a rolling basis, such that FASHION RETAIL continues to pay rent on a monthly basis after making the first 3 month advance payment; in respect of stores leased in that shopping mall.	أساس متناوب، بحيث تستمر شركة فاشون ريتيل في دفع الإيجار على أساس شهري بعد إجراء أول دفعة مقدمة التي تعادل 3 أشهر. فيما يتعلق بالمتاجر المؤجرة في مركز التسوق.
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in FASHION RETAIL leases over a 3 year period, on a mall by mall and brand by brand basis. Certain stores with prime brands that are considered to significantly drive footfall, shall be excluded from the percentage turnover rent program. The Parties will agree on an annual basis which brands are considered "prime brands".	نسبة عائدات الإيجار يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار شركة فاشون ريتيل على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة وعلى أساس كل علامة تجارية على حدة. ويتم استبعاد بعض المتاجر التي تحمل علامات تجارية رئيسية والتي تعتبر ذات أهمية كبيرة في جذب الزوار، من برنامج نسبة عائدات الإيجار. ويتفق الطرفان على أساس سنوي على العلامات التجارية التي تعتبر "علامات تجارية رئيسية".
Common Area Charges	Common area charges and utilities will be charged to FASHION RETAIL on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).	رسوم المناطق المشتركة يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على شركة فاشون ريتيل على نفس الأساس بالنسبة للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق ذي الصلة (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

FOOD AND ENTERTAINMENT COMPANY

شركة الأطعمة والترفيه

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

(the "Agreement") is made and entered into on 13 August 2020 G, corresponding to 23/12/1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في 13 أغسطس 2020 م، الموافق 23/12/1441 هـ ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia ("ACC"); and

1- شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ و

(2) **FOOD AND ENTERTAINMENT COMPANY**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010188283 and its principal place of business at P.O Box 30538 Riyadh, 11361, Kingdom of Saudi Arabia ("FOOD AND ENTERTAINMENT")

2- شركة الأطعمة والترفيه ، شركة ذات مسئولية محدودة منظمة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010188283، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 30538، الرياض، 11361، المملكة العربية السعودية ("شركة الأطعمة والترفيه ")

(ACC and FOOD AND ENTERTAINMENT shall be referred to herein collectively as the "Parties" and individually as a "Party" and references to FOOD AND ENTERTAINMENT shall be to FOOD AND ENTERTAINMENT and its

(يُشار إلى شركة المراكز العربية وشركة الأطعمة والترفيه هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى شركة الأطعمة والترفيه والشركات التابعة لها).

Subsidiaries)

WITNESSETH

الحيثيات

A. **WHEREAS,** FOOD AND ENTERTAINMENT is presently a tenant in all of ACC's 19 operating shopping malls;

أ- حيث أن شركة الأطعمة والترفيه مستأجرين حاليًا في جميع مراكز التسوق التي يبلغ عددها 19 العاملة التابعة لشركة المراكز العربية.

B. **WHEREAS,** as at the date of this agreement FOOD AND ENTERTAINMENT some 172 leases for food courts and kiosks across which significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as leisure destinations. ACC believes that leasing space to FOOD AND ENTERTAINMENT assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that it is appropriate that the rental prices offered and locations allocated to FOOD AND ENTERTAINMENT should be reflective of this;

ب- حيث أن في تاريخ اتفاقية الأطعمة والترفيه هذه، يوجد حوالي 172 عقد إيجار لقاعات وأكشاك الطعام التي تساهم بشكل كبير في جمع المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية كوجهات ترفيهية. وتؤمن شركة المراكز العربية أن تأجير مساحات لشركة الأطعمة والترفيه يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لشركة المراكز العربية وتذكر أنه من المناسب أن تعكس أسعار الإيجارات المعروضة والمواقع المخصصة لشركة الأطعمة والترفيه ذلك الأمر.

C. **WHEREAS,** ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide retailers and their customers with a unique experience. FOOD AND ENTERTAINMENT therefore believes that leasing space in ACC's

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغل مراكز التسوق الرائد في المملكة العربية السعودية، وتوفر مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية، لتجار التجزئة وعملاتهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، تعتقد شركة الأطعمة والترفيه أن تأجير مساحات البيع

shopping malls assists in enhancing FOOD AND ENTERTAINMENT's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

- D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) FOOD AND ENTERTAINMENT considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of FOOD AND ENTERTAINMENT and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of FOOD AND ENTERTAINMENT and its shareholders

بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لشركة الأظعمة والترفيه، وتدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

د- حيث تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية إطارية للتأجير يتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) وترى شركة الأظعمة والترفيه أن إبرام اتفاقية إطارية للتأجير يتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة الأظعمة والترفيه وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة شركة الأظعمة والترفيه ومساهميها ككل؛

as a whole; and

E. **WHEREAS**, ACC and FOOD AND ENTERTAINMENT have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

هـ - حيث أبرمت كلٌّ من شركة المراكز العربية شركة الأظعمة والترفيه الاتفاقية الإطارية لتأجير هذه من أجل تحديد الإطار العريض لعلاقتها لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 يكون للمصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدمه في هذه الاتفاقية المعاني المبينة لها أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"الشركات الخاصة بشركة المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة عن والمعدلة من قبل هيئة السوق المالية من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ

Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

بصيغتها المعدلة.

"**Discount Policy**" means the Company's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الشركة بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" كما يتم تعديلها من وقت لآخر.

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by FOOD AND ENTERTAINMENT and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها شركة الأطعمة والترفيه وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو

lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"**Subsidiaries**" means each of FOOD AND ENTERTAINMENT's subsidiary companies.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

- (a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;
- (b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and
- (c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease

الوارد في الملحق 3.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة لشركة الأتعمة والترفيه.

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

1-2 لغرض ضمان إبرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية، ومن ثم عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين، إلى حد كبير، وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

Template included in Schedule 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

- 3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which FOOD AND ENTERTAINMENT is a tenant and the FOOD AND ENTERTAINMENT brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنهما سينسقان جهودهما التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية التي تديرها شركة الأطعمة والترفيه والعلامات التجارية لشركة الأطعمة والترفيه التي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

- 4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of FOOD AND ENTERTAINMENT and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between FOOD AND ENTERTAINMENT, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من شركة الأطعمة والترفيه والأطعمة والتسويق التسبب في أن يتعهد كل منتسب وكل شركة تابعة لكل منهما) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين شركة الأطعمة والترفيه، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

- a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

- b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and FOOD AND ENTERTAINMENT

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات، وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية وشركة الأطعمة والترفيه من وقت لآخر.

from time to time.

- 4.2 All related party transactions between FOOD AND ENTERTAINMENT and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.
- 2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين شركة الأطعمة والترفيه وشركة المراكز العربية وفقًا لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

- 5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:
- 1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور تحريرها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:
- (a) expiry of the period from and including the date of this Agreement until and including 12 December 2025, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;
- (أ) انتهاء الفترة وتشمل تاريخ هذه الاتفاقية حتى 12 ديسمبر 2025 ، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ
- (b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or
- (ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛
- (c) either Party becomes or is
- (ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يُعلن عن إعساره أو

declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

يقوم بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6- Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

2-6 يوافق كل طرف موافقة نهائية على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7- Miscellaneous

7- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

1-7 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية ملزمة للطرفين، وخلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقول إليهم من قبلهما وتؤول إلى مصلحتهم.

2-7 التعديل

7.2 Amendment

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

3-7 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطياً وموقعاً من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلاً عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطياً.

4-7 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and FOOD AND ENTERTAINMENT, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية وشركة فاشون ريتيل ، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

5-7 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts together shall constitute one and the same instrument.

يجوز تحرير هذه الاتفاقية من نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، وتعتبر كل نسخة عند تحريرها أصلاً وتشكل هذه النسخ معاً أداة واحدة ونفس الأداة.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، قام ممثلي الطرفين بتوقيع هذه الاتفاقية في التاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

_____ :التوقيع

Name: _____

_____ :الاسم

Title: _____

_____ :المنصب

FOOD AND ENTERTAINMENT COMPANY

شركة الأطعمة والترفيه

By: _____

_____ :التوقيع

Name: _____

_____ :الاسم

Title: _____

_____ :المنصب

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة تصل إلى 5 سنوات، ويتم الاتفاق على التجديدات بين الطرفين في نهاية عقود الإيجار، وكذلك تخضع عمليات الإنهاء لفترة إشعار لا تقل عن 6 أشهر مما سيتيح وقتًا كافيًا لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي بحيث يتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall meeting before the opening each mall to discuss pre-leasing arrangements with the aim of agreeing pre-leasing arrangements for at least 1% of the GLA for each mall.	يجتمع الطرفان قبل افتتاح كل مركز تسوق لمناقشة ترتيبات ما قبل التأجير بهدف الاتفاق على ترتيبات ما قبل التأجير لما لا يقل عن 1% من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لكل مركز تسوق.	ما قبل التأجير
Rent Free	Up to a 3 to 6 month rent free	فترة إيجار مجانية تصل إلى 3 إلى 6	فترة الإيجار

Period

period in respect of any new shopping mall during which time the fit out of the store can be completed.

The rent free period will begin on the 'opening date' of the new shopping mall which as set out in the pre-leasing contract or lease agreement.

In the event that there is a delay to the scheduled opening date for any new shopping mall, the rent-free period will be extended such that it will start from the new opening date as announced by ACC.

GLA Based Concessions

FOOD AND ENTERTAINMENT will be entitled to rent discounts based on the Company's Discount Policy.

In addition, provided that FOOD AND ENTERTAINMENT maintains a minimum of 1% of the GLA in aggregate across all ACC's operating shopping malls, FOOD AND ENTERTAINMENT will also be entitled to:

- (i) the right to change the store to another brand during the

المجانية

أشهر فيما يتعلق بأي مركز تسوق جديد، وخلال هذه الفترة يمكن استكمال تجهيز المتجر.

تبدأ فترة الإيجار المجانية في "تاريخ افتتاح" مركز التسوق الجديد على النحو المنصوص عليه في عقد ما قبل التأجير أو اتفاقية الإيجار.

في حالة وجود تأخير في موعد الافتتاح المحدد لأي مركز تسوق جديد، يتم تمديد فترة الإيجار المجانية بحيث تبدأ من تاريخ الافتتاح الجديد الذي تعلنه شركة المراكز العربية.

خصومات المنطقة القابلة للتأجير

يحق لشركة الأطعمة والترفيه الحصول على خصومات على الإيجار بناءً على سياسة الخصم الخاصة بالشركة.

بالإضافة إلى ذلك، شريطة أن يحافظ الطعام والترفيه على ما لا يقل عن 1% من المساحة الإجمالية للتأجير في جميع مراكز التسوق العاملة التابعة لشركة المراكز العربية، كما يكون لشركة الأطعمة والترفيه الحق أيضاً في

- 1- تغيير المتجر إلى علامة تجارية أخرى خلال فترة العقد (يظل تطبيق

contract period (the discount above will continue to apply to the new store);

- (ii) payment terms of 3 months rent in advance on a rolling basis, such that FOOD AND ENTERTAINMENT continues to pay rent on a monthly basis after making the first 3 month advance payment;

in respect of stores leased in that shopping mall.

الخصم المذكور أعلاه على المتجر الجديد) فيما يتعلق بالمتجر المؤجر في مركز التسوق هذا.

2-) شروط دفع إيجار 3 أشهر مقدماً على أساس متناوب، بحيث تستمر شركة الأطعمة والترفيه في دفع الإيجار على أساس شهري بعد إجراء أول دفعة مقدمة و التي تعادل 3 أشهر.

فيما يتعلق بالمتاجر المؤجرة في مركز التسوق.

نسبة عائدات الإيجار

يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار شركة فاشون ريتيل على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة وعلى أساس كل علامة تجارية على حدة. ويتم استبعاد بعض المتاجر التي تحمل علامات تجارية رئيسية والتي تعتبر ذات أهمية كبيرة في جذب الزوار، من برنامج نسبة عائدات الإيجار. ويتفق الطرفان على أساس سنوي على العلامات التجارية التي تعتبر "علامات تجارية رئيسية".

Percentage ACC's percentage turnover rent
Turnover program will be implemented in
FOOD AND ENTERTAINMENT

Rent leases over a 3 year period, on a mall by mall and brand by brand basis. Certain stores with prime brands that are considered to significantly drive footfall, shall be excluded from the percentage turnover rent program. The Parties will agree on an annual basis which brands are considered “prime brands”.

Common Area Charges Common area charges and utilities will be charged to FOOD AND ENTERTAINMENT on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على شركة الأتعمة والترفيه على نفس الأساس بالنسبة للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق ذي الصلة (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

رسوم المناطق المشتركة

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

**CONTRACTING FRAMEWORK
AGREEMENT**

اتفاقية إطارية للبناء والتشييد

Dated

بتاريخ

12 AUGUST 2020 (REV 2.0)

12 أغسطس 2020 (التنقيح الثاني)

Between

فيما بين

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

And

و

**FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR REAL
ESTATE CO.**

شركة فواز عبد العزيز الحكير العقارية

CONTRACTING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للبناء والتشييد

THIS CONTRACTING FRAMEWORK AGREEMENT (the “**Agreement**”) is made and entered into on 12 August 2020 G, corresponding to 22 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُرت الاتفاقية الإطارية للبناء والتشييد هذه ("الاتفاقية") في 12 أغسطس 2020 م، الموافق 22 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

1. **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a Jointly Stock Company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P. O Box 341904, Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia Telephone # 011 - 825 2222 Fax # 011-825 2323 as “First Party” (ACC).

1- شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة منظمة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333 المملكة العربية السعودية، هاتف: 011 825 2222، فاكس: 011 825 2323، باعتبارها "الطرف الأول" (شركة المراكز العربية).

2. **FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR REAL ESTATE CO**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010175494, and its principal place of business at P.O. Box 359, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia as “Second Party” (FARE).

2- شركة فواز عبد العزيز الحكير العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة منظمة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010175494، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 359، الرياض، المملكة العربية السعودية باعتبارها "الطرف الثاني" (شركة فواز الحكير)

(ACC and FARE shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “Party”)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية وشركة فواز الحكير مجتمعين باسم "الطرفان" وكلٍ منهما على حدة باسم "الطرف")

WITNESSETH

تمهيد

- A. **WHEREAS**, presently ACC contracts exclusively with FARE for the design and construction of its shopping malls;

أ- حيث إن شركة المراكز العربية متعاقدة حالياً تعاقداً حصرياً مع شركة فواز الحكير لتصميم وبناء مراكز التسوق الخاصة بها؛

B. **WHEREAS**, FARE is one of the most experienced specialist shopping mall construction firms in Saudi Arabia. Coupled with the fact that FARE has developed an innate understanding of ACC 's priorities as a developer, ACC believes that contracting with FARE for the development of shopping malls assists in enhancing ACC's competitiveness in the future;

ب- حيث إن شركة فواز الحكير هي أحد أكثر شركات بناء مراكز التسوق خبرةً في المملكة العربية السعودية، إلى جانب أن شركة فواز الحكير قد طورت فهمًا فطريًا لأولويات شركة المراكز العربية باعتبارها مطور، تعتقد شركة المراكز العربية أن التعاقد مع شركة فواز الحكير لتطوير مراكز التسوق سيساعد على تعزيز القدرة التنافسية لشركة المراكز العربية في المستقبل؛

C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia with a significant pipeline of current and future shopping mall developments. FARE therefore believes that continuing to be engaged by ACC in the design and construction of ACC's shopping malls will continue to generate significant revenue for FARE in the future;

ج- حيث إن شركة المراكز العربية هي شركة رائدة في مجال تشغيل مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية ولديها مجموعة كبيرة من مشاريع التطوير الحالية والمستقبلية لمراكز التسوق. لذلك تعتقد شركة فواز الحكير أن استمرار العمل مع شركة المراكز العربية في تصميم وبناء مراكز التسوق الخاصة بشركة المراكز العربية سيواصل تحقيق إيرادات كبيرة لشركة فواز الحكير في المستقبل؛

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the parties thereto and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Construction Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) FARE considers that the entering into of the Construction Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of FARE and the provisions below

د- حيث تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية إطارية للبناء والتشييد يتم وفقًا للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) وترى شركة فواز الحكير أن إبرام اتفاقية إطارية للبناء والتشييد يتم وفقًا للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي

are fair and reasonable and in the interests of FARE and its shareholders as a whole; and

لأعمال شركة فواز الحكير وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة شركة فواز الحكير ومساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and FARE have entered into this Construction Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

هـ - حيث أبرمت كل من شركة المراكز العربية وشركة فواز الحكير الاتفاقية الإطارية للبناء والتشييد هذه من أجل تحديد الإطار العريض لعلاقتهم لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

1. Definitions

1- التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1-1 يكون للمصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية المعاني المبينة لها أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"الشركات الخاصة بشركة المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Admission**" means the admission to the official list of the Saudi Arabian Stock Exchange and to trading on the Saudi Arabian Stock Exchange's main market for listed securities;

"القبول" يُقصد به القبول في القائمة الرسمية للسوق المالية السعودية وتداول الأوراق المالية المدرجة في السوق الرئيسية للسوق المالية السعودية؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 1;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 1؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة عن والمعدلة من قبل هيئة السوق المالية من وقت لآخر، بما في

Governance Regulations and the Listing Rules;

ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

“**Contract**” means the construction contract agreed to between ACC and FARE

"العقد" يُقصد به عقد البناء والتشييد فيما بين شركة المراكز العربية وشركة فواز الحكير؛

“**Contractor**” means FARE

"المقاول" يُقصد به شركة فواز الحكير؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ بصيغتها المعدلة.

"**Cost Consultant**" means the person appointed by the Employer to provide estimates and advice regarding the cost of construction works and benchmarking.

"استشاري التكلفة" يُقصد به الشخص الذي يعينه صاحب العمل لتقديم التقديرات والمشورة فيما يتعلق بتكلفة أعمال البناء والتقييم.

"**Construction Agreement**" means an agreement entered into by FARE and ACC pursuant to which FARE is to undertake the design and construction of a shopping mall for ACC;

"اتفاقية البناء والتشييد" يُقصد بها الاتفاقية المبرمة بين شركة فواز الحكير وشركة المراكز العربية والتي بموجبها تضطلع شركة فواز الحكير بتصميم وبناء مركز تسوق لشركة المراكز العربية؛

“**Employer**” means ACC and its subsidiaries

"صاحب العمل" يُقصد به شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Engineer**" means the person appointed by the Employer to act as the engineer for the purposes of the Contract and who shall carry out the duties assigned to him.

"المهندس" يُقصد به الشخص الذي يعينه صاحب العمل للعمل في منصب مهندس لأغراض العقد والذي يضطلع بالمهام الموكلة إليه؛

"**Key Terms**" means the key terms listed in the first column of Schedule 1 to this Agreement.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 1 لهذه الاتفاقية؛

"**Works**" means the activities assigned to FARE by ACC

"الأعمال" يُقصد بها الأنشطة الموكلة إلى شركة فواز الحكير من قبل شركة المراكز العربية.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2- المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Construction Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that the Key Terms in each Construction Agreement entered into after the date of this Framework Agreement shall be consistent with the Agreed Parameters set out in Schedule 1

2-1 لغرض ضمان إبرام كل اتفاقية بناء وتشديد بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية، ومن ثم عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على أن تكون المصطلحات الرئيسية في كل اتفاقية بناء وتشديد يتم إبرامها بعد تاريخ الاتفاقية الإطارية هذه متوافقة مع المعايير المتفق عليها الواردة في الملحق 1.

2.2 The scope of the service under each Construction Agreement and sequence of works shall be in accordance with the requirements set out in Schedule 2.

2-2 يلزم أن يكون نطاق الخدمات بموجب كل إتفاقية بناء وتشديد وتسلسل الأعمال وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في الملحق 2.

3. Conduct of Affairs

3- إدارة الشؤون

3.1 Without prejudice to Clause 3.1, the Parties undertake (and each of FARE and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between FARE, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

- (a) at arm's length and on a commercial basis; and
- (b) in accordance with project protocols, policies and procedures agreed between ACC and FARE from time to time.

1-3 دون الإخلال بالبند رقم 1-3،
يتعهد الطرفان (ويتعين على كلٍ من
شركة فواز الحكير وشركة المراكز
العربية التسبب في أن يتعهد كل
منتسب وكل شركة تابعة لكلٍ منهما)
بأن تُنفذ جميع المعاملات بين شركة
فواز الحكير، من ناحية، وأي شركة
من شركات شركة المراكز العربية،
من ناحية أخرى، على النحو التالي:

- (أ) على أساس تجاري بحت؛
- (ب) وفقاً لبروتوكولات،
وسياسات، وإجراءات المشروع
المتفق عليها بين شركة
المراكز العربية وشركة فواز
الحكير من وقت لآخر.

3.2 All related party transactions between FARE and ACC shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, as well as ordinary general assembly of ACC, as appropriate.

2-3 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين شركة فواز الحكير وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

3.3 From the date of this Agreement, ACC is not restricted to appoint FARE exclusively for all shopping mall construction projects and may choose to appoint another contractor in the event it considers this to be in the best interests of ACC and its shareholders. ACC shall by all means use all resources to ensure competitive prices of the project by utilizing Third Party Cost Consultant(s).

2-3 اعتباراً من تاريخ هذه الاتفاقية، لا تقتصر شركة المراكز العربية على تعيين شركة فواز الحكير وحدها لجميع مشاريع البناء والتشييد لمراكز التسوق، ويجوز لها أن تختار تعيين مقاول آخر في حال اعتبرت أن ذلك في مصلحة شركة المراكز العربية ومساهميها. يتعين على شركة المراكز العربية، بكل الوسائل، أن تستخدم جميع الموارد لضمان أسعار تنافسية للمشروع من خلال الاستعانة باستشاري تكلفة خارجي/ استشاريين تكلفة خارجيين.

3.4 From the date of this Agreement, FARE is not restricted from undertaking shopping mall construction projects on behalf of other clients.

3-4 اعتباراً من تاريخ هذه الاتفاقية، لا تُمنع شركة فواز الحكير من تنفيذ مشاريع بناء وتشبيد مراكز التسوق نيابةً عن عملاء آخرين.

4. Term & Termination

4- المدة والإنهاء

4.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

4-1 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور تحريرها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) Expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) If a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يوماً بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) Either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسراً أو يُعلن عن إعساره أو

يقوم بإجراءات تصفية أو
إفلاس.

5. Governing Law and Jurisdiction

5- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

5.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

5-1 تخضع جميع النزاعات أو
الخلافاً الناشئة عن هذه الاتفاقية
أو المتعلقة بها لقوانين المملكة
العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

5.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

5-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً
على أن تتم إقامة أي إجراءات
قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو
تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف
الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من
قبله لدى ديوان المظالم.

6. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

6.1 Assignment and Transfers

6-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف
التنازل عن حقوقه والتزاماته
بموجب هذه الاتفاقية إلى
طرف ثالث دون الحصول أولاً
على موافقة خطية مسبقة من
الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and ensure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية ملزمة للطرفين، وخلفائهما، والمنتازل لهم، والمنقول إليهم من قبلهما وتقول إلى مصلحتهم.

6.2 Amendment

2-6 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يدخل أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية في حيز السريان ما لم يتم التوقيع عليه خطياً نيابةً عن جميع الأطراف.

6.3 Waiver

3-6 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطياً وموقعاً من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده. ولا يشكل أي تنازل عن خرق أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلاً عن أي خرق لاحق لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية. ولن يدخل أي تنازل في حيز السريان ما لم يكن خطياً.

6.4 Entire Agreement

4-6 الجب والحلول

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and FARE, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية وشركة فواز الحكير، ولائحة الشركات،

relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

6.5 Counterparts

5-6 نسخ الاتفاقية

This Agreement may be executed in one or more counterparts, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts together shall constitute one and the same instrument.

يجوز تحرير هذه الاتفاقية من نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، وتعتبر كل نسخة عند تحريرها أصلاً وتشكل هذه النسخ معاً أداة واحدة ونفس الأداة.

6.6 Appointment of Engineer

6-6 تعيين المهندس

ACC shall appoint the Engineer and or shall manage the project by the existing ACC Delivery Team who shall carry out the duties assigned to him in the Contract and who shall act on behalf of the ACC. The Engineer's staff shall include suitably qualified engineers and other professionals who are competent to carry out these duties.

يتعين على شركة المراكز العربية تعيين المهندس و/أو تعيين عليها إدارة المشروع بواسطة فريق التنفيذ الحالي التابع لشركة المراكز العربية الذي يضطلع بالمهام الموكلة إليه في العقد والذي يتصرف نيابةً عن شركة المراكز العربية. يضم طاقم العمل التابع للمهندس مهندسين مؤهلين تأهيلاً مناسباً ومهنيين مؤهلين للاضطلاع بهذه المهام.

The Engineer may exercise the authority attributable to the Engineer as specified in or necessarily to be implied from the Contract. If the Engineer is required to obtain the approval of the Employer before exercising a specified authority, the requirements shall be as stated in the Particular Conditions.

يجوز للمهندس أن يمارس الصلاحيات المنسوبة إلى المهندس على النحو المحدد في العقد أو المفهوم ضمناً بالضرورة من العقد. إذا كان المهندس مطالباً بالحصول على موافقة صاحب العمل قبل ممارسة سلطة محددة، فيلزم أن تكون المتطلبات على النحو المنصوص عليه في الشروط الخاصة.

6.7 Securities

7-6 الضمانات

FARE shall deliver to the Employer:

يتعين على شركة فواز الحكير أن تقدم لصاحب العمل:

A duly executed advance payment Corporate Guarantee issued by the Shareholders of FARE or another form of guarantee acceptable to the Employer and agreed by both parties and,

ضمان دفعة مقدمة محرر حسب الأصول صادر عن مساهمي شركة فواز الحكير أو أي شكل آخر من أشكال الضمان يقبله صاحب العمل ويتفق عليه الطرفان؛

- 1- Performance Security, or a corporate guarantee signed by the Shareholders of FARE or another form of guarantee acceptable to the Employer and agreed by both parties.

1- ضمان حسن تنفيذ، أو ضمان من الشركة موقع من مساهمي شركة فواز الحكير أو أي شكل آخر من أشكال الضمان يقبله صاحب العمل ويتفق عليه الطرفان.

Each of above instruments to be on-demand, unconditional and with such amendments as the Employer may reasonably require, on or before the Commencement Date.

يلزم أن تكون كل أداة من الأدوات المذكورة آنفًا عند الطلب، وغير مشروطة، ومع التعديلات التي قد يطلبها صاحب العمل بشكل معقول، في تاريخ البدء أو قبله.

Notwithstanding any other provision of the Contract, the Contractor shall not be entitled to:

بصرف النظر عن أي حكم آخر في العقد، لا يحق للمقاول أن يحصل على:

1. the Advance Payment until the Advance Payment Guarantee has been provided and remains enforceable in compliance with the contract and payment of the Advance Payment shall not be due or payable until this condition is satisfied.

1- الدفعة المقدمة حتى يتم تقديم ضمان الدفعة المقدمة ويظل نافذًا وفقًا للعقد ولن تكون الدفعة المقدمة مستحقة أو واجبة السداد إلى أن يتم استيفاء هذا الشرط.

In the absence of the Advance Payment Guarantee, amounts of advances to be paid to FARE shall be determined according to special terms governed by mobilization and progress under the Contract and can be reduced to minimum to minimize risk; and

في حالة عدم وجود ضمان الدفعة المقدمة، يتم تحديد مبالغ الدفعات المقدمة التي يتعين دفعها لشركة فواز الحكير وفقًا لشروط خاصة تحكمها التعبئة وتقدم العمل بموجب العقد ويمكن تخفيضها إلى الحد الأدنى لتقليل المخاطر؛

2. Payments under any Contract shall not be due or payable to FARE unless the Advance Payment Guarantee and Performance Security have been provided and remain enforceable in compliance with the Contract.

3. In case of failure to provide performance security, FARE, where applicable and unless stated in contract agreement, agrees to a deduction of five percent (5%) of each monthly progress billing to compensate for the lack of performance security.

4. Notwithstanding the contract terms, the advance payment and the corresponding guarantee shall be ten percent (10%) of the contract value for contract up to Five Hundred Million Saudi Riyal (SAR 500,000,000) and five percent (5%) for contract of more than Five Hundred Million Saudi Riyal.

Whenever the Employer determines that the Contract Price is increased so that it equals or exceeds ten percent (10%) of the Accepted Contract Amount or the Contract Price previously determined, as applicable, the Contractor shall promptly arrange for and ensure that the amount of the Performance Security is increased by ten percent (10%) of such revised Contract Price.

The Contractor shall ensure that each security is valid and enforceable until such time as:

2- لن تكون المدفوعات بموجب أي عقد مستحقة أو واجبة السداد لشركة فواز الحكير ما لم يتم تقديم ضمان الدفعة المقدمة وضمان حسن التنفيذ ويظل نافذين وفقاً للعقد.

3- في حالة الإخفاق في تقديم ضمان حسن التنفيذ، توافق شركة فواز الحكير، عند الاقتضاء وما لم تنص الاتفاقية على ذلك، على خصم خمسة في المائة (5%) من كل فاتورة شهرية لتعويض النقص في ضمان حسن التنفيذ.

4- بغض النظر عن شروط العقد، تكون الدفعة المقدمة والضمان المقابل عشرة في المائة (10%) من قيمة العقد حتى خمسمائة مليون ريال سعودي (500.000.000 ريال سعودي) وخمسة في المائة (5%) فيما يتعلق بالعقد الذي يزيد عن من خمسمائة مليون ريال سعودي.

عندما يقرر صاحب العمل زيادة سعر العقد بحيث يساوي أو يتجاوز عشرة بالمائة (10%) من القيمة المقبولة للعقد أو سعر العقد المحدد مسبقاً، حسب الاقتضاء، يتعين على المقاول أن يرتب على الفور ويضمن زيادة مبلغ ضمان حسن التنفيذ بنسبة عشرة بالمائة (10%) من السعر المنقح للعقد.

يتعين على المقاول التأكد من أن كل ضمان صالح ونافذ حتى:

1. In the case of the Performance Security, the Performance Certificate has been issued to the Contractor; and
2. In the case of the Advance Payment Guarantee, the amount of the Advance Payment has been repaid in full to the Employer.

The Performance Security shall be valid for its full amount until 90 days after the issue of the Performance Certificate. If the Performance Security specifies an expiry date, and if the Contractor has not become entitled to receive the Performance Certificate 90 days before the expiry date specified, then the Contractor shall not less than 60 days before the expiry date, extend the validity so that it remains valid until 90 days after the date of issue of the Performance Certificate.

All fees, taxes and expenses associated with procuring, preparing, completing and stamping (if applicable) the Advance Payment Guarantee and Performance Security shall be paid by the Contractor.

6.8 Defects Liability

Notwithstanding the issue of the Performance Certificate, the Contract shall remain in force, and each Party shall remain liable for the fulfilment of any obligation which then remains unperformed, including its liability in respect of latent defects arising after the issuance of the Performance Certificate. FARE warranty against structural defects in the Works or any Section shall continue for 10 (ten) years from the date of the last Taking-

1- في حالة ضمان حسن التنفيذ، إصدار شهادة حسن التنفيذ للمقاول؛

2- في حالة ضمان الدفعة المقدمة، سداد مبلغ الدفعة المقدمة بالكامل لصاحب العمل.

يلزم أن يكون ضمان حسن التنفيذ ساري المفعول بكامل قيمته حتى 90 يوماً من إصدار شهادة حسن التنفيذ. إذا حدد ضمان حسن التنفيذ تاريخ الانتهاء، وإذا لم يحق للمقاول استلام شهادة حسن التنفيذ قبل 90 يوماً من تاريخ الانتهاء المحدد، فيتعين على المقاول قبل 60 يوماً على الأقل من تاريخ الانتهاء تمديد الصلاحية بحيث تظل سارية حتى 90 يوماً من تاريخ إصدار شهادة حسن التنفيذ.

يتعين على المقاول دفع جميع الرسوم، والضرائب، والنفقات المرتبطة بتوفير، وإعداد، وتعبئة، وختم (إن وجد) ضمان الدفعة المسبقة وضمن حسن التنفيذ.

6-8 المسؤولية عن العيوب

بصرف النظر عن إصدار شهادة حسن التنفيذ، يظل العقد ساري المفعول، ويظل كل طرف مسؤولاً عن الوفاء بأي التزام يظل بعد ذلك غير مُنفذ، بما في ذلك مسؤوليته فيما يتعلق بالعيوب الكامنة التي تنشأ بعد إصدار شهادة حسن التنفيذ. يستمر ضمان شركة فواز

Over Certificate and shall provide Insurance Policy 10 (ten) years on Design , procurement and execution as per the new CMA rules.

الحكير ضد العيوب الهيكلية في الأعمال أو أي قسم لمدة 10 (عشر) سنوات من تاريخ آخر شهادة استلام ويلزم تقديم وثيقة تأمين مدتها 10 (عشر) سنوات على التصميم، والمشتريات، والتنفيذ وفقاً للقواعد الجديدة لهيئة السوق المالية.

FARE should provide us with an insurance policy to cover the Inherent Defects (for 10 years) based on The Standard Policy of Inherent Defects Insurance (IDI) issued by Saudi Arabian Monetary Agency decision number 187

يتعين على شركة فواز الحكير تزويدنا بوثيقة تأمين لتغطية العيوب الكامنة (لمدة 10 سنوات) بناءً على الوثيقة الموحدة للتأمين ضد العيوب الكامنة الصادرة عن قرار مؤسسة النقد العربي السعودي رقم 187.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتحرير هذه الاتفاقية في التاريخ المكتوب آنفاً.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

By: _____

_____ :التوقيع

Name: _____

_____ :الاسم

Title: _____

_____ :المنصب

**FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR REAL
ESTATE CO**

شركة فواز عبد العزيز الحكير العقارية

By: _____

_____ :التوقيع

Name: _____

_____ :الاسم

Title: _____

_____ :المنصب

SCHEDULE 1
AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS
OF
CONSTRUCTION AGREEMENT

الملحق 1

المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية الخاصة
باتفاقية البناء والتشييد

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
Parties	Arabian Centres Company ("Owner") and Fawaz Al Hokair Real Estate Co. ("Contractor").	شركة المراكز العربية (يُشار إليها فيما بعد باسم "المالك") وشركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاؤه العقارية (يُشار إليها فيما بعد باسم "المقاول").	الطرفان
Contractor	The Contractor shall have a level of experience, capability and credit strength appropriate for the construction of the Works or have its obligations guaranteed by an entity(ies) which does/do and which is/are otherwise acceptable to.	يجب أن يتمتع المقاول بمستوى من الخبرة والقدرات والقوة الائتمانية المناسبة لتشييد الأعمال أو تكون التزاماته مضمونة من جانب كيان (كيانات) الذي يفعل ذلك ويكون مقبولاً بخلاف ذلك.	المقاول
Scope	The Contract will specify full turnkey responsibility, under which the Contractor will be responsible for the carrying out and completion of the works specified (the "Works") including the design, engineering, procurement, manufacture, supply, transportation, construction, erection and warranty of the Works. The Contractor must also perform all work and supply all materials and provide all services not specifically mentioned in the Contract but which can be reasonably inferred from the Contract as being required for the proper execution and performance	يُحدد العقد المسؤولية الكاملة والتي بموجبها يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وإنجاز الأعمال المحددة (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأعمال") بما في ذلك التصميم، والهندسة، والمشتريات، والتصنيع، والتوريد، والنقل، والتشييد، والتركيب، وضمان الأعمال. يتعين على المقاول أيضاً أداء جميع الأعمال وتوريد جميع المواد وتوفير جميع الخدمات غير المنصوص عليها بشكل خاص في العقد ولكن التي يمكن استنتاجها بشكل معقول من العقد على أنها مطلوبة للتنفيذ والأداء الصحيح	النطاق

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
	of the Works as if such work, materials and services were expressly mentioned in the Contract.	للأعمال كما لو أن هذه الأعمال والمواد والخدمات قد تم ذكرها صراحة في العقد.	
Price	Fixed price lump sum, subject to adjustment for variations and other amounts payable to the Contractor under the Contract (the “ Contract Price ”).	مبلغ إجمالي ثابت يخضع للتعديل نتيجة للتغيرات والمبالغ الأخرى المستحقة للمقاول بموجب العقد (يُشار إليه فيما بعد باسم “ سعر العقد ”).	السعر
Construction Programme	The Contractor must comply with a construction programme (“ Programme ”) to be developed by the Owner with the co-operation of the Contractor.	يتعين على المقاول الامتثال لبرنامج التشييد (يُشار إليه فيما بعد باسم “ البرنامج ”) الذي يضعه المالك بالتعاون مع المقاول.	برنامج التشييد

KEY TERM AGREED PARAMETERS

Contractor Warranties

The Contractor's warranties will include typical contractor warranties, including as a minimum, warranties that:

- (a) the Contractor will carry out the Works diligently, without delay and in accordance with the Programme;
- (b) the Contractor has the required skills, licenses, qualifications and capacity necessary to perform and will diligently perform the Works in a timely and professional manner, utilizing sound engineering principles, manufacturing standards and project management and supervisory procedures;
- (a) the Works will be in accordance with the Contract and be fit for their intended purpose as evidenced by or reasonably to be inferred from the Contract;
- (b) the Works will be capable of being operated and utilized in accordance with all relevant legal requirements, best industry practice in a safe and reliable manner; and
- (c) the Works will incorporate system design, major equipment components and materials that utilize 'proven technologies', being designs and technology that have been utilized commercially at other shopping malls similar in size and complexity to the Works.

المعايير المتفق عليها

تشمل ضمانات المقاول الضمانات النموذجية للمقاول بما في ذلك الضمانات التالية كحد أدنى:

- (أ) سوف ينفذ المقاول الأعمال بجدية وبدون تأخير وبما يتماشى مع البرنامج؛
- (ب) يمتلك المقاول المهارات والتراخيص والمؤهلات المناسبة والقدرة اللازمة لأداء الأعمال وسوف يؤدي الأعمال بجدية في الوقت المناسب وبطريقة مهنية مستخدمًا المبادئ الهندسية السليمة ومعايير التصنيع وإدارة المشاريع وإجراءات الإشراف؛
- (ج) تُنفذ الأعمال وفقًا للعقد وتلائم الغرض المنشود منها كما يتضح من العقد أو مثلما يُستنتج من العقد بشكل معقول؛
- (د) سيكون من الممكن تشغيل الأعمال واستخدامها بما يتماشى مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة وأفضل الممارسات في المجال بطريقة آمنة وموثوقة.
- (هـ) سوف تشمل الأعمال تصميم الأنظمة ومكونات المعدات الرئيسية والمواد التي تستخدم "تقنيات مثبتة" كونها تصاميم وتقنية قد تم استخدامها تجاريًا في مراكز تسوق أخرى مشابهة للأعمال من حيث الحجم والتعقيد.

المصطلح الرئيسي

ضمانات المقاول

KEY TERM AGREED PARAMETERS

Contract Risk Allocation

Except for those permits expressly agreed to be provided by the Owner, the Contractor shall obtain all permits, approvals and licenses from the relevant competent authority which are required and necessary for the performance of the Contract.

Each Party shall provide to the other Party in a timely and expeditious manner all reasonable assistance and information in order to permit the other to obtain the permits for which it is responsible.

The Contractor will bear all design risk.

The Contract will include indemnities from the Contractor in favour of the Owner including in respect of claims and losses resulting from:

- (a) the failure of the Contractor or its subcontractors to comply with law;
- (b) any infringement or alleged infringement of any third party intellectual property by the Owner's use or possession of any intellectual property provided as part of the Works;
- (c) personal injury or death occurring to any person and in respect of loss of or damage to any property, other than the Works while under the responsibility of the Contractor, arising out of the performance by the Contractor under the Contract; and

المعايير المتفق عليها

المصطلح الرئيسي

تخصيص المخاطر المتعلقة بالعقد

باستثناء تلك التصاريح المتفق صراحة أن يقدمها المالك، يجب على المقاول الحصول على جميع التصاريح والموافقات والترخيص من السلطة المختصة ذات الصلة وهي المطلوبة واللازمة لتنفيذ العقد.

يقدم كل طرف للطرف الآخر في الوقت المناسب وعلى وجه السرعة جميع أنواع المساعدات والمعلومات المعقولة من أجل تمكين الطرف الآخر من الحصول على التصاريح التي يعد مسؤولاً عنها.

يتحمل المقاول كافة مخاطر التصميم.

سيتضمن العقد تعويضات من جانب المقاول لصالح المالك بما في ذلك ما يتعلق بالمطالبات والخسائر الناجمة عن:

(أ) عدم امتثال المقاول أو مقاوليه من الباطن للقانون؛

(ب) أي انتهاك أو انتهاك مزعوم للملكية الفكرية الخاصة بطرف ثالث عن طريق استخدام المالك أو حيازته لأي ملكية فكرية مقدمة كجزء من الأعمال؛

(ج) إصابة جسدية أو وفاة تحدث لأي شخص أو فيما يتعلق بفقدان أي من الممتلكات أو أي أضرار تلحق بها بخلاف الأعمال أثناء خضوعها لمسؤولية المقاول والتي تنشأ عن أداء المقاول بموجب العقد؛ و

KEY TERM AGREED PARAMETERS

المعايير المتفق عليها

المصطلح الرئيسي

(d) the Owner not being able to recover (under the insurances which the Owner is required to take out and maintain) as a result of fraud, material misrepresentation, non-disclosure or breach of any warranty or condition in the relevant provisions of the insurance policies for which the Contractor is responsible (each a “**Vitiating Act**”).

(د) عدم قدرة المالك على استرداد مبالغ التأمين (بموجب التأمينات التي يجب على المالك الحصول والمحافظة عليها) كنتيجة للاحتيال أو تحريف مادي أو عدم إفصاح أو خرق لأي ضمان أو شرط في الأحكام ذات الصلة الخاص ببولص التأمين التي يكون المقاول مسؤولاً عنها (يعد كل منها "فِعْلاً مُبْطِلاً").

Utilities during Construction

Responsibility of the Contractor.

مسؤولية المقاول.

المرافق أثناء التشييد

Design Reviews; Effect of Review, Approval, etc.

The Contract will provide for design reviews by the Owner.

ينص العقد على مراجعات التصميم من جانب المالك.

مراجعات التصميم؛
أثر المراجعة،
الموافقة، وما إلى ذلك

KEY TERM AGREED PARAMETERS

Inspections and Quality

The Owner or its representatives will have the right to inspect and test all parts of the Works.

The Owner may at any time specify a time for rectification of any defects or disconformities it discovers in the Works. If the Contractor fails to rectify the Works to the satisfaction of the Owner within the time specified, the Owner may (whether itself or by others) carry out the rectification work and recover the costs of so doing as the debt due from the Contractor.

The Owner may at any time require the Contractor to conduct inspections or perform tests beyond those identified in the Contract at any reasonable time with respect to Work which the Owner considers non-conforming or equipment which the Owner considers non-performing. If the results of the inspection/tests are that the Owner's concerns were not justified, the Owner will bear the costs of the inspections/test and if appropriate, the Program will be adjusted and/or the Contract Price will be adjusted to recompense the additional cost and/or to expedite the schedule.

If the results of the inspection/tests are that the Owner's concerns were justified, the Contractor will bear the costs of the inspections/test and the appropriate remedy(ies).

المعايير المتفق عليها

يحق للمالك أو ممثليه معاينة جميع أجزاء الأعمال واختبارها.

يجوز للمالك في أي وقت تحديد وقت معين لتصحيح أي عيوب أو تناقضات يكتشفها في الأعمال. إذا لم يصحح المقاول الأعمال بشكل يُرضي المالك في غضون الوقت المحدد، يجوز للمالك (سواءً بنفسه أو بواسطة آخرين) تنفيذ أعمال التصحيح واسترداد تكاليف القيام بذلك من خلال دين مستحق على المقاول.

يجوز للمالك في أي وقت مطالبة المقاول بإجراء معاينات أو اختبارات تتجاوز تلك المحددة في العقد في أي وقت معقول وذلك فيما يخص العمل الذي يراه المالك غير مطابق أو معدات يعتبرها المالك غير عاملة. إذا كانت نتائج المعاينات/الاختبارات تثبت أن شواغل المالك غير مبررة، سوف يتحمل المالك تكاليف إجراء المعاينات/الاختبارات، وإذا كان ذلك مناسباً، سيتم تعديل البرنامج و/أو سيتم تعديل سعر العقد لتعويض التكاليف الإضافية و/أو تسريع الجدول الزمني. إذا كانت نتائج المعاينات/الاختبارات تثبت أن شواغل المالك مبررة، سوف يتحمل المقاول تكاليف إجراء المعاينات/الاختبارات والتعويض المناسب (التعويضات المناسبة).

المصطلح الرئيسي

المعاينات والجودة

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
Soil and Ground Risk	If the Contractor encounters adverse physical conditions which he considers to have been Unforeseeable, the Contractor shall give notice to the Employer as soon as practicable. This notice shall describe the physical conditions, so that they can be inspected by the Engineer, and shall set out the reasons why the Contractor considers them to be Unforeseeable. If and to the extent that the Contractor encounters physical conditions which are Unforeseeable, gives such a notice, and suffers delay and/or incurs Cost due to these conditions, the Contractor shall be entitled a variation to: (a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed (b) payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price.	إذا واجه المقاول ظروفًا مادية معاكسة يعتبرها غير متوقعة، يجب على المقاول تقديم إشعار إلى صاحب العمل في أقرب وقت ممكن عمليًا. يصف هذا الإشعار الظروف المادية، بحيث يمكن للمهندس معاينتها، ويوضح الأسباب التي تجعل المقاول يعتبرها غير متوقعة. إذا واجه المقاول ظروفًا مادية غير متوقعة، وإلى الحد الذي يواجه به هذه الظروف، وقدم هذا الإشعار وأصبح يعاني من التأخير و/أو يتحمل تكاليف بسبب هذه الظروف، فيحق للمقاول إجراء تغيير: (أ) تمديد الوقت لأي تأخير من هذا القبيل، إذا تأخر إنجاز العمل أو سيتأخر؛ (ب) سداد مثل هذه التكاليف والتي يجب إدراجها في سعر العقد.	المخاطر المتعلقة بالتربة والأرض
Subcontracting	The Contractor may contract services or supplies with approved subcontractors and approved vendors.	يجوز للمقاول التعاقد مع مقاولين من الباطن معتمدين أو موردين معتمدين للتزويد بالخدمات أو المستلزمات.	المقاول من الباطن
Variations	The Contract will contain a variation procedure that will entitle the Owner to direct a unilateral variation to the scope of the Works. The variation procedure will also contain the ability of the Contractor to make an application to the Owner to vary the scope of the Works, which the Owner may consider in its discretion. The	سيحتوي العقد على إجراء تغيير يمنح المالك الحق في توجيه تغيير من طرف واحد على نطاق الأعمال. سيحتوي إجراء التغيير أيضًا على إمكانية للمقاول تمكنه من تقديم طلب إلى المالك لتغيير نطاق الأعمال، والتي قد يأخذها المالك بعين الاعتبار وفقًا لتقديره. سيتضمن إجراء التغيير نظامًا لتمديد الوقت	التغييرات

KEY TERM AGREED PARAMETERS

variation procedure will include an interim valuation and extension of time regime by which the Owner pays and grants the Contractor the undisputed portion of any related variation claim for time and/or money.

Variations may be initiated by the Employer at any time prior to issuing the Taking-Over Certificate for the Works, either by an instruction or by a request for the Contractor to submit a proposal. Each written instruction to execute a Variation, with any requirements for the recording of Costs, shall be issued by the Engineer to the Contractor, who shall acknowledge receipt thereof. A Variation shall not comprise the omission of any work which is to be carried out by others unless the omission is due to default of the Contractor.

The Contractor shall execute and be bound by each Variation, unless the Contractor promptly gives notice to the Engineer stating (with supporting particulars) that (i) the Contractor cannot readily obtain the Goods required for the Variation, (ii) it will reduce the safety or suitability of the Works, or (iii) it will have an adverse impact on the achievement of the Schedule of Guarantees or (iv) there is a discrepancy or divergence between

المعايير المتفق عليها

والنقِيم المؤقت الذي من خلاله يدفع المالك ويمنح المقاول الجزء غير المتنازع عليه من أي مطالبة تغيير ذات صلة خاصة بالوقت و/أو المال.

يجوز لصاحب العمل الشروع في إجراء التغييرات في أي وقت قبل إصدار شهادة تسليم الأعمال وذلك إما عن طريق إصدار تعليمات أو بطلب من المقاول تقديم اقتراح. يقوم المهندس بإصدار أي تعليمات خطية لتنفيذ تغيير، مع أي متطلبات لتسجيل التكاليف، إلى المقاول الذي يقر باستلامها. لا يشكل أي تغيير إغفالاً لأي عمل ينفذه الآخرون ما لم يكن الإغفال سببه تقصير المقاول.

ينفذ المقاول كل تغيير ويلتزم به إلا إذا أعطى المقاول للمهندس إشعاراً على وجه السرعة يذكر فيه (مع تقديم التفاصيل الداعمة) (1) أن المقاول لا يستطيع الحصول بسهولة على البضائع المطلوبة للتغيير؛ (2) أن التغيير سيقبل من سلامة الأعمال أو ملائمتها؛ (3) أنه سيكون للتغيير أثراً سلبياً على تحقيق جدول الضمانات أو (4) أن هناك تناقض أو اختلاف بين التغيير ومتطلبات صاحب العمل و/أو مقترحات المقاول و/أو وثائق المقاول.

المصطلح الرئيسي

KEY TERM AGREED PARAMETERS

المعايير المتفق عليها

المصطلح الرئيسي

the Variation and the Employer's Requirements and/or the Contractor's Proposals and/or the Contractor's Documents. Upon receiving this notice, the Engineer shall cancel, confirm or vary the instruction.

عقب استلام هذا الإشعار، يلغي المهندس التعليمات أو يؤكدّها أو يغيّر فيها.

Without limitation, the Parties agree that neither:

على سبيل المثال لا الحصر، يوافق الطرفان على أن ما يلي لا يشكل تغييرًا:

- (a) conformity with a requirement as to scope or quality referred to or reasonably to be inferred from the Contract (including the Employer's Requirements);
- (b) an outcome within a range of alternatives or parameters expressly contemplated in the Employer's Requirements; nor a degree of design development reasonably within the contemplation of a contractor skilled and experienced in contracts of this kind,

(أ) التوافق مع متطلب ما فيما يتعلق بالنطاق أو الجودة المشار إليهما في العقد أو التي يمكن استنتاجها منه بشكل معقول (بما في ذلك متطلبات صاحب العمل)؛

(ب) نتيجة من ضمن مجموعة من البدائل أو المعايير المنصوص عليها صراحة في متطلبات صاحب العمل؛ أو درجة تطوير التصميم بشكل معقول من ضمن تفكير مقاول ماهر وخبرة في هذا النوع من العقود.

سيتم مراجعة التغييرات والموافقة عليها من جانب استشاري تكلفة خارجي.

will constitute a Variation.

Variations will be reviewed and confirmed by third party cost consultant.

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
Extensions of Time	The Contractor may claim, and the Engineer (defined below) shall determine, any extensions to the Scheduled Acceptance Date for delays caused by the Owner or Force Majeure.	يجوز للمقاول المطالبة بأي تمديد لتاريخ القبول المجدول عن حالات التأخير التي تسبب فيها المالك أو القوة القاهرة ويقرر المهندس بشأنها.	تمديد الوقت
Liquidated Damages for Delay	Liquidated Damages for delay will be payable from Scheduled Acceptance Date, until the date Preliminary Acceptance is achieved.	تكون التعويضات المقطوعة عن التأخير مستحقة السداد من تاريخ القبول المجدول وحتى تاريخ القبول المبدئي.	التعويضات المقطوعة عن التأخير
Liquidated Damages (Generally)	The liquidated damages (all based on a genuine pre-estimate of loss, and established to keep the Owner whole) shall be the Owner's sole remedy except for liabilities resulting from termination of the Contract. The Contractor's liability to pay delay liquidated damages shall be limited to 10% of the Contract Price.	تكون التعويضات المقطوعة (التي تستند جميعها إلى تقدير مسبق حقيقي للخسائر وتم وضعها للحفاظ على المالك بأكمله) التعويض الوحيد للمالك باستثناء الالتزامات الناتجة عن إنهاء العقد. تقتصر مسؤولية المقاول عن سداد التعويضات المقطوعة عن التأخير نسبة 10% من سعر العقد.	التعويضات المقطوعة (بشكل عام)
Engineer	The Contract will be administered by an independent third party project manager (the " Engineer "). The Engineer may exercise the authority attributable to the Engineer as specified in or necessarily to be implied from the Contract.	سيقوم طرف ثالث مستقل وهو مدير المشروع (يشار إليه فيما بعد باسم " المهندس ") بإدارة العقد. يجوز للمهندس ممارسة السلطة المسندة إلى المهندس مثلما هو محدد في العقد أو من الضروري فهمها ضمناً من العقد.	المهندس
Payments	The Contractor shall submit the estimated contract value of the Works executed showing in detail the amounts to which the Contractor considers himself to be entitled, together with supporting documents which shall include the relevant report on progress certified by Engineer.	يقدم المقاول قيمة العقد المقدرة للأعمال المنفذة ويوضح بالتفصيل المبالغ التي يعتبر المقاول أنها مستحقة له مع الوثائق الداعمة والتي تشمل التقرير ذي الصلة عن التقدم المحرز وهو التقرير المعتمد من المهندس.	المدفوعات

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
	The Contract Price will be inclusive of any and all taxes, charges, royalties and fees levied on the Contractor. The Advance Payment will be repaid through percentage deductions from progress payments. Advance payment will be determined as specified in section 6.7 (Securities) of this agreement	سيشمل سعر العقد أي وكل الضرائب والمصروفات والإتاوات والرسوم المفروضة على المقاول. سيتم سداد الدفعة المقدمة من خلال النسبة المئوية للاستقطاعات من المدفوعات المرحلية. سيتم تحديد الدفعة المقدمة كما هو مبين في القسم 6-7 (الضمانات) من هذه الاتفاقية.	
Progress Payment Retentions	A minimum 5% cash retention shall apply per payment, such retention repayable after the occurrence of Preliminary Acceptance.	يُطبق الاحتفاظ بمبلغ نقدي نسبته 5% كحد أدنى ويُسدّد المبلغ المحتجز عقب حدوث القبول المبدئي.	الاحتفاظ بالمدفوعات المرحلية
Set off	The Owner shall have a right to set off amounts due or to become due (including liquidated damages), and any claim the Owner has against the Contractor.	يحق للمالك إجراء مقاصة للمبالغ المستحقة له أو التي ستصبح مستحقة (بما في ذلك التعويضات المقطوعة) وأي مطالبة من جانب المالك ضد المقاول.	المقاصة
Preliminary Acceptance and Final Acceptance	The Works will be complete and handed to Owner on Preliminary Acceptance. Final Acceptance shall occur upon completion of the Warranty Period.	سيتم الانتهاء من الأعمال وتسليمها للمالك في القبول المبدئي، ويحدث القبول النهائي عند انتهاء فترة الضمان.	القبول المبدئي والقبول النهائي
Base Warranty Period and Extended Warranty Period	The Contractor must at its cost remedy any defect arising in the Works for the defects liability period, which is to be defined as not less than 12 months from the Preliminary Acceptance ("Warranty Period"), renewable in respect of rectified defects as set out below. If any portion of the Works is replaced or renewed during the	يتعين على المقاول، على نفقته الخاصة، تصحيح أي عيوب تحدث في الأعمال في فترة المسؤولية عن العيوب والتي تُعرف بأنها ليست أقل من 12 شهر من تاريخ القبول المبدئي (يُشار إليها فيما بعد باسم "فترة الضمان") وهي قابلة للتجديد فيما يتعلق بالعيوب مثلما هو موضح أدناه.	فترة الضمان الأساسية وفترة الضمان الممتدة

KEY TERM AGREED PARAMETERS

المعايير المتفق عليها

المصطلح الرئيسي

Warranty Period (or any renewal thereof), the Warranty Period for the renewed or replaced portion will be renewed from the date of completion of the rectification for a further 12 months, subject to a longstop date of 24 months after the Preliminary Acceptance.

إذا تم استبدال أي جزء من الأعمال أو تجديده خلال فترة الضمان (أو أي تجديد لها)، تُجدد فترة الضمان للجزء المجدد أو المستبدل من تاريخ الانتهاء من التصحيح لمدة أخرى قدرها 12 شهر رهناً بالتاريخ النهائي للتسليم وهو عقب مرور 24 شهرًا على القبول المبدئي.

Latent Defects Warranty

The Contractor will also make good at its cost and will be responsible for any latent defects (defects that arose prior to the expiry of the Warranty Period but which a reasonable examination by the Owner would not have disclosed) in any portion of the Works (including design defects, manufacturing defects and defects in materials) for a period of 5 years starting from the date of Preliminary Acceptance.

سيكون على المقاول أيضًا إصلاح أي عيوب خفية (العيوب التي ظهرت قبل انتهاء فترة الضمان لكن لم يكتشفها الفحص المناسب الذي أجراه المالك) على نفقته الخاصة ويكون مسؤولاً عنها وهي العيوب التي تنشأ في أي جزء من الأعمال (بما في ذلك، العيوب في التصميم، وعيوب التصنيع، والعيوب في المواد) لفترة مدتها 5 سنوات ابتداءً من تاريخ القبول المبدئي.

ضمان على العيوب الخفية

Civil Works Warranty Period

The Contractor shall warrant in relation to partial or total collapse of civil works and in relation to the safety of civil works for a period of 10 years from the Preliminary Acceptance Date.

يقدم المقاول ضمانًا فيما يتعلق بالانهيار الكلي أو الجزئي للأعمال المدنية وفيما يتعلق بسلامة الأعمال المدنية ومدة الضمان 10 سنوات من تاريخ القبول المبدئي.

فترة ضمان الأعمال المدنية

Ownership and Title

Title to each item supplied as part of the Works shall automatically vest in the Owner on the earlier of:

تؤول تلقائيًا ملكية كل عنصر مقدم كجزء من الأعمال إلى المالك في الحالات التالية أيهما حدث أولاً:

- delivery of the part of the Works to the site;
- the Contractor becoming entitled to have the cost of that item included in an interim certificate;
- in the case of imported materials and equipment,

- (أ) تسليم جزء الأعمال للموقع؛
- (ب) أصبح للمقاول الحق في الحصول على تكلفة هذا العنصر المدرج في الشهادة المؤقتة؛

KEY TERM AGREED PARAMETERS

المصطلح الرئيسي	المعايير المتفق عليها	
	(ج) في حالة المواد والمعدات المستوردة، عند مرورها فوق حاجز السفينة عند ميناء المغادرة؛ (د) في حالة إعداد الوثائق من جانب المقاول أو بالنيابة عنه، عند دخولها حيز الوجود.	passage over the ship's rail at the port of embarkation; and (d) in the case of documents created by on or behalf of the Contractor, upon their coming into existence.
العناية والرعاية	يكون المقاول، رهناً بالفقرة التالية، مسؤولاً عن العناية بالأعمال ورعايتها وأمنها حتى تاريخ القبول المبدئي. إذا حدث أي ضرر أو خسارة للأعمال التي تقع تحت مسؤولية المقاول لأي سبب كان بخلاف المخاطر المستثناة (حسبما هي مذكورة بالتفصيل في العقد بناءً على العقد النموذجي "المخاطر المستثناة"، سيقوم المقاول بإصلاح الأعمال على نفقته الخاصة.	Care and Custody The Contractor shall, subject to the following paragraph, be responsible for the care, custody and security of the Works until the Preliminary Acceptance Date. If any damage or loss due to any cause whatsoever other than the excepted risks (as detailed in the Contract, based on typical contract "excepted risks") happens to the Works while under the Contractor's responsibility, the Contractor shall at its cost make good the Works.
التأمين	يجب على المقاول تفعيل تأمين المقاولين ضد كافة المخاطر، وتأمين التعويض المهني، وجميع التأمينات الأخرى المطلوبة بموجب القانون. لا بد من تقديم الدليل على وجود التأمينات قبل بدء العمل.	Insurance Contractor to effect Contractors all Risk Insurance, professional indemnity insurance and all other insurances required by law. Evidence of insurances to be provided before Works commence.
القيود المفروضة على المسؤولية	(أ) مع مراعاة البند (ج)، لا يجوز أن تتجاوز المسؤولية الإجمالية للمقاول تجاه المالك بموجب العقد 100% من سعر العقد. (ب) مع مراعاة البند (ج)، لن يتحمل أي من الطرفين أي مسؤولية تجاه الآخر عن أي خسائر أو أضرار خاصة أو غير مباشرة أو عرضية أو تبعية بما في ذلك خسارة الربح أو خسارة العقد أو خسارة الإنتاج أو البيانات أو	Limitations on Liability (a) Subject to clause (c), the aggregate liability of the Contractor to the Owner under the Contract shall not exceed 100% of Contract Price. (b) Subject to clause (c), neither Party shall have any liability to the other for any special, indirect, incidental, or consequential loss or damage, including loss of profit, loss of

KEY TERM AGREED PARAMETERS

المعايير المتفق عليها

المصطلح الرئيسي

contract, loss of production, data, interest payments etc., in connection with the Contract.

مدفوعات الفائدة وما إلى ذلك فيما يتصل بالعقد.

(c) Paragraphs (a) and (b) will not apply to:

(ج) لن تطبق الفقرتين (أ)، (ب) على ما يلي:

(i) any liquidated damages amounts payable;

(1) أي مبالغ خاصة بالتعويضات المقطوعة المستحقة الدفع؛

(ii) amounts that are received (or, but for a Vitiating Act would have been received) in connection with an insured risk;

(2) المبالغ التي تم استلامها (أو التي كان سيتم استلامها نتيجة لفعل مُبطل) فيما يتصل بمخاطر مؤمن ضدها؛

(iii) damages arising from abandonment, fraud, willful misconduct or gross negligence;

(3) الأضرار الناجمة عن الترك أو الاحتيال

(iv) penalties payable under law;

أو سوء التصرف المتعمد أو الإهمال الجسيم؛

(v) the Contractor's obligation to complete the Works or rectify defective Works; and

(4) الغرامات المستحقة الدفع بموجب القانون؛

(vi) indemnities relating to breach of law, injury to persons and damage to third party property, failure to deliver clear title, breach of intellectual property rights.

(5) التزام المقاول بإنجاز الأعمال أو تصحيح الأعمال المعيبة؛ و

(6) التعويضات المتعلقة بخرق القانون أو إصابة الأشخاص أو إلحاق الضرر بممتلكات طرف ثالث أو الفشل في تقديم حق ملكية خالص أو خرق حقوق الملكية الفكرية.

Governing Law

The Contract shall be governed by and construed in accordance with Saudi Arabian law.

يُحكم هذا العقد ويُفسر وفقًا لقانون المملكة العربية السعودية.

القانون الحاكم

Dispute Resolution Procedures

The Contract shall provide for arbitration under Saudi laws.

ينص العقد على التحكيم وفقًا لقوانين المملكة العربية السعودية.

إجراءات تسوية النزاعات

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	المصطلح الرئيسي
Financing	The Contractor shall comply with all reasonable requests from the Owner in connection with any project financing requirements of the project, including without limitation entering into a direct agreement with the Owner and the finance parties.	يمثل المقاول لجميع الطلبات المعقولة المقدمة من المالك فيما يتصل بمتطلبات تمويل أي مشروع بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، إبرام اتفاقية مباشرة مع المالك والأطراف التي ستقدم التمويل.	التمويل
Additional Typical Contract Provisions	The Contract will include typical, bankable and appropriate provisions found in an international contract for a project of this nature, including in relation to the following non-exclusive list: (a) confidentiality; (b) termination (including for default, with cure periods where appropriate, and none where appropriate (e.g., insolvency, reaching cap on LDs)); (c) force majeure (with appropriate and express exclusions); (d) representations and warranties; (e) governing law; (f) joint and several liability, if the Contractor is a joint venture or consortium; (g) reporting, including a requirement for a monthly overall review report to the Owner, as well as documentation to substantiate milestone payment claims;	سيشمل العقد أحكامًا نموذجية ومناسبة ومقبولة لدى البنوك وهي أحكام موجودة في عقد دولي لمشروع له مثل هذا الطابع بما في ذلك ما يتعلق بالقائمة غير الحصرية التالية: (أ) السرية؛ (ب) الإنهاء بما في ذلك الإنهاء بسبب التقصير مع وجود فترات لمعالجة التقصير حيثما يكون ذلك مناسبًا أو بدونها حيثما يكون ذلك مناسبًا (على سبيل المثال: الإعسار، الوصول للحد الأقصى من التعويضات المقطوعة)؛ (ج) قوة قاهرة (مع استثناءات مناسبة وصريحة)؛ (د) الإقرارات والضمانات؛ (هـ) القانون الحاكم؛ (و) مسؤولية تضامنية وتكافلية إذا كان المقاول عبارة عن مشروع مشترك أو اتحاد شركات؛ (ز) تقديم التقارير بما في ذلك متطلب لتقديم تقرير شهري للاستعراض الشامل إلى المالك،	أحكام إضافية للعقد النموذجي

KEY TERM AGREED PARAMETERS

- | | المعايير المتفق عليها | المصطلح الرئيسي |
|---|--|-----------------|
| (h) as-built drawings and O&M manuals to be provided by the Contractor; | بالإضافة إلى وثائق تثبت مطالبات الدفع المرحلي؛ | |
| (i) lien waivers (including Owner's right to pay lien directly and set off payment as a debt due); | (ح) يقدم المقاول الرسومات المنفذة فعليًا ودليل التشغيل والصيانة؛ | |
| (j) intellectual property (including grant of an irrevocable, royalty free license and contractor indemnity for breach); | (ط) التنازل عن حق الحجز (بما في ذلك حق المالك في تسديد الرهن مباشرة ومقاصة المدفوعات كدين مستحق؛ | |
| (k) assignment; and | (ي) الملكية الفكرية (بما في ذلك منح رخصة غير قابلة للإلغاء وخالية من حقوق الملكية وتعويض المقاول عن الخرق)؛ | |
| (l) a requirement for as-built drawings and O&M manuals as preconditions to achievement of the Preliminary Acceptance Date. | (ك) الإحالة؛ و
(ل) متطلب للرسومات المنفذة فعليًا وأدلة التشغيل والصيانة كشروط مسبقة قبل تاريخ القبول المبدئي. | |

SCHEDULE 2

Scope of Service and Sequence of works

الملحق 2

نطاق الخدمات وتسلسل الأعمال

Scope of Service

The scope of the service is to Design and Construct Shopping Malls, in accordance with the “Client Requirements” received from Arabian Centres Company (“**Client**”). The Client and Fawaz Al Hokair Real Estate Co. (“**Contractor**”) shall enter into a Design and Build contract for each Shopping Mall Project.

نطاق الخدمات

إن نطاق الخدمات هو تصميم مراكز التسوق وتشبيدها بما يتماشى مع "متطلبات العميل" المستلمة من شركة المراكز العربية (يُشار إليها فيما بعد باسم "العميل"). سوف يبرم العميل وشركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاؤه العقارية (يُشار إليها فيما بعد باسم "المقاول") عقدًا للتصميم والبناء وذلك لكل مشروع مركز تسوق.

Sequence of Works

The process flow shall be as follows:

تسلسل الأعمال

يكون سير العملية كالتالي:

- (a) As soon as the land and the fund for each Shopping Mall Project is available, The Client shall issue a comprehensive “Client Requirements” to the Contractor.
- (b) Contractor shall prepare and submit several Concept Design Proposals to Client.
- (c) On the basis of approved Concept Drawing, the Contractor shall prepare the Contract Documents (other than the Contract Agreement which shall be prepared by the Client) and submit it to the Client, for approval.
- (d) Client may engage a Third Party Cost Consultant (such as RLB, Faithful + Gould, DG Jones, Turner & Townsend, Currie & Brown, David Adamson & Partners International Construction Consultants, Linesight ,etc.), to ensure that the Contract Price is in par with the market bench mark. Client will check with two or more reputable

- (أ) بمجرد توافر كل من الأرض والأموال لكل مشروع مركز تسوق، سوف يصدر العميل "متطلبات العميل" الشاملة إلى المقاول.
- (ب) يقوم المقاول بإعداد وتقديم العديد من مقترحات التصميم المبدئي إلى العميل.
- (ج) بناءً على الرسومات المبدئية المعتمدة، يقوم المقاول بإعداد وثائق العقد (بخلاف اتفاقية العقد والتي سيقوم بإعدادها العميل) وتقديمها إلى العميل للموافقة عليها.
- (د) يجوز للشركة إشراك استشاري تكلفة خارجي (مثل شركة إر إل بي، فايفول + جولد، دي جي جونز، ترنر اند تاونسند، كيري اند براون، دافيد ادمسون وشركاه استشاريين تشييد دوليين، لاين سايت وما إلى ذلك) لضمان أن سعر العقد يساوي المعيار المرجعي للسوق. سوف يستشير العميل اثنين أو أكثر من استشاريين التكلفة المشهورين لتحديد تكلفة المشروع.

cost consultant(s) to determine the cost of the project.

- (e) Upon the receipt of confirmation from the Third Party Cost Consultant, the Client shall approve the Contract Documents and following execution of the Contract Agreement, the Client shall instruct the Contractor to start the works.
- (هـ) عقب استلام التأكيد من استشاري التكلفة الخارجي، يوافق العميل على وثائق العقد وعقب التوقيع على اتفاقية العقد، يصدر العميل تعليماته إلى المقاول لبدء الأعمال.
- (f) The Contractor shall appoint a specialized Company for the Geo Technical Investigation and Topographic Surveying.
- (و) يجب على المقاول تعيين شركة متخصصة لإجراء فحوصات جيوتقنية ومسح طوبوغرافي.
- (g) The Contractor shall start the Structural Design, as soon as the Geotechnical Report is received. Optimal Structural System (Cast In Situ, Precast Concrete, Pre Engineered Building etc.) shall be selected on the basis of the approved Concept Design and the contract duration available.
- (ز) يبدأ المقاول في تنفيذ التصميم الإنشائي بمجرد استلام التقرير الجيوتقني. يجب اختيار أفضل نظام إنشائي (الصب في الموقع، الخرسانة سابقة الصب، المباني المعدة مسبقاً) على أساس التصميم المبدئي المعتمد ومدة العقد المتاحة.
- (h) All Site works shall be executed in strict compliance with the Approved Shop Drawings and applicable Standards, to ensure that the completed works meet or exceed the quality expectations of the Client.
- (ح) تُنفذ جميع الأعمال في الموقع بامتثال صارم للرسومات التنفيذية المعتمدة والمعايير السارية لضمان أن الأعمال المنجزة تلي أو تتجاوز توقعات الجودة الخاصة بالعميل.
- (i) The Development and Delivery Department or appointed Engineer of the Client shall be approving a Quality Control and Assurance plan to be implemented by the Contractor.
- (ط) يجب موافقة إدارة التطوير والتسليم أو المهندس المُعين من جانب العميل على خطة مراقبة وضمان الجودة التي سينفذها المقاول.
- (j) The Contractor shall submit a Quality Control Program and submit it to Client, for approval. Approved Quality Control Program shall be implemented on site.
- (ي) يقدم المقاول برنامج مراقبة الجودة للعميل لاعتماده. يُنفذ برنامج مراقبة الجودة المعتمد في الموقع.
- (k) Safety and Health of the workers on site is of utmost importance and the Client's Project Manager shall be responsible to instruct the Contractor to implement an agreed Safety , Health and Environment (SHE) Program. The Contractor shall submit HSE program and procedure for client approval.
- (ك) تُعتبر سلامة وصحة العمال في الموقع ذات أهمية بالغة ويكون مدير المشروع الخاص بالعميل مسؤولاً عن توجيه تعليمات إلى المقاول لتنفيذ برنامج السلامة والصحة والبيئة المتفق عليه. يقدم المقاول برنامج وإجراء السلامة والصحة والبيئة للحصول على موافقة العميل.

- (l) Upon the completion of the scope of works and at least two months before the expected Preliminary Handover of the project, the Contractor shall submit a Request for Joint Inspection. On behalf of the Client, the Client's Development and Delivery Team or appointed Engineer shall be responsible to inspect the completed works.
- (ل) عند الانتهاء من نطاق الأعمال وقبل شهرين على الأقل من التسليم المبدئي المتوقع للمشروع، يقدم المقاول طلباً للمعاينة المشتركة. يكون فريق التطوير والتسليم التابع للعميل أو المهندس المُعين من جانب العميل مسؤولاً عن معاينة الأعمال المنجزة بالنيابة عن العميل.
- (m) The Development and Delivery Team or appointed Engineer of the Client shall prepare a Snag List, showing the details of defective items / works (if any) and the Snag List shall be signed by Both parties.
- (م) يجب على فريق التطوير والتسليم التابع للعميل أو المهندس المُعين من جانب العميل إعداد قائمة معالجة العيوب الفنية والتي توضح تفاصيل العناصر/ الأعمال المعيبة (إن وجدت) ويوقع الطرفان على قائمة معالجة العيوب الفنية.
- (n) The Contractor shall complete the rectification works at the earliest and notify the same to the Development and Delivery Department of the Client.
- (ن) يجب على المقاول الانتهاء من أعمال التصحيح في أقرب وقت ممكن وإخطار إدارة التطوير والتسليم الخاصة بالعميل بذلك.
- (o) The Client shall inspect the completed works once again and if the works are completed successfully, the Client shall issue a Preliminary Acceptance Certificate to the Contractor.
- (س) يجب على العميل معاينة الأعمال المنجزة مرة أخرى، وإذا تم إنجاز الأعمال بنجاح، يجب على العميل إصدار شهادة القبول المبدئي إلى المقاول.
- The Contractor shall be responsible to repair the defects of the Completed work during the Defect Liability Period.
- يكون المقاول مسؤولاً عن إصلاح العيوب في الأعمال المنجزة خلال فترة المسؤولية عن العيوب.

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

KIDS SPACE COMPANY

شركة فضاء الأطفال

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “**Leasing Framework Agreement**” or “**Agreement**”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

KIDS SPACE COMPANY, alimited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010334299 and its principal place of business at Al-Shumaisi, Central Hospital Square, Al-Hokair Center Building, PO Box 359, Postal Code 11411, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabi (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة فضاء الأطفال، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010334299 ، ويوجد عنوانها الرئيسي في الشميسي ميدان المستشفى المركزي عمارة الحكير سنتر ص.ب 359 الرمز البريدي 11411 الرياض المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

KIDS SPACE COMPANY

شركة فضاء الأطفال

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

SKILL INNOVATIVE GAMES COMPANY

شركة مهارة الألعاب المبتكرة التجارية شركة شخص
واحد

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **SKILL INNOVATIVE GAMES COMPANY**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010544358 and its principal place of business at P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مهارة الألعاب المبتكرة التجارية شركة شخص واحد، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010544358، ويوجد عنوانها الرئيسي في ميدان الشميسي شارع الإمام عبدالعزيز بن محمد بن سعود ص.ب 359 الرمز البريدي 11411 ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنتهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SKILL INNOVATIVE GAMES COMPANY

شركة مهارة الألعاب المبتكرة التجارية شركة شخص واحد

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

FAS TECHNOLOGY TRADING COMPANY

شركة فاس التقنية التجارية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

حُررت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

FAS TECHNOLOGY TRADING COMPANY, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010495203 and its principal place of business at Imam Abdul aziz bin Mohammed bin Saud, Po.Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة فاس التقنية التجارية، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010495203، ويوجد عنوانها الرئيسي في الإمام عبد العزيز بن محمد بن سعود، ص.ب. 359 الرياض 11411 المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنتهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبء بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

FAS TECHNOLOGY TRADING COMPANY

شركة فاس التقنية التجارية

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

NESK PROJECTS TRADING COMPANY

نسك للمشاريع التجارية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة للعام الهجري 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **Nesk Projects trading company**, a company organized and existing under the laws of Saudi Arabia and holding the CR number 1010149420 (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة نسك للمشاريع التجارية، وهي شركة سعودية قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010149420 ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

WITNESSETH

الحيثيات

A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of

أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حاليًا في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز

ACC's operating shopping malls;

العربية.

- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;

ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك

- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع

location and mall location;

المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

arm's length basis.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"**Discount Policy**" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت

time;

لآخر.

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

"**Subsidiaries**" means each of SECOND

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف

الثاني.

PARTY's subsidiary companies.

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2. Agreed Parameters for Key Terms

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية

their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كلٍ من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية،

general assembly approval, as appropriate.

حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقًا لها.

of Saudi Arabia.

- 6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.
- 2-6 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

- (a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.
- (أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
- (b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.
- (ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7.3 Waiver

7-3 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه،

waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

4-7 الاتفاقية الكاملة

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

5-7 نسخ الاتفاقية

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

Nesk Projects trading company

نسك للمشاريع التجارية

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

ITQAN LEEDARAT ALMARAFEQ COMPANY

شركة إتقان لإدارة المرافق

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **ITQAN LEEDARAT ALMARAFEQ COMPANY**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 7009984225 and its principal place of business at Alshumaisi square Imam Abdulaziz bin Mohammed Bin Abdulaziz street P.O.Box 359 Postal code 11411 Riyadh Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة اتقان لإدارة المرافق، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 7009984225، ويوجد عنوانها الرئيسي في ميدان الشميسي شارع الإمام عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز ص.ب. 359 الرمز البريدي 11411 الرياض المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY
and its Subsidiaries)

WITNESSETH

الحديثات

A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;

أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;

ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك

C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز

shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية ل الطرف الثاني، وهو يدرك أن ايجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني و أن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

هـ - أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ بصيغتها

Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر

Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

- (a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;
- (b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and
- (c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease

في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

- (أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.
- (ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.
- (ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

Template included in Schedule 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 1-2، يتعهد الطرفان (ويتعين على كلٍ من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

time.

- 4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.
- 2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

- 5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:
- 1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:
- (a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;
- (أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛
- (b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or
- (ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يوماً بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛
- (c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into
- (ج) يصبح أي من الطرفين معسراً أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

liquidation or bankruptcy.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

2-6 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

1-7 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

2-7 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطيًا من قبل أطراف الاتفاقية.

7.3 Waiver

3-7 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7.4 Entire Agreement

4-7 الاتفاقية الكاملة

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7.5 Counterparts

5-7 نسخ الاتفاقية

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع:

Name: _____

الاسم:

Title: _____

المنصب:

ITQAN LEEDARAT ALMARAFEQ COMPANY

شركة اتقان لادارة المرافق

By: _____

التوقيع:

Name: _____

الاسم:

Title: _____

المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

COFFEE CENTRES TRADING CO

شركة مراكز القهوة التجارية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

حُثِرَت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **COFFEE CENTRES TRADING CO**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010413399 and its principal place of business at P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مراكز القهوة التجارية، شركة ذات مسؤولية محدودة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010413399 ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 359 الرياض 11411، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحديثات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

COFFEE CENTRES TRADING CO

شركة مراكز القهوة التجارية

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

NAIL PLACE

شركة مكان الأظافر للتجارة

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 أغسطس 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **NAIL PLACE**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010195343 and its principal place of business at P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مكان الأظافر للتجارة

شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010195343 ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 359 الرياض 11411، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

NAIL PLACE

شركة مكان الأظافر للتجارة

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

MAJD ALMUSTAQBAL LTD

شركة مجد المستقبل

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة للعام الهجري 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **MAJD ALMUSTAQBAL LTD**, a company organized and existing under the laws of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مجد المستقبل، وهي شركة سعودية قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

WITNESSETH

الحديثات

A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;

أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حاليًا في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز

العربية.

- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن ايجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع

location and mall location;

المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

arm's length basis.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"**Discount Policy**" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت

time;

لآخر.

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

"**Subsidiaries**" means each of SECOND

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف

الثاني.

PARTY's subsidiary companies.

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2. Agreed Parameters for Key Terms

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية

their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كلٍ من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية،

general assembly approval, as appropriate.

حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقًا لها.

of Saudi Arabia.

- 6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.
- 2-6 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

- (a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.
- (أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
- (b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.
- (ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7.3 Waiver

7-3 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه،

waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

4-7 الاتفاقية الكاملة

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

5-7 نسخ الاتفاقية

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونيًا أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئيًا ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو الممسوحة ضوئيًا معًا وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

MAJD ALMUSTAQBAL LTD

شركة مجد المستقبل

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

EZDIHAR SPORTS

شركة ازدهار الرياضية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “**Leasing Framework Agreement**” or “**Agreement**”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

حررت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 2020 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **EZDIHAR SPORTS**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010570509 and its principal place of business at 2919 Northern Ring, Nakheel 7808, Riyadh 12394, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة ازدهار الرياضية، شركة مسؤولية محدودة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010570509 ويوجد عنوانها الرئيسي في 2919 الدائري الشمالي، النخيل 7808 الرياض 12394 المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني").

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

EZDIHAR SPORTS

شركة ازدهار الرياضية

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1
RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

BILLY BEEZ CO

شركة العباب بيلي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **BILLY BEEZ CO** , a company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010334300 and its principal place of business at Shumaisi P.O. Box 359 Riyadh 114111, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة العباب ببلي وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010334300، ويوجد عنوانها الرئيسي في الشميسي الرياض 11411 ص.ب. 359 المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنتهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبء بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

BILLY BEEZ CO

شركة العباب ببلي

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

AZAL RESTAURANTS

شركة مطعم أزال

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُـررت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **AZAL RESTAURANTS**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010330518 and its principal place of business at P.O. Box 7825 Riyadh 31626, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مطعم آزال، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010330518، ويوجد عنوانها الرئيسي في حي الملك فهد طريق العليا العام ص.ب. 7825 الرمز البريدي 31626 الرياض المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

AZAL RESTAURANTS

شركة مطعم آزال

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

TADAREES NAJD TRADING ESTABLISHMENT

مؤسسة تضاريس نجد التجارية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **TADAREES NAJD TRADING ESTABLISHMENT** organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010428987 and its principal place of business at Dhabab street P.O. Box 23359 Riyadh 11426, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) مؤسسة تضاريس نجد التجارية، وهي مؤسسة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل سجل تجاري رقم 1010428987، ويوجد عنوانها الرئيسي في شارع الضباب ص.ب. 23359 الرمز البريدي 11426 الرياض المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

**TADAREES NAJD TRADING
ESTABLISHMENT**

مؤسسة تضاريس نجد التجارية

By: _____

_____ التوقيع:

Name: _____

_____ الاسم:

Title: _____

_____ المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

NEXT GENERATION COMPANY LIMITED

شركة الجيل القادم

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **NEXT GENERATION COMPANY LIMITED**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010448912 and its principal place of business at P.O. Box 7930, Imam abdullaziz bin mohameed road, Alisha, Riyadh, 12742, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة الجيل القادم، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، وتحمل السجل التجاري رقم 1010448912 ويوجد عنوانها الرئيسي في طريق الامام عبدالعزيز بن محمد، 7930، عليشة، الرياض 12742-3713 المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

and its Subsidiaries)

WITNESSETH

الحديثات

A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;

أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;

ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك

C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف

SECOND PARTY's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

الثاني، وهو يدرك أن ايجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني و أن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني

have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

" **شركات المراكز العربية**" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"**المعايير المتفق عليها**" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"**لائحة هيئة السوق المالية**" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated

"**لائحة الشركات**" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ بصيغتها

22/03/1385H, as amended;

المعدلة.

"**Discount Policy**" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو

lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"**Subsidiaries**" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

الوارد في الملحق 3.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

Template included in Schedule 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

time.

- 4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.
- 2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

- 5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:
- 1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:
- (a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;
- (أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛
- (b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or
- (ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يوماً بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛
- (c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into
- (ج) يصبح أي من الطرفين معسراً أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

liquidation or bankruptcy.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

2-6 يوافق كل طرف موافقة نهائية على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

1-7 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

2-7 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطيًا من قبل أطراف الاتفاقية.

7.3 Waiver

3-7 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7.4 Entire Agreement

4-7 الاتفاقية الكاملة

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7.5 Counterparts

5-7 نسخ الاتفاقية

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____
Name: _____
Title: _____

التوقيع: _____
الاسم: _____
المنصب: _____

NEXT GENERATION COMPANY LIMITED

شركة الجيل القادم

By: _____
Name: _____

التوقيع: _____
الاسم: _____

Title:

المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

INNOVATIVE UNION CO. LTD

شركة الاتحاد المبتكر المحدودة (شركة شخص واحد)

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “**Leasing Framework Agreement**” or “**Agreement**”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

حُررت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **INNOVATIVE UNION CO. LTD**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010566122 and its principal place of business at 51 2570-12214 9180, Riyadh 12214 Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة الاتحاد المبتكر المحدودة (شركة شخص واحد) وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010566122، ويوجد عنوانها الرئيسي 51 2570-12214 9180 الرياض، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

INNOVATIVE UNION CO. LTD

شركة الاتحاد المبتكر المحدودة (شركة شخص واحد)

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1
RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

FIRST CHICKEN LTD

شركة الدجاج الأولى المحدودة

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **FIRST CHICKEN LTD**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010431410 and its principal place of business at Shumaisi P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة الدجاج الأولى المحدودة، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010431410، ويوجد عنوانها الرئيسي في حي الشميسي - عمارة الحكير ص.ب 359 الرياض 11411، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “**Parties**” and individually as a “**Party**” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

FIRST CHICKEN LTD

شركة الدجاج الأولى المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

FANTASTIC BAKED COMPANY

شركة المخبوزات العجيبة المحدودة

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 1441هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **FANTASTIC BAKED COMPANY**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010432155 and its principal place of business at Al-Shumaisi District, Al-Hokair Building, P.O. Box 359, Postal Code 11411, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة المخبوزات العجيبة، وهي شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية وتحمل السجل التجاري رقم 1010432155، ويوجد عنوانها الرئيسي حي الشميسي عمارة الحكير ص.ب. 359 الرمز البريدي 11411 الرياض المملكة العربية السعودية، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

and its Subsidiaries)

WITNESSETH

الحيثيات

A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;

أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;

ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك

C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing

ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف

SECOND PARTY's competitiveness and recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

الثاني، وهو يدرك أن ايجارات الأماكن المستأجرة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني و أن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني

have entered into this Leasing Framework Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

" **شركات المراكز العربية**" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"**المعايير المتفق عليها**" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"**لائحة هيئة السوق المالية**" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated

"**لائحة الشركات**" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 1385/3/22 هـ بصيغتها

22/03/1385H, as amended;

المعدلة.

"**Discount Policy**" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"**Initial Price List**" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"**Key Terms**" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"**Lease Agreement**" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"**Rent Pricing Principles**" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"**Standard Lease Template**" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو

lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained in Schedule 3;

"**Subsidiaries**" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

الوارد في الملحق 3.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

Template included in Schedule 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 1-2، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

time.

- 4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.
- 2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

- 5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:
- 1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل سارية ومنتجة لكافة آثارها القانونية حتى:
- (a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;
- (أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛
- (b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or
- (ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يوماً بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛
- (c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into
- (ج) يصبح أي من الطرفين معسراً أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

liquidation or bankruptcy.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

2-6 يوافق كل طرف موافقة نهائية على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

1-7 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

2-7 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطيًا من قبل أطراف الاتفاقية.

7.3 Waiver

3-7 التنازل

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7.4 Entire Agreement

4-7 الاتفاقية الكاملة

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7.5 Counterparts

5-7 نسخ الاتفاقية

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____
Name: _____
Title: _____

التوقيع: _____
الاسم: _____
المنصب: _____

FANTASTIC BAKED COMPANY

شركة المخبوزات العجيبة

By: _____
Name: _____

التوقيع: _____
الاسم: _____

Title:

المنصب:

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون ايقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

dated

بتاريخ

13 AUGUST 2020

13 AUGUST 2020

by

بين كلٍ من

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية

and

و

MESK FOOD COMPANY

شركة مسك للأغذية

LEASING FRAMEWORK AGREEMENT

اتفاقية إطارية للتأجير

THIS LEASING FRAMEWORK AGREEMENT (the “Leasing Framework Agreement” or “Agreement”) is made and entered into on 13 August 2020G, corresponding to 23 Dhul Hijjah, 1441H, by and between:

خُبرت الاتفاقية الإطارية للتأجير ("الاتفاقية") في ١٣ من أغسطس ٢٠٢٠ م الموافق 23 ذو الحجة 2020 هـ، بين كلٍ من:

(1) **ARABIAN CENTRES COMPANY**, a joint stock company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010209177 and its principal place of business at P.O. Box 341904 Riyadh 11333, Kingdom of Saudi Arabia (“**ACC**” or “**FIRST PARTY**”); and

(1) شركة المراكز العربية، وهي شركة مساهمة مفتوحة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010209177، ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 341904، الرياض 11333، المملكة العربية السعودية، ("شركة المراكز العربية")؛ أو ("الطرف الأول")

(2) **MESK FOOD COMPANY**, a limited liability company organized and existing under the laws of Saudi Arabia, having commercial registration certificate number 1010382389 and its principal place of business at P.O. Box 359 Riyadh 11411, Kingdom of Saudi Arabia (“**SECOND PARTY**”).

(2) شركة مسك للأغذية شركة قائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، سجل تجاري رقم 1010382389 ويوجد عنوانها الرئيسي في ص.ب. 359 الرياض 11411، المملكة العربية السعودية ("الطرف الثاني")

(ACC and SECOND PARTY shall be referred to herein collectively as the “Parties” and individually as a “Party” and references to SECOND PARTY shall be to SECOND PARTY and its Subsidiaries)

(يُشار إلى شركة المراكز العربية والطرف الثاني هنا بشكل جماعي باسم "الأطراف" وبشكل فردي باسم "الطرف" وتشمل الإشارات إلى الطرف الثاني والشركات التابعة لها).

الحثيات

WITNESSETH

- A. **WHEREAS**, SECOND PARTY is presently a tenant in one or more of ACC's operating shopping malls;
- أ- حيث أن الطرف الثاني مستأجر حالياً في واحد أو أكثر من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.
- B. **WHEREAS**, as at the date of this agreement SECOND PARTY has and is developing its business activities which shall significantly contribute to the tenant mix and the positioning of ACC's shopping malls as customer destinations. ACC believes that leasing space to SECOND PARTY assists in enhancing ACC's competitiveness and recognizes that subject to ACC policies and other matters in this Agreement, it is appropriate that potentially the rental prices offered and locations allocated to SECOND PARTY should be reflective of this;
- ب- حيث أنه ومن تاريخ الاتفاقية، يقوم الطرف الثاني بتطوير أنشطته التجارية والتي ستساهم بشكل ملحوظ في انشاء مزيج من المستأجرين وتحديد مواقع مراكز التسوق التابعة لـ ACC كوجهات ترفيهية. وتعتقد ACC أن تأجير المساحات لـ الطرف الثاني يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ ACC وتقر بأنه وفقاً لسياسات ACC والمسائل الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية ، فإنه من المناسب أن تكون أسعار الإيجار المعروضة والمواقع المخصصة للطرف الثاني تعكس ذلك
- C. **WHEREAS**, ACC is the leading shopping mall operator in Saudi Arabia and ACC's shopping malls provide lessees, retailers and their customers with a unique experience. SECOND PARTY therefore believes that leasing space in ACC's shopping malls assists in enhancing SECOND PARTY's competitiveness and
- ت- حيث أن شركة المراكز العربية تعد مشغلاً رائداً لمراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتوفر لتجار التجزئة وعملائهم تجربة فريدة من نوعها. لذلك، يعتقد الطرف الثاني أن استئجار مساحات للبيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يساعد في تعزيز القدرة التنافسية لـ الطرف الثاني، وهو يدرك أن إيجارات الأماكن المستأجرة في

recognizes that rents for tenancies in ACC's shopping malls are determined on a mall by mall basis, taking into account various factors including footfall, store location and mall location;

مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية يتم تحديدها على أساس كل مركز تسوق على حدة، مع مراعاة العوامل المختلفة بما في ذلك الإقبال وموقع المتجر وموقع المركز التجاري.

D. **WHEREAS**, the terms and conditions of this Agreement were determined after arm's length negotiations between the Parties and accordingly (i) ACC considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of ACC and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of ACC and its shareholders as a whole; and (ii) SECOND PARTY considers that the entering into of the Leasing Framework Agreement is on normal commercial terms and in the ordinary and usual course of business of SECOND PARTY and the provisions below are fair and reasonable and in the interests of SECOND PARTY and its shareholders as a whole; and

د- تم تحديد شروط وأحكام هذه الاتفاقية بعد مفاوضات بين طرفيها على أساس تجاري بحت، وبناءً عليه (1) ترى شركة المراكز العربية أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال شركة المراكز العربية وأن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وتخدم مصالح شركة المراكز العربية ومساهميها ككل؛ (2) ويرى الطرف الثاني كذلك أن إبرام اتفاقية التأجير تتم وفقاً للشروط التجارية العادية وفي السياق العادي لأعمال الطرف الثاني و أن الأحكام الواردة أدناه عادلة ومعقولة وفي مصلحة الطرف الثاني و مساهميها ككل؛

E. **WHEREAS**, ACC and SECOND PARTY have entered into this Leasing Framework

هـ- أبرمت كل من شركة المراكز العربية و الطرف الثاني هذه الاتفاقية الإطارية للتأجير من أجل تحديد إطار

Agreement in order to set forth the broad framework of their relationship to ensure that all transactions are conducted on an arm's length basis.

العلاقة لضمان إجراء جميع المعاملات على أساس تجاري بحت.

NOW THEREFORE, the Parties agree as follows:

وبناءً على ما تقدم، اتفق الطرفان على الآتي:

Definitions

1. التعريفات

1.1 Capitalized terms used in this Agreement shall have the meanings given to them below:

1.1 المصطلحات المكتوبة بخط عريض والمستخدم في هذه الاتفاقية تحمل المعاني أدناه:

"**ACC Companies**" means ACC and its subsidiaries;

"شركات المراكز العربية" يُقصد بها شركة المراكز العربية والشركات التابعة لها؛

"**Agreed Parameters**" means the agreed parameters set out in the second column of Schedule 2;

"المعايير المتفق عليها" يُقصد بها المعايير المتفق عليها والموضحة في العمود الثاني من الملحق 2؛

"**CMA Regulations**" means the implementing regulations to the Capital Market Law issued and amended by the Capital Market Authority from time to time, including but not limited to the Corporate Governance Regulations and the Listing Rules;

"لائحة هيئة السوق المالية" يُقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون السوق المالية الصادرة والمعدلة من قبل هيئة سوق المال من وقت لآخر، بما في ذلك، على سبيل المثال ، لائحة حوكمة الشركات وقواعد الإدراج؛

"**Companies Regulations**" means the Companies Regulations, issued under Royal Decree No. M/6, dated 22/03/1385H, as amended;

"لائحة الشركات" يُقصد بها لائحة الشركات الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم م/6 بتاريخ 22/3/1385 هـ بصيغتها المعدلة.

"Discount Policy" means the FIRST PARTY's "Policy on Discounts Given to Customers" as amended from time to time;

"Initial Price List" means the list of rental prices for stores in any given mall prepared by ACC as part of its internal financial feasibility study prior to or during the development of any new shopping mall as updated by ACC from time to time;

"Key Terms" means the key terms listed in column 1 of Schedule 2 to this Agreement;

"Lease Agreement" means a lease agreement entered by SECOND PARTY and ACC for the lease of space in ACC's shopping malls;

"Rent Pricing Principles" means the rental pricing principles listed Schedule 1 to this Agreement;

"Standard Lease Template" means the template for the standard lease contract being used as at the date of this Agreement by ACC when entering into lease agreements with a tenant in one of its operating shopping malls, as contained

"سياسة الخصم" تعني "سياسة الطرف الأول بشأن الخصومات المقدمة للعملاء" و التي يتم تعديلها من وقت لآخر.

"قائمة الأسعار الأولية" تعني قائمة أسعار الإيجار للمتاجر في أي مركز تسوق معين والتي تعدها شركة المراكز العربية كجزء من دراسة الجدوى المالية الداخلية قبل أو أثناء تطوير أي مركز تسوق جديد كما يتم تحديثها بواسطة شركة المراكز العربية من وقت لآخر.

"المصطلحات الرئيسية" يُقصد بها المصطلحات الرئيسية المدرجة في العمود الأول من الملحق 2 لهذه الاتفاقية؛

"اتفاقية الإيجار" تعني اتفاقية إيجار أبرمتها الطرف الثاني وشركة المراكز العربية بشأن استئجار مساحات البيع بالتجزئة في مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية.

"مبادئ تسعير الإيجار" تعني مبادئ تسعير الإيجار المدرجة في الملحق 1 من هذه الاتفاقية.

"نموذج الإيجار القياسي" يعني نموذج عقد الإيجار القياسي المستخدم في تاريخ هذه الاتفاقية بواسطة شركة المراكز العربية عند إبرام اتفاقيات إيجار مع أي مستأجر في أحد مراكز التسوق العاملة التابعة لها، على النحو الوارد في الملحق 3.

in Schedule 3;

"Subsidiaries" means each of SECOND PARTY's subsidiary companies.

"الشركات التابعة" تعني كل شركة فرعية تابعة للطرف الثاني.

2. Agreed Parameters for Key Terms

2. المعايير المتفق عليها للمصطلحات الرئيسية

2.1 For the purpose of ensuring that each Lease Agreement is entered into on normal commercial terms which are consistent with market practice in Saudi Arabia and are therefore otherwise fair and reasonable to both Parties, the Parties agree that:

1-2 لغرض ضمان ابرام كل اتفاقية تأجير بموجب شروط تجارية عادية تتفق مع ممارسات السوق في المملكة العربية السعودية و التي تعتبر عادلة ومعقولة لكلا الطرفين، اتفق الطرفان على :

(a) rental pricing shall be determined in accordance with the Rent Pricing Principles set out in Schedule 1;

(أ) يتم تحديد أسعار الإيجار وفقاً لمبادئ تسعير الإيجار المنصوص عليها في الملحق 1.

(b) the Key Terms for each Lease Agreement shall be consistent with the Agreement Parameters set out in Schedule 2; and

(ب) يجب أن تكون الشروط الأساسية لكل اتفاقية إيجار متسقة مع معايير الاتفاقية الموضحة في الملحق 2.

(c) all lease agreements entered into between the Parties shall be substantially on the terms contained in the Standard Lease Template included in Schedule 3.

(ج) يجب أن تكون جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين الطرفين وفقاً للشروط الواردة في نموذج الإيجار القياسي المدرج في الملحق 3.

3. Cooperation

3. التنسيق

3.1 Both Parties agree that they will coordinate their marketing efforts for the benefit of each of ACC's shopping malls in which SECOND PARTY is a tenant and the SECOND PARTY brands operating within those malls, provided that each Party bears its own cost.

1-3 يتفق الطرفان على أنه سيتم تنسيق الجهود التسويقية لصالح كل من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية بصفتها مؤجرة للطرف الثاني والعلامات التجارية الخاصة به والتي تعمل داخل مراكز التسوق تلك، بشرط أن يتحمل كل طرف تكلفته الخاصة.

4. Conduct of Affairs

4. إدارة الشؤون

4.1 Without prejudice to Clause 2.1, the Parties undertake (and each of SECOND PARTY and ACC shall procure that each of its respective affiliates and subsidiaries undertakes) that all transactions between SECOND PARTY, on the one hand, and any ACC Company, on the other hand, shall be conducted:

1-4 دون الإخلال بالبند رقم 2-1، يتعهد الطرفان (ويتعين على كل من الطرفين والشركات التابعة لهما أن يتعهدا) بأن تُنفذ جميع المعاملات بين الطرف الثاني، من ناحية، وأي شركة من شركات شركة المراكز العربية، من ناحية أخرى، على النحو التالي:

a) at arm's length and on a commercial basis; and

(أ) على أساس تجاري بحت؛

b) in accordance with such protocols, policies and procedures as may be agreed between ACC and SECOND PARTY from time to time.

(ب) وفقاً لبروتوكولات، وسياسات وإجراءات المشروع المتفق عليها بين شركة المراكز العربية والطرف الثاني من وقت لآخر.

4.2 All related party transactions between SECOND PARTY and any ACC Company

2-4 يتم الدخول في جميع معاملات الطرفين ذات الصلة بين الطرف الثاني وشركة المراكز العربية وفقاً

shall be entered into in compliance with the requirements of the CMA Regulations and Companies Law, including ordinary general assembly approval, as appropriate.

لمتطلبات لائحة هيئة السوق المالية وقانون الشركات، وكذلك الجمعية العامة العادية لشركة المراكز العربية، حسب الاقتضاء.

5. Term & Termination

5- المدة والإنهاء

5.1 This Agreement shall come into effect upon its execution by all the Parties and shall remain valid and in full force until:

1-5 تدخل هذه الاتفاقية في حيز السريان فور توقيعها من قبل الطرفين وتظل ساريةً ومنتجةً لكافة آثارها القانونية حتى:

(a) expiry of the period of 7 years from the date of execution, unless extended by mutual agreement of the Parties before then;

(أ) انتهاء فترة 7 سنوات من تاريخ تحريرها، ما لم يتم تمديدتها باتفاق متبادل بين الطرفين قبل ذلك التاريخ؛

(b) if a Party is in default of any material obligation hereunder and fails to remedy such default within a period of thirty (30) days after receiving written notification of such default from the other Party; or

(ب) إذا انتهك أحد الطرفين أي التزام جوهري بموجب هذه الاتفاقية وفشل في معالجة هذا الانتهاك في غضون ثلاثين (30) يومًا بعد تلقي إخطار خطي بهذا الانتهاك من الطرف الآخر؛

(c) either Party becomes or is declared insolvent or goes into liquidation or bankruptcy.

(ج) يصبح أي من الطرفين معسرًا أو يصرح عن اعساره أو يقوم بالبداة بإجراءات تصفية أو إفلاس.

6. Governing Law and Jurisdiction

6- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

6.1 All disputes or controversies arising out of

1-6 تخضع جميع النزاعات أو الخلافات الناشئة عن هذه

or relating to this Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Saudi Arabia.

الاتفاقية أو المتعلقة بها لقوانين المملكة العربية السعودية وتُفسر وفقاً لها.

6.2 Each of the Parties irrevocably agrees that any legal action or proceeding arising out of or relating to this Agreement brought by the other Party or its successors or assigns shall be brought before the Board of Grievances.

6-2 يوافق كل طرف موافقةً نهائيةً على أن تتم إقامة أي إجراءات قانونية أو دعاوى ناشئة عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية يقيمها الطرف الآخر أو خلفاؤه أو المتنازل لهم من قبله لدى ديوان المظالم.

7. Miscellaneous

6- أحكام متفرقة

7.1 Assignment and Transfers

7-1 التنازل والنقل

(a) No Party shall be permitted to assign its rights and obligations under this Agreement to a third party without first obtaining the prior written consent of the other Party.

(أ) لا يجوز لأي طرف التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

(b) This Agreement shall be binding upon and enure to the benefit of the Parties and their respective successors, assignees and transferees.

(ب) هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين، وكذلك خلفائهما، والمتنازل لهم، والمنقولة أو المحالة إليهم.

7.2 Amendment

7-2 التعديل

No variation or amendment to this Agreement shall be effective unless in writing signed on behalf of all of the Parties.

لن يؤخذ بعين الاعتبار أي تغيير أو تعديل لهذه الاتفاقية ما لم يتم التوقيع عليه خطياً من قبل أطراف الاتفاقية.

7-3 التنازل

7.3 Waiver

No provision of this Agreement shall be deemed waived, amended or modified by either Party unless such waiver, amendment or modification be in writing signed by the Party against whom it is sought to enforce the waiver, amendment or modification. No waiver of breach of any provision of this Agreement shall constitute a waiver of any subsequent breach of the same or any other provision hereof. No waiver shall be effective unless made in writing.

لا يُعتبر أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية قد تم التنازل عنه، أو تعديله، أو تغييره من قبل أي من الطرفين ما لم يكن هذا التنازل، أو التعديل، أو التغيير خطيًا وموقعًا من الطرف الذي يُطلب إنفاذ التنازل، أو التعديل، أو التغيير ضده، وكذلك فإنه لا يشكل أي تنازل عن مخالفة لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية تنازلًا عن أي مخالفة لاحقة لنفس الحكم أو أي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية، ولن يؤخذ بعين الاعتبار أي تنازل ما لم يكن موقع عليه خطيًا.

7-4 الاتفاقية الكاملة

7.4 Entire Agreement

This Agreement shall constitute the entire Agreement between the Parties with respect to the matters covered herein and should be read in conjunction with the corresponding provisions of the by-laws of ACC and SECOND PARTY, the Companies Regulations, the CMA Regulations and all other relevant laws and regulations in the Kingdom of Saudi Arabia.

تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بالمسائل التي تغطيها هذه الاتفاقية وتلزم قراءتها بالاقتران مع الأحكام المقابلة من اللوائح الداخلية لشركة المراكز العربية والطرف الثاني، ولائحة الشركات، ولائحة هيئة السوق المالية، وجميع القوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

7-5 نسخ الاتفاقية

7.5 Counterparts

This Agreement may be executed in one or more counterparts, and may be signed electronically or by way of scanned copy signatures, each of which when so executed shall be deemed to be an original and such counterparts and / or

يجوز إبرام هذه الاتفاقية من خلال نسخة مطابقة واحدة أو أكثر، ويمكن توقيعها إلكترونياً أو من خلال نسخ ممسوحة ضوئياً ، والتي يُعتبر كل منها عند تنفيذ ذلك بمثابة نسخة أصلية وتشكل هذه النسخ و / أو التوقيعات الإلكترونية أو

electronic or scanned signatures together shall constitute one and the same instrument.

الممسوحة ضوئياً معاً وثيقة واحدة .

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused their representatives to execute this Agreement on the above written date.

وإشهاداً لما تقدم، تسبب الطرفان في قيام ممثليهما بتوقيع هذه الاتفاقية وفقاً للتاريخ المذكور أعلاه.

For and on behalf of

التوقيع نيابةً عن

ARABIAN CENTRES COMPANY

شركة المراكز العربية المحدودة

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

MESK FOOD COMPANY

شركة مسك للأغذية

By: _____

التوقيع: _____

Name: _____

الاسم: _____

Title: _____

المنصب: _____

SCHEDULE 1

RENT PRICING PRINCIPLES

The following principles shall be taken into consideration when determining the rent for any store in one of the ACC's shopping malls:

- The location of the mall;
- The classification of the mall (Super Regional, Regional or Community);
- The location of the store within the mall;
- The size of the store; and
- The brand and its estimated contribution to the footfall in the mall

الملحق 1

مبادئ تسعير الإيجار

يجب مراعاة المبادئ التالية عند تحديد إيجار أي متجر في أي من مراكز التسوق التابعة لشركة المراكز العربية:

- موقع مركز التسوق.
- تصنيف مركز التسوق (إقليمي أعلى أو إقليمي أو مجتمعي).
- موقع المتجر داخل مركز التسوق.
- حجم المتجر.
- العلامة التجارية ومساهمتها المقدرة في الإقبال على مركز التسوق.

SCHEDULE 2

AGREED PARAMETERS FOR KEY TERMS OF LEASE AGREEMENT

الملحق 2

المعايير المتفق عليها للشروط الرئيسية لاتفاقية الإيجار

KEY TERM	AGREED PARAMETERS	المعايير المتفق عليها	الشرط الأساسي
Term of Lease	Lease agreements shall be for up to 5 years, automatically renewable, subject to a notice period for termination of a minimum of 6 months which will allow sufficient time for ACC to find a replacement tenant.	يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة أقصاها 5 سنوات قابلة للتجديد تلقائياً، وتخضع لفترة إشعار للإنهاء مدته لا تقل عن 6 أشهر مما يتيح الوقت الكافي لشركة المراكز العربية للعثور على مستأجر بديل.	شرط التأجير
Annual Rent Escalation	Each lease agreement will be subject to an annual rent escalation which will be agreed on a lease by lease basis between the Parties.	يخضع كل عقد إيجار لزيادة في الإيجار السنوي الذي سيتم الاتفاق عليه على أساس كل عقد إيجار على حدة بين الطرفين.	زيادة الإيجار السنوي
Pre-Leasing	The Parties shall seek to meet before the opening of each mall to discuss pre-leasing arrangements. The Parties may explore without any obligation the possibility of assessing and the possible granting of pre-leasing arrangements. pre-leasing arrangements that are or	يسعى الطرفان للاجتماع قبل افتتاح كل مركز تجاري لمناقشة ترتيبات التأجير المسبق، ويجوز للطرفين التعرف واستكشاف ذلك دون إيقاع أي التزام عليهما أثناء تقييم ترتيبات ما قبل التأجير، مع العلم أنه يجب أن تكون ترتيبات ما قبل التأجير تتم	ما قبل التأجير

	may be entered into shall be on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	بشكل معقول على أساس عادل مقارنة مع المستأجرين الآخرين المشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني	
Rent Free Period	The Parties without any obligation on any person or Party shall discuss the possibility of any applicable rent free period(s). Any rent free period(s) shall only be granted on the basis of what may reasonably be granted on an arm's length basis with other like tenants of a similar nature to the SECOND PARTY.	يقوم الطرفان دون أي التزام عليهما بمناقشة امكانية أي فترة سماح إيجارية مع العلم بأنه لا تُمنح أي فترة أو فترات إيجار مجانية إلا على أساس ما يمكن منحه بشكل معقول وفقاً لأساس تجاري معمول به مع مستأجرين آخرين مشابهين لطبيعة عمل الطرف الثاني.	فترة الإيجار المجانية
GLA Based Concessions	SECOND PARTY will only be entitled to rent discounts based on the FIRST PARTY's Discount Policy.	يحق للطرف الثاني فقط الحصول على خصومات الإيجار وفقاً لسياسة الخصم الخاصة بالطرف الأول.	خصومات المنطقة القابلة للتأجير
Percentage Turnover Rent	ACC's percentage turnover rent program will be implemented in SECOND PARTY leases over a 3-year period, on a mall by mall basis as applicable.	يتم تنفيذ برنامج نسبة عائدات الإيجار لشركة المراكز العربية في عقود إيجار الطرف الثاني على مدى 3 سنوات، على أساس كل مركز تسوق على حدة	نسبة عائدات الإيجار

**Common
Area
Charges**

Common area charges and utilities will be charged to SECOND PARTY on the same basis as other tenants in the relevant mall (that is, according to GLA).

يتم فرض رسوم المنطقة المشتركة والمرافق على الطرف الثاني على نفس الأساس الممنوح للمستأجرين الآخرين في مركز التسوق (أي وفقًا للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير).

**رسوم المناطق
المشتركة**

SCHEDULE 3
STANDARD LEASE TEMPLATE

الملحق 3
نموذج الإيجار القياسي