

Ref:		الرقم المرجعي:
Date:		التاريخ:

**Letter Details:**

LAND ALLOCATION LETTER		خطاب تخصيص قطعة أرض	
Investor	Commercial Registration Number	سجل التجاري رقم	المستثمر
Investor's Rep. Name			اسم ممثل المستثمر
Investor's Industrial Licence Number			رقم الترخيص الصناعي للمستثمر
INVESTOR'S ADDRESS FOR NOTICES		عنوان الإشعار للمستثمر	
Address			العنوان
Tel			هاتف
Email			بريد الكتروني
ALLOCATED PLOT DETAILS		بيانات قطعة الأرض المخصصة	
Plot Number			رقم الارض
PIN Number			الرقم المساحي
Plot Area (m <sup>2</sup> )			مساحة الأرض (المتر المربع)
Manateq Zone			موقع الأرض المخصصة
Zone Type			نوع المنطقة
Land Use Cluster			استخدام قطعة الأرض
Commencement Date			تاريخ البدء
Expiry Date			تاريخ الانتهاء
Lease Deposit	QAR	رق.	مقدم الإيجار
Land Allocation Fee	Not applicable	غير منطبق	رسوم تخصيص الأرض
Lease Rent	The starting annual rent payable under the Lease (if issued pursuant to clause 4.2) shall be QAR XX.00 per square meter, multiplied by the Area.	تكون بداية الإيجار السنوي المدفوع بموجب الإيجار (في حال إصداره وفق نص البند 4.3) قيمته XX.00 ر.ق. للمتر المربع مضروباً في مساحة قطعة الأرض	قيمة الإيجار
Lease Term	The term of the Lease (if issued pursuant to clause 4.2) shall be 3 years.	هي مدة عقد الإيجار (في حال إصداره وفقاً لنص البند 4.2) 3 والتي تكون لمدة سنة	مدة الإيجار

**Execution by the Parties:**

<b>SIGNED for and on behalf of the ECONOMIC ZONES COMPANY QSC (trading as Manateq):</b>	<b>SIGNED for and on behalf of:</b>
Signature	Signature
Name of Signatory (print)	Name of Signatory (print)
Date	Date

**THIS LAND ALLOCATION LETTER** is made on the Effective Date (as set out on the signing page of this letter), **BETWEEN:**

(1) **Economic Zones Company QSC (trading as Manateq)**, established by the Minister of Economy and Commerce of the State of Qatar under decision No. 272 in the year 2011, with its principal office at The Gate, Tower 2, 10th Floor, West Bay, PO Box 29000 Doha, Qatar (**Manateq**); and

تم إبرام خطاب تخصيص الأرض المائل في تاريخ النفاذ (كما هو موضح في صفحة التوقيع بهذا الخطاب) بين كلاً من :-

(1) **شركة المناطق الاقتصادية - شركة مساهمة قطرية خاصة (المعروفة تجارياً باسم مناطق)** ، المؤسسة وفقاً لقرار سعادة وزير الاقتصاد والتجارة لدولة قطر رقم 272 لسنة 2011، ويقع مركزها الرئيسي في ذا جيت - برج رقم 2 - الدور العاشر - الخليج الغربي - صندوق بريد 29000 - الدوحة - قطر. ويشار إليها فيما بعد بـ "مناطق"

و

(2) **The Investor** named above in the Letter Details, each individually referred to as a "Party" and collectively as "the Parties".

(2) **المستثمر** كما هو مسمى في تفاصيل الخطاب

يشار لكل طرف منفرداً فيما بعد بـ "الطرف" ومجتمعين بـ "الأطراف"

**BACKGROUND:**

**تمهيد**

A. Manateq is developing economic zones, logistics parks and other lands in the State of Qatar. This includes the Manateq Zone named in the Letter Details.

أ) تقوم مناطق بتطوير مناطق اقتصادية ولوجستية ومناطق أخرى في دولة قطر. ويتضمن ذلك منطقة مناطق المسماة في تفاصيل الخطاب

B. The Investor wishes to enter into a Lease of the Plot to construct a facility that is suitable for the Land Use Cluster within the Manateq Zone (**Project**).

ب) يرغب المستثمر في الدخول في عقد الإيجار لقطعة الأرض لتشييد مبنى ملائم لاستخدام قطعة الأرض في داخل نطقة مناطق (المشروع)

C. Manateq has allocated the Investor the Plot, however the Parties have agreed not to enter into a lease of the Plot until the Investor has procured all Applicable Permits to proceed with the Project and Proposed Land Use.

ج) قامت مناطق بتخصيص قطعة الأرض إلى المستثمر، ولكن اتفق الأطراف على عدم الدخول في عقد الإيجار لقطعة الأرض إلى حين قيام المستثمر بالحصول على كافة التصاريح المطلوبة لمتابعة المشروع و استخدام الأرض المقترح

**IT IS AGREED** as follows:

**تم الاتفاق على مايلي:**

**1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

**التعريفات والتفسير**

- (أ) بالإضافة إلى المعنى المعطى للمصطلحات الواردة في تفاصيل الخطاب وأي موقع آخر في هذا الخطاب، فإن المصطلحات المعرفة في البند 1.1 يعقد الإيجار المرفق في الملحق رقم 1 لهذا العقد (عقد الإيجار) تنطبق كما هي موضحة ، مع اعتبار أن كل إشارة إلى " المستأجر " تعني " المستثمر " واعتبار كل إشارة إلى " المؤجر " تعني " مناطق " وكل إشار إلى " هذا الإيجار " تعني " هذا العقد "
- (ب) يحل هذا الخطاب محل أي مراسلات أو تفاهات سابقة بين مناطق والمستثمر فيما يتعلق بقطعة الأرض ، وبشكل هذا الخطاب كامل الاتفاق بين الطرفين فيما يتعلق بموضوعه
- (a) In addition to the meaning given to the terms in the Letter Details, and elsewhere in this document, the terms defined in clause 1.1 of the lease attached in Schedule 1 of this letter (**Lease**), shall apply as if they were restated here in full, save that all references to "the Lessee" shall be read as "the Investor", all references to "the Lessor" shall be read as "Manateq", and all references to "this lease" shall be read as "this letter".
- (b) This letter supersedes any previous correspondence or discussions between Manateq and the Investor in relation to the Plot and represents the entire agreement between them in relation to its subject matter.

## 2. TERM

## 2. المدة

- (أ) تبدأ مدة هذا الخطاب في تاريخ البدء وتنتهي في إما تاريخ الانتهاء أو عند توقيع عقد الإيجار لقطعة الأرض بين الأطراف ، أيهما يقع أولاً ( المدة )
- (ب) يجوز تمديد المدة باتفاق الطرفين . وإذا رغب المستثمر في تمديد المدة، فإنه يتعين عليه إخطار مناطق كتابةً قبل تاريخ الانتهاء على الأقل بمدة 30 يوماً ، ويجوز لمناطق وفقاً لسلطتها التقديرية الموافقة على تمديد المدة.
- (a) The term of this letter shall commence on the Commencement Date and expire on the earlier to occur of either; the Expiry Date, or execution of a Lease of the Plot by the Parties ("**Term**").
- (b) The Term may only be extended by the mutual agreement of both Parties. If the Investor wishes to extend the Term, it must notify Manateq in writing not less than 30 days prior to the Expiry Date and Manateq may, at its absolute discretion, agree to extend the Term.

## 3. INVESTOR'S OBLIGATIONS

## 3. التزامات المستثمر

### 3.1 Payment

### 3.1 الدفع

- (أ) فور توقيع هذا الخطاب، يتعين على المستثمر سداد مقدم الإيجار وأو رسوم تخصيص الأرض كما يتم التوجيه بذلك من طرف مناطق
- (ب) يقر المستثمر أنه وفقاً إلى المنصوص عليه في البند (ب) 9.1 ، فإن كافة المبالغ المدفوعة إلى مناطق وفقاً لهذا الخطاب غير قابلة للاسترداد
- (ج) وفقاً لما هو منصوص عليه في البند 4.3 من هذا الخطاب ، يتم خصم مقدم الإيجار بواسطة مناطق لسداد الإيجار
- (a) Upon execution of this letter, the Investor must pay the Lease Deposit and/or the Land Allocation Fee, as directed by Manateq.
- (b) The Investor acknowledges that subject only to clause 9.1(b), all monies paid to Manateq pursuant to this letter are non-refundable.
- (c) The Lease Deposit (if any) may be applied by Manateq to the payment of Lease Rent pursuant to clause 4.3 of this letter.

### 3.2 Planning and Approvals

### 3.2 التخطيط والموافقات

- (أ) في حال كان تصنيف المنطقة "صناعية" ( كما هو موضح في تفاصيل الخطاب) ، فإنه يتعين على المستثمر في خلال 3 أشهر من تاريخ البدء، تعيين استشاري مصنف فئة (أ) لاتخاذ كافة الإجراءات لفتح ملف في إدارة مناطق لتصاريح البناء فيما يتعلق بالمشروع
- (a) If the Zone Type (as recorded in the Letter Details) is specified as "Industrial", within 3 months of the Commencement Date, the Investor must engage a 'Grade A' consultant and take all necessary steps to open a file with the Manateq's building permits

department in relation to the Project.

- (b) During the Term the Investor shall, at its expense, undertake all necessary site analysis of the Plot and shall commence the design of the Project and obtain all Applicable Permits for the Project and the Proposed Land Use. (ب) طوال مدة الخطاب، يلتزم المستثمر على نفقته الخاصة بالقيام بكافة الدراسات الخاصة بقطعة الأرض والبدء في تصميم المشروع والحصول على كافة التصاريح المطلوبة للمشروع والاستخدام المقترح للخطاب
- (c) The Investor shall notify Manateq in writing to its registered address, once it has obtained all Applicable Permits and is ready to commence construction of the Project ("Notice to Lease"). (ج) يتعين على المستثمر إخطار مناطق كتابة على عنوانها المسجل بمجرد إتمامه التحصل على كاف التصاريح المطلوبة وأنه على استعداد لبدء بناء المشروع ("إخطار للإيجار")
- (d) The Investor shall not commence any construction works on the Premises prior to entering into a Lease of the Plot, and such works must only be carried out pursuant to the terms and conditions of that lease. (د) يلتزم المستثمر بعدم البدء بأعمال البناء للمبنى قبل إبرام عقد إيجار لقطعة الأرض، ويتم البدء في هذه الأعمال فقط وفقاً لنصوص عقد الإيجار

### 3.3 Insurance

### 3.3 التأمين

The Investor shall, at its own cost, effect and maintain during the Term, the following insurances to cover any of its employees, agents, representatives or contractors who enter the Plot or the Manateq Zone:

يلتزم المستثمر على نفقته وطوال مدة الخطاب، الحصول على التغطيات التأمينية التالية لأي من موظفيه، عملائه، ممثليه أو متعاقديه الذين يدخلون قطعة الأرض أو منطقة مناطق

- (a) Worker's compensation insurance; (أ) تأمين تعويض العمال
- (b) Vehicle insurance; and (ب) تأمين السيارات
- (c) Any other insurance that may be necessary to protect the Plot or may otherwise be required by any applicable laws or by Manateq and notified to the Investor from time to time. (ج) كافة التغطيات التأمينية المطلوبة لحماية قطعة الأرض أو كما يلزم توفيره وفقاً للقوانين أو مناطق ويتم إخطار المستثمر بها من وقت لآخر

## 4. MANATEQ OBLIGATIONS

## 4. التزامات مناطق

### 4.1 Plot reservation and access

### 4.1 حجز قطعة الأرض والدخول

- (a) During the Term, Manateq shall: (أ) طوال مدة الخطاب ، تلتزم مناطق :
- (i) reserve the Plot for the Investor; and (1) حجز قطعة الأرض للمستثمر
- (ii) upon the provision of prior written notice (given not less than five (5) working days in advance) grant the Investor and its approved consultants access to the Plot to carry out surveys, approved tests and inspections of the Plot. (2) بعد تقديم المستثمر لإخطار مكتوب مسبق (لمدة لا تقل عن 5 أيام عمل مسبقة) منح المستثمر ومستشاريه الموافقات عليهم الرخصة لدخول قطعة الأرض لعمل المسح و الاختبارات الموافقات عليها والفحوصات الخاصة بقطعة الأرض،
- (b) Prior to the execution of the Lease by both Parties, the Investor shall not obtain any rights or interest in the Plot, and its right to enter the Plot is strictly limited to the access granted by Manateq from time to time pursuant to clause 4.1(a)(ii). (ب) قبل البدء في توقيع عقد الإيجارين الطرفين، لا يكتسب المستثمر أي حق أو مصلحة على قطعة الأرض ، ويقتصر حقه فقط على الدخول المسموح له بواسطة مناطق من وقت لآخر موفراً لنص المادة (2). أ . 1 . 4

### 4.2 Grant of Lease

### 4.2 منح عقد الإيجار

Subject to the Investor:

وفقاً لإتمام المستثمر ما يلي :-

- |  |  |
|--|--|
| (a) complying with its obligations under this letter;  | (أ) الامتثال لكافة التزاماته بموجب هذا الخطاب  |
| (b) giving Manateq a Notice to Lease, prior to the expiry of the Term;   | (ب) إعطاء مناطق إخطار لإبرام عقد الإيجار قبل انتهاء المدة  |
| (c) providing Manateq with all payments and/or post-dated cheques required under the Lease;                      | (ج) موافاة مناطق بكافة المدفوعات و/أو شيكات مؤجلة الدفع وفقاً لما هو متطلب بواسطة عقد الإيجار          |
| (d) providing evidence that all Applicable Permits have been procured for the Project and Proposed Land Use; and | (د) تقديم إثباتات أن كافة التصاريح المطلوبة للمشروع و الاستخدام المقترح لقطعة الأرض قد تم التحصل عليها |
| (e) providing Manateq with evidence of procuring all insurances required under the Lease,                        | (هـ) موافاة مناطق بإثبات التحصل على كافة وثائق التامين المطلوبة بموجب عقد الإيجار                      |

Manateq shall grant and the Investor shall accept, a Lease of the Plot for the Lease Term.

فإن مناطق تلتزم بإبرام عقد الإيجار مع المستثمر القابل لذلك لمدة الإيجار

#### 4.3 Application of the Lease Deposit

#### 4.3 خصم مقدم الإيجار

(a) If the Investor has:

في حال كان المستثمر :

- |  |  |
|--|--|
| (a) duly complied with all of its obligations pursuant to this letter; and | (أ) ملتزم تماماً بكافة الالتزامات الواجبة عليه بموجب هذا الخطاب؛ و           |
| (b) has been granted a Lease of the Plot pursuant to clause 4.2 above,     | (ب) تم منحه عقد إيجار قطعة الأرض وفقاً لما هو منصوص عليه في البند 4.2 سابقاً |

Manateq shall apply the Lease Deposit paid by the Investor (if any) towards the first year of the Lease Rent (payable pursuant to the Lease).

فإن مناطق تقوم بخصم مقدم الإيجار المدفوع بواسطة المستثمر (حسب الحال) مقابل قيمة أول سنة من الإيجار (الواجب الدفع بموجب عقد الإيجار)

(b) Clause 4.3(a) shall not apply in the event that the Investor requests (and Manateq grants) an extension of time to satisfy its obligations pursuant to this letter. If such extension of time is granted, Manateq may, in its absolute discretion, retain the Lease Deposit in full, or apply a portion of it in payment of the Lease Rent.

(ب) البند 4.3.(أ) لا ينطبق في حال طلب المستثمر (وقيام مناطق بمنح) تمديد للمدة لتنفيذ كافة التزاماته وفقاً لهذا الخطاب . وفي حال منح تمديد للمدة، فإن مناطق لها الحق وفقاً لتقديرها المطلق في الاحتفاظ بمقدم الإيجار بالكامل أو خصم جزء منه لتسوية قيمة الإيجار

#### 4.4 Application of the Land Allocation Fee

#### 4.4 تطبيق رسوم تخصيص الأرض

For the avoidance of doubt, the Investor acknowledges that subject only to clause 9.1(b), the Land Allocation Fee paid by the Investor (if any) is an upfront and non-refundable fee paid in consideration of Manateq entering into this letter, and is not subject to clause 4.3 of this letter.

لتجنب الشك ، فإن المستثمر يُقر بأنه وفقاً لنص المادة 9.1.(ب) فإن رسوم تخصيص الأرض المدفوعة بواسطة المستثمر (حسب الحال) تعتبر رسوم مدفوعة مقدماً غير مستردة في مقابل إبرام مناطق لهذا الخطاب ولا تخضع لأحكام البند رقم 4.3 من هذا الخطاب

#### 5. INVESTOR WARRANTIES

#### 5. ضمانات المستثمر

The Investor warrants to Manateq that it:

يقر و يضمن المستثمر لمناطق ما يلي:

- |   |  |
|---|--|
| (a) has assessed the Plot and deemed it suitable for the Project and the Proposed Land Use; | (أ) أنه قد عاين قطعة الأرض وانها ملائمة للمشروع والاستخدام المقترح لقطعة الأرض |
|---|--|

- (ب) has provided accurate and complete information in connection with the Project and this letter and has not failed to provide any material information relevant to the Investor's ability to comply with the terms of this letter or the Lease; هذا (ب) قد قام بإعطاء معلومات صحيحة وكاملة عن المشروع وهذا الخطاب وأنه لم يفشل في تقديم أي معلومات جوهرية متعلقة بتوافق قدرات المستثمر مع شروط هذا الخطاب أو عقد الإيجار
- (ج) it is duly established, validly existing, and in good standing under the laws of Qatar; and (ج) أنه مؤسس وقائم بطريقة سليمة وفق قوانين دولة قطر، و
- (د) shall at all times during the Term, comply with all laws of the State of Qatar. (د) الالتزام التام طوال مدة الخطاب بقوانين دولة قطر

## 6. ASSIGNMENT

## 6. التنازل

- (أ) The Investor shall not novate or assign any of its obligations or benefits arising under this letter, without the prior written consent of Manateq. (أ) لا يجوز للمستثمر أن يقوم بتحويل، التنازل عن أي من التزاماته أو حقوقه التي تنشأ بموجب هذا الخطاب بدون الحصول على موافقة مناطق المسبقة
- (ب) The Investor must not cause any change in the direct or indirect beneficial ownership of its company shares, without the prior written consent of Manateq. (ب) يلتزم المستأجر بعدم إجراء أي تغيير سواء مباشر أو غير مباشر في الأسهم التي يمتلكها في شركته بدون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من مناطق
- (ج) Manateq may transfer its interest in this letter to any third party (including a Financier) without the consent of the Investor being required. Manateq shall notify the Investor within thirty (30) days of any such transfer. (ج) يجوز لمناطق تحويل أي من حقوقها بموجب هذا الخطاب لأي طرف آخر (متضمناً الممول) بدون الحاجة إلى موافقة المستثمر. يتعين على مناطق إخطار المستثمر في خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ أي إحالة
- (د) The Investor must promptly take all such steps, sign all such documents and do all other acts as reasonably required to perfect any transfer of Manateq's interest in this letter to the Financier. (د) يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الخطوات، التوقيع على كافة المستندات والقيام بأي أعمال أخرى متطلبية لإتمام أي حوالة حق خاصة بمناطق بموجب هذا الخطاب إلى الممول.

## 7. CORRUPTION AND FRAUD

## 7. الفساد والغش

The Investor warrants that in entering into this letter, it (and its personnel) have not sought to defraud Manateq (nor conspired to defraud Manateq) or committed any unlawful act, in order to enter into this letter (**Prohibited Act**).

يضمن المستثمر أنه وفي سبيل الدخول إلى هذا الخطاب (متضمناً منسوبه) لم يقم بأي أعمال غش (ولم يسع إلى غش مناطق) أو ارتكاب أي فعل غير قانوني في سبيل الحصول على هذا الخطاب (الأعمال المحظورة)

## 8. INDEMNIFICATION

## 8. التعويض

The Investor indemnifies and shall keep Manateq indemnified against liability in respect of any accident, loss or damage to person or property on the Plot and from any and all claims, proceedings, and for all costs, losses, expenses and damage incurred or suffered by Manateq or any third party, as a consequence of the Investor's breach of this letter.

يعوض المستثمر ويستمر في تعويض مناطق عن أي مسؤوليات فيما يتعلق بأي حادثة، خسارة أو ضرر لشخص أو ملكية على قطعة الأرض وعن أي و كافة المطالبات، الإجراءات و كافة المصاريف، الخسارات، المصروفات التي تكبدتها مناطق أو أي طرف آخر، نتيجة لخرق المستثمر لهذا الخطاب

## 9. TERMINATION

## 9. الفسخ

### 9.1 Termination for Convenience

### 9.1 الفسخ بدون سبب

- (a) Manateq may, in its absolute discretion, terminate this letter, by giving the Investor 30 days' written notice.
- (b) If this letter is terminated pursuant to clause 9.1(a), Manateq shall:
- (i) refund to the Investor the Lease Deposit and/or the Land Allocation Fee; and
- (ii) this letter shall be deemed to have been automatically terminated without any further notice or court order being required.

- (أ) يجوز لمنطقة ، وفقاً لإرادتها المطلقة، فسخ هذا الخطاب بموجب توجيه إخطار كتابي للمستثمر قبل الفسخ بـ 30 يوم
- (ب) إذا تم الفسخ وفق نص المادة (أ) . 1 . 9، يتعين على منطقة:
- (1) رد مقدم الإيجار و/أو رسوم تخصيص الأرض إلى المستثمر
- (2) اعتبار هذا الخطاب منفسخاً من تلقاء نفسه بدون الحاجة إلى إنذار آخر أو استصدار حكم قضائي

### 9.2 Termination for Default

### 9.2 الفسخ لخرق الخطاب

Manateq may issue the Investor with a termination notice if the Investor:

يجوز لمنطقة توجيه إخطار بالفسخ إلى المستثمر في حال أن المستثمر:

- (a) has failed to pay the Lease Deposit and/or the Land Allocation Fee, or any other sum due under this letter, and such non-payment continues for thirty (30) days after payment became due (whether formally demanded or not);
- (b) enters into liquidation (either compulsory or voluntary), passes a resolution for its winding up or is appointed a receiver or administrator;
- (c) commits a Prohibited Act;
- (d) in breach of clause 3.2(a), has not appointed a 'Grade A' consultant and opened a file for the Project with the building permits department of Manateq, within 3 months of the Commencement Date; or
- (e) is otherwise in breach of any term of this letter and such breach has not been remedied within thirty (30) days of the Manateq's written notification, to the Investor, of the breach.

- (أ) فشل في دفع مقدم الإيجار و/أو رسوم تخصيص الأرض أو أي مبالغ مستحقة بموجب هذا الخطاب واستمر عدم الدفع لمدة 30 يوم بعد موعد استحقاق الدفع (سواء تم الطلب رسمياً أم لا)
- (ب) الدخول في تصفية (سواء إجبارية أو اختيارية)، صدور قرار بحله أو تعيين مصفي أو حارس قضائي
- (ج) ارتكاب فعل ممنوع
- (د) لم يتم بتعيين استشاري مصنف فئة (أ) وفتح ملف للمشروع في إدارة مناطق لتصاريح البناء خلال 3 أشهر من تاريخ البدء
- (د) مخالفة أي بند في عقد الإيجار وعدم معالجة هذه المخالفة في خلال 30 يوم من تاريخ إخطار منطقة للمستثمر بهذه المخالفة

### 9.3 Consequences of Termination or Expiry

### 9.3 نتيجة الفسخ أو انتهاء الخطاب

Following the issue of a termination notice by Manateq pursuant to clause 9.2, or upon the expiry of the Term, the Investor acknowledges and agrees that:

بعد إصدار إخطار الفسخ بواسطة منطقة وفقاً لنص المادة 2.9 أو بعد انتهاء مدة الخطاب، يقر المستثمر ويوافق على:

- (a) Manateq shall be entitled to grant a lease or land allocation letter, in relation to the Plot, to any third party;
- (b) the Lease Deposit and/or the Land Allocation Fee shall be forfeited by the Investor to Manateq, and the Investor shall have no claims against Manateq for all other costs and expenses incurred by the Investor

- (أ) يحق لمنطقة منح عقد الإيجار أو خطاب تخصيص قطعة الأرض فيما يتعلق بقطعة الأرض ، إلى أي طرف آخر
- (ب) يسقط حق المستثمر في استرداد مقدم الإيجار و/أو رسوم تخصيص الأرض من مناطق ولا يحق للمستثمر مطالب مناطق بأي تكاليف أو المصاريف قد تحملها المستثمر وفق نصوص هذا الخطاب تكون غير مستردة ، و

pursuant to this letter; and

(c) this letter shall be deemed to have been automatically terminated without any further notice or court order being required.

(ج) يتم اعتبار هذا الخطاب منفسخاً من تلقاء نفسه بدون الحاجة إلى إخطار آخر أو الحصول على حكم قضائي بذلك

#### 10. GENERAL PROVISIONS

#### 10. نصوص عامة

Clauses 10.1 (Manateq Zone), 10.2 (Notices), 10.3 (Waiver), 10.4 (Survival), 10.5 (Governing Law), 10.6 (Dispute Resolution), 10.7 (Language), 10.8 (Entire Agreement), 10.9 (Consequential Loss) and 10.10 (Confidentiality) of the Lease shall apply to this letter as if they were restated here in full, save that all references to "the Lessee" shall be read as "the Investor", all references to "the Lessor" shall be read as "Manateq", and all references to "this lease" shall be read as "this letter".

المواد 10.1 (منطقة مناطق)، 10.2 (الإخطارات)، 10.3 (التنازل)، 10.4 (الاستمرارية)، 10.5 (القانون واجب التطبيق)، 10.6 (فض النزاع)، 10.7 (اللغة)، 10.8 (الاتفاق الكامل)، 10.9 (الخسارة غير المباشرة) و 10.10 (السرية) من عقد الإيجار تنطبق على هذا العقد كما لو كان تم النص عليهم هنا في هذا الخطاب. ما عدا أن كافة الإشارات إلى "المستأجر" تقرأ "المستثمر"، وكافة الإشارات إلى "المؤجر" تقرأ "مناطق"، وكافة الإشارات إلى "عقد الإيجار هذا" تقرأ "هذا العقد"



SCHEDULE 1

مرفق 1

THE LEASE

عقد الإيجار



## عقد إيجار مناطق "بناء- تشغيل - نقل ملكية" إيجار أرض

### MANATEQ LEASE AGREEMENT "BUILD, OPERATE & TRANSFER" PLOT LEASE

Plot No.: [ ]  
Manateq Zone: [ ]  
Investor: [ ]  
Manateq Ref: [ ]

أسس متميزة. فرص لا محدودة.  
Prime foundations. Boundless Opportunities.

ب ٢٩٠٠٠ دوحة قطر ه ٣٣٣٣٣٣٣٣٣٣٣٣ +٩٧٤ ٤٠٣٢ ٣٣٣٣٣٣٣٣٣٣ ف +٩٧٤ ٤٤٨٣ ١١٧٢  
P 29000 Doha Qatar T +974 4032 3333 F +974 4483 1172  
[www.manateq.qa](http://www.manateq.qa)

LEASE PARTICULARS		تفاصيل الإيجار	
Lessor	Economic Zones Company QSC (trading as Manateq) established pursuant to Minister of Economy and Commerce Decision Number 272 of 2011, and includes any successors or assigns.	شركة المناطق الاقتصادية ش.م.ق (ذات الاسم التجاري "مناطق") والمنشأة بقرار سعادة وزير الإقتصاد والتجارة رقم 272 في 2011	المؤجر
Lessor's Representative	Mr. Hamad Rashid Al-Naimi	السيد / حمد راشد النعيمي	ممثل المؤجر المعتمد
Lessee	[LesseeName], CR [CR No.] a corporation organised under the laws of Qatar	إسم المستأجر، سجل تجاري [•] شركة مؤسسة بموجب قوانين دولة قطر	المستأجر
Lessee's Representative	[ ]	( إدارج إسم مسئول الاتصال )	ممثل المستأجر
Plot	[ ]	[إدخال اسم قطعة الارض والرقم]	قطعة الأرض
Plot Size	[ ] sqm.	..... مترمربع	مساحة قطعة الأرض
Manateq Zone	[ ]	[إدخال اسم المنطقة موقع قطعة الأرض]	موقع المناطق
Permitted Use	To construct a facility on the Plot pursuant to clause 5, and conduct the type of business from the Premises that is expressly approved by Manateq to the Lessee and is permitted pursuant to the Applicable Permits and the Manateq Zone Regulations.	تشيد مبنى على قطعة الأرض وفق نص المادة 5 وممارسة النشاط المسموح به من المبنى وفق الموافقة الممنوحة من مناطق إلى المستأجر و وفق التراخيص المطلوبة و لوائح منطقة مناطق	الاستخدام المصرح به

<b>Rent</b>	For the: (a) first 12 month period, QAR [ ]; (b) second 12 month period, QAR [ ]; and (c) third 12 month period, QAR [ ], per square meter, per annum, and then shall be subject to determination by the Lessor pursuant to clause 3.5(a).	يتم احتسابه :- (أ) لأول 12 شهر يكون ..... ر.ق. (ب) ثاني 12 شهر يكون ..... ر.ق. (ت) ثالث 12 شهر يكون ..... ر.ق. يحتسب الإيجار للمتر المربع سنوياً ، وبعد ذلك يتم تحديده بواسطة المؤجر وفقاً للبند 3.5أ.	<b>الإيجار</b>
<b>Service Charge</b>	<b>QAR 0</b> per square meter, per annum for the first 3 years and then shall be subject to determination by the Lessor pursuant to clause 3.5(b)	0 ريال قطري للمتر المربع سنوياً لمدة أول 3 سنوات وبعد انتهاء الفترة، يحدد المؤجر رسم الخدمة بموجب مادة 3.5(ب).	<b>رسم الخدمة</b>
<b>Lease Commencement Date</b>	[ ]	[ ]	<b>تاريخ بدء العقد</b>
<b>Expiry Date</b>	[ ]	[ ]	<b>تاريخ انتهاء العقد</b>
<b>Lessee's Works Completion Date</b>	The date falling 18 months after the Lease Commencement Date.	التاريخ الذي يقع بعد مرور 18 شهراً من تاريخ البدء	<b>تاريخ انتهاء أعمال المستأجر</b>
<b>Lessor's Notice Address</b>	10 <sup>th</sup> Floor, Tower 2, The Gate Mall PO Box 29000 Doha, Qatar Attention: Chief Operations Officer Telephone: (974) 4032 3333 Facsimile: (974) 4483 1172	ذي جيت مول، برج 2، الطابق العاشر ص. ب.: 29000 الدوحة، قطر لعاية السيد رئيس شؤون العمليات هاتف: (974) 4032 3333 فاكس: (974)44831172	<b>عناوين الإشعار للمؤجر</b>
<b>Lessee's Notice Address</b>	[ ]	[ ]	<b>عنوان الإشعار للمستأجر</b>

IN WITNESS WHEREOF, THE LESSOR AND THE LESSEE HAVE EACH EXECUTED THIS LEASE ON THE DATES  
STATED BELOW:

وإشهاداً لما تقدم حرر كل من شركة المناطق و المستأجر هذا العقد المائل في التاريخ المبين  
في صدر هذا ه العقد.

Executed by the Lessor:

SIGNED for and on behalf of the **ECONOMIC  
ZONES COMPANY QSC (trading as Manateq):**

_____ Signature	←	_____ Manateq's Company Stamp	←
_____ Name and Role of Signatory (print)		_____ Date	

Executed by the Lessee:

SIGNED for and on behalf of the [ ]:

_____ Signature	←	_____ Service Provider's Company Stamp	←
_____ Name and Role of Signatory (print)		_____ Date	

This lease sets out the terms on which the Lessor leases the Plot to the Lessee.

يتضمن هذا العقد الأحكام التي يؤجر المؤجر بموجبها قطعة الأرض إلى المستأجر.

## 1. Definitions and Interpretation

## 1. التعريفات والتفسير

### 1.1 Definitions

### 1.1 التعريفات

In addition to the meaning given to the terms as set out in the Lease Particulars, the following terms as used in this lease have the meanings ascribed to them below:

بالإضافة إلى معاني المصطلحات المنصوصة في تفاصيل الإيجار، يكون للمصطلحات التالية في عقد الإيجار المعاني المخصصة لها أدناه:

**"Applicable Permits"** means all clearances, permits, authorisations, consents and approvals required to be obtained or maintained by the Lessee under the law of Qatar, in connection with this lease, issued by the Lessor or any other governmental authority or entity.

**"التصاريح السارية"** تعني جميع التصاريح والتراخيص والموافقات المطلوب الحصول عليها أو الحفاظ عليها من قبل المستأجر بموجب قانون قطر، فيما يتعلق بهذا العقد، الصادر عن شركة مناطق أو أي سلطة أو جهة حكومية أخرى.

**"Common Areas"** means those areas of the Manateq Zone to be used in common by the Lessor, the Lessee, other tenants within the Manateq Zone, and those properly authorised or permitted in the Manateq Zone, including open areas, roads, pedestrian walkways, pavements, gardens, firefighting facilities, improvements and other common assets of the Manateq Zone.

**"المنافع المشتركة"** تعني الأماكن الواقعة في منطقة مناطق التي سيستخدمها المؤجر والمستأجر والمستأجرون في منطقة مناطق والمأوذن لهم أو المسموح لهم بذلك في منطقة مناطق بما في ذلك المناطق المفتوحة والطرق وممرات المشاة والارصفة والحدائق، ومرافق مكافحة الحرائق، والتحسينات وغيرها من الأصول المشتركة لمنطقة مناطق.

**"Force Majeure"** means strikes, lockouts, hostilities, acts of war, fires, floods, earthquakes and other natural catastrophes provided that such force majeure circumstances are beyond the control of the affected Party.

**"القوة القاهرة"** تعني الإضرابات وإغلاق الطرق والأعمال العدوانية والحروب والحرائق والفيضانات وأي كوارث طبيعية أخرى، بشرط أن تكون هذه القوة القاهرة خارجة عن سيطرة الطرف المتضرر.

**"Financier"** means any company (or group of companies) from time to time facilitating or providing any form of guarantee, financing or refinancing to the Lessor.

**"الممول"** تعني أي شركة (أو مجموعة شركات) و التي من وقت لآخر تنولي توفير تمويل أو أي نوع من أنواع التأمين أو التمويل أو إعادة التمويل للمؤجر

**"Lessee's Works"** means those works to be carried out and completed by the Lessee, at its sole cost, for the design and construction of the Premises on the Plot.

**"أعمال المستأجر"** تعني تلك الأعمال التي يجب على المستأجر القيام بها وإكمالها، على نفقته الخاصة، لتصميم وإنشاء المبنى على قطعة الأرض.

**"Manateq Zone Regulations"** means the documents produced by the Lessor (as updated from time to time, including amendments made after the date of this lease) and provided to the Lessee, setting out the Lessor's general regulations that govern the Manateq Zone, and the conduct of the Lessee's activities on the Plot, including but not limited to the design guidelines and construction specifications for the Premises, the approvals process for the Lessee's Works and alterations (including the fee schedule for review and approvals), maintenance of the Plot and Lessee's Works, operation, use and maintenance of the Common Areas and the Lessee's handover requirements at the end of this lease.

**"أنظمة مناطق"** يعني الوثائق التي يتم إعدادها بواسطة المؤجر (والتي يتم تحديثها من وقت لآخر، متضمنة التعديلات التي قد يتم إدراجها بعد تاريخ هذا العقد) ويتم توفيرها للمستأجر، موضحاً بها اللوائح العامة للمؤجر والتي تحكم منطقة المناطق و المناطق المشتركة واستخدامها وصيانتها وكيفية ممارستها المستأجر لأنشطته على قطعة الأرض، متضمناً وغير محدود على سبيل المثال شروط التصميم ومواصفات البناء للمبنى، إجراءات الحصول على الموافقات لأعمال المستأجر والتعديلات في المبنى، صيانة قطعة الأرض والمبنى، تشغيل واستخدام قطعة الأرض و متطلبات تسليم المستأجر في نهاية مدة الإيجار

**"Parties"** means the Lessor and the Lessee.

**"الأطراف"** تعني المؤجر والمستأجر،

**"Plot"** means the land granted by this lease to the Lessee to design,

**"قطعة الأرض"** تعني قطعة الأرض الممنوحة للمستأجر

construct, operate and maintain the Premises and as further identified in the Lease Particulars and shown edged red on the attached plan.

بموجب عقد الإيجار لتصميم وبناء وتشغيل وصيانة المبنى كما هو موضح بـ"تفاصيل الإيجار" والمبينة الحدود والمعالم تفصيلاً باللون الأحمر في الخريطة المرفقة.

"Premises" means the building to be designed and constructed by the Lessee on the Plot.

"المبنى" تعني المبنى الذي سيتم تصميمه وبناءه من قبل المستأجر على قطعة الأرض.

"Relevant Authority" means any governmental or quasi-governmental authority in the State of Qatar.

"السلطة المختصة" تعني أية سلطة حكومية أو شبه حكومية في دولة قطر.

"Term" means the period commencing on the Lease Commencement Date and ending on the Expiry Date.

"فترة الإيجار" تعني المدة التي تبدأ من تاريخ مدة البدء حتى تاريخ انتهاء مدة العقد.

"Total Rent" means the Rent and Service Charge.

"إجمالي الإيجار" يعني رسوم الإيجار والخدمات.

## 2. Commencement and Holding Over

## 2. البدء واستمرار الإشغال

### 2.1 Commencement

### 2.1 البدء

In accordance with the terms and conditions of this lease, the Lessor leases the Plot to the Lessee for the Term. This lease shall not be automatically renewed in any circumstances.

بموجب أحكام وينود عقد الإيجار، يقوم المؤجر بتأجير قطعة الأرض إلى المستأجر طوال مدة الإيجار، ولا يتجدد العقد تلقائياً تحت أي ظرف.

### 2.2 Holding Over

### 2.2 الإشغال بعد انتهاء العقد

In the event that the Lessee remains in occupation of the Plot after the Expiry Date, the holding over period shall be on a rolling monthly basis and subject to the Lessee paying rent based on the market rate of the Plot and the Premises at that time, as determined by the Lessor.

في حال استمرار المستأجر في اشغال قطعة الأرض بعد تاريخ الانتهاء يتم احتساب فترة الإشغال على أساس شهري متجدد، ويلتزم المستأجر بدفع الإيجار المستأجر على أساس سعر السوق للعقار والمباني في ذلك الوقت، كما يحددها المؤجر.

## 3. The Rent and Service Charge

## 3. رسوم الإيجار والخدمات

3.1 The Lessee shall pay the Lessor the Total Rent as prescribed in this clause 3.

3.1 على المستأجر أن يدفع للمؤجر إجمالي الإيجار كما هو منصوص عليه في هذه المادة 3.

3.2 Payment of the Total Rent shall be effected in two equal instalments, both six (6) months in advance.

3.2 يدفع الإيجار الإجمالي على دفعتين متساويتين، كل منهما ستة (6) أشهر مقدماً.

3.3 Save for the first payment of Total Rent, the Lessee shall provide the Lessor with post-dated cheques (as directed by the Lessor) for a period of up to three (3) years in advance. In the event of any changes to the Total Rent pursuant to clause 3.5, the Tenant shall provide replacement or supplemental cheques (as directed by the Lessor) within 30 days of such direction.

3.3 بالإضافة الى الدفعة الأولى من إجمالي الإيجار، يجب على المستأجر أن يوفر للمؤجر شيكات مؤجلة (حسب توجيهات المؤجر) لمدة تصل إلى ثلاث (3) سنوات مقدماً. في حالة حدوث أي تغييرات على إجمالي الإيجار وفقاً للفقرة 3.5، يجب على المستأجر استبدال أو إضافة شيكات (وفقاً لتوجيهات المؤجر) خلال 30 يوماً من تاريخ التوجيه.

3.4 From the Lease Commencement Date, until the end of the third year of this lease the Total Rent shall be the amounts prescribed in the Lease Particulars, per square meter of the Plot.

3.4 من تاريخ بدء الإيجار، وحتى نهاية السنة الثالثة من عقد الإيجار هذا يكون إجمالي الإيجار هو المبالغ المنصوص عليها في تفاصيل الإيجار، للمتر المربع من قطعة الأرض.

3.5 From the beginning of the fourth year of this lease:

3.5 من بداية السنة الرابعة من عقد الإيجار هذا:

- (a) the Lessor may increase the Rent at its discretion, provided that the Rent is not increased by more than 5% over any 3 year period; and
- (ب) يجوز للمؤجر زيادة الإيجار وفقاً لتقديره، شريطة ألا يزيد الإيجار بنسبة تزيد عن 5% على مدى فترة 3 سنوات.
- (b) the Service Charge shall be the proportional contribution to the general operational costs and expenses from time to time payable for the benefit of the Plot, the Common Areas and shared facilities in the Manateq Zone, as determined by the Lessor and notified to the Lessee prior to the due date for payment of the Total Rent.
- (ب) يجب أن يكون رسم الخدمة هو المساهمة النسبية في التكاليف التشغيلية العامة والنفقات من وقت لآخر مستحقة الدفع لصالح قطعة الأرض والمناطق المشتركة والتسهيلات المشتركة في منطقة مناطق، على النحو الذي يحدده المؤجر ويتم إخطاره للمستأجر قبل تاريخ استحقاق دفع إجمالي الإيجار.
- 3.6 The Lessee shall pay all other sums due pursuant to this lease, at the time and in the manner specified herein.
- 3.6 يتعين على المستأجر دفع كافة المستحقات الأخرى بموجب عقد الإيجار في المواعيد المحددة في عقد الإيجار هذا
- 4. The Plot**
- 4. قطعة الأرض**
- The following rights are reserved in favour of the Lessor:
- الحقوق التالية محفوظة لصالح المؤجر :
- 4.1.1 The right at all reasonable times after giving reasonable notice to the Lessee (except in the case of an emergency) to enter upon the Plot and the Premises to inspect or to view the state and condition of the Premises, to enforce any provisions of this lease or to alter, renew, remove or install any ducts, pipes and/or cables through, over or under the Plot; and
- 4.1.1 للمؤجر الحق والحرية الكاملة في جميع الأوقات المعقولة وبعد تقديم إشعار بمدة معقولة إلى المستأجر (ولا يلزم الإشعار في حالات الطوارئ)، الدخول إلى قطعة الأرض والمبنى لمعاينة حالة ووضع المبنى، لتنفيذ أي من شروط وأحكام هذا العقد، أو لتعديل، تجديد، إزالة أو تركيب أو توصيل أي مواسير أو كابلات سواء من خلال، فوق أو من تحت قطعة الأرض؛ و
- 4.1.2 The right to free and uninterrupted passage of water, gas, drainage, electricity and data (as applicable) through ducts, pipes and/or cables passing through, over or under the Plot.
- 4.1.2 الحق الكامل في المرور الحر وغير المنقطع للمياه والغاز والصرف الصحي وتمديدات الكهرباء وتمديدات نقل البيانات من خلال الكابلات و/أو المواسير التي تمر سواء من خلال، فوق أو من تحت قطعة الأرض
- 5. Lessee's Works**
- 5. أعمال المستأجر**
- 5.1.1 The Lessee's Works must be completed on or before Lessee's Works Completion Date.
- 5.1.1 يجب الانتهاء من كافة الأعمال قبل أو عند حلول تاريخ اكتمال أعمال المستأجر
- 5.1.2 The Lessee shall not commence the Lessee's Works until the design of the proposed Premises has been approved by the Lessor (in accordance with the Manateq Zone Regulations) and the Lessee has provided the Lessor with a copy of all Applicable Permits required to perform such works.
- 5.1.2 لا يجوز للمستأجر البدء في تنفيذ أعمال المستأجر المطلوبه منه إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر على تصميم المبنى المقترح (وفقاً للوائح تأجير مناطق) وقيام المستأجر بالحصول على كافة التصاريح المطلوبة لإنجاز تلك الأعمال وموافاة المؤجر بنسخ منها
- 5.1.3 The Lessee shall carry out and complete the Lessee's Works in accordance with the Manateq Zone Regulations and all Applicable Permits and the laws of Qatar.
- 5.1.3 ينفذ المستأجر وينهي كافة أعمال المستأجر طبقاً للوائح تأجير مناطق والتصاريح المطلوبة، الممارسات المهنية الجيدة و قوانين دولة قطر.
- 5.1.4 The Lessee's Works Completion Date may only be extended at the discretion of the Lessor, or in the event of a delay caused by Force Majeure.
- 5.1.4 يجوز للمؤجر تمديد تاريخ انتهاء أعمال المستأجر فقط وفقاً لسلطته التقديرية أو في حالة أي تأخير بسبب القوة القاهرة



5.1.5 The Lessee shall, as soon as reasonably practicable after completion of the Lessee's Works, provide to the Lessor copies of the as-built plans, drawings and specifications of the Premises.

5.1.5 يقدم المستأجر للمؤجر، في أقرب وقت ممكن بعد اكمال أعمال المستأجر، نسخ عن مخططات التنفيذ والرسومات والمواصفات للمبنى

## 6. The Lessee's Covenants

## 6. تعهدات المستأجر

At all times the Lessee covenants with the Lessor as follows:

يتعهد المستأجر للمؤجر لطوال مدة الإيجار بما يلي:

### 6.1 Duly Established

### 6.1 التأسيس حسب الأصول

The Lessee is duly established, validly existing, and in good standing under the laws of Qatar.

6.1.1 أن المستأجر قد تم تأسيسه بطريقه سليمة وله وجود مشروع ويمثل بشكل تام لقوانين دولة قطر؛

### 6.2 Operation, Maintenance and Repair

### 6.2 التشغيل و الصيانة والإصلاح

6.2.1 The Lessee shall not use the Premises or the Plot for any purpose other than the Permitted Use.

6.2.1 لا يجوز للمستأجر استخدام المبنى لغير الاستخدام المصرح به

6.2.2 The Lessee, at the Lessee's expense, shall at all times maintain the Plot and the Premises in accordance with the Manateq Zone Regulations.

6.2.2 يلتزم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بالمحافظة على قطعة الأرض والمبنى وفقاً لما هو منصوص عليه في لوائح تأجير مناطق.

6.2.3 The Lessee shall not overload the electrical installations in the Premises.

6.2.3 لا يجوز للمستأجر أن يفرط في التركيبات الكهربائية في المبنى

6.2.4 In the event of any notice of breach of this clause 6, the Lessee shall execute all works required to rectify the breach (to the reasonable satisfaction of the Lessor). If the Lessee fails to comply with any such notice, the Lessor may arrange for all necessary works to be executed and the Lessee shall pay the costs incurred.

6.2.4 في حالة توجيه أي إخطار لمخالفة هذا البند 6، يجب على المستأجر تنفيذ كافة الأعمال اللازمة لتصحيح المخالفة بطريقة مرضية للمؤجر. وفي حال عدم قيام المستأجر بالالتزام بما ورد في الإخطار، فيجوز للمؤجر القيام بكافة الأعمال اللازمة ويلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن كافة التكاليف التي تكبدها في سبيل ذلك.

### 6.3 Alterations

### 6.3 التغييرات

Other than the Lessee's Works, the Lessee shall not make any alterations or additions to the Plot without obtaining the Lessor's prior written approval.

فيما عدا أعمال المستأجر، لا يجوز للمستأجر عمل أي تغييرات أو إدخال إضافات أو إحداث تغيير في قطعة الأرض بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر

### 6.4 Sublease, Licence or Assign

### 6.4 الإيجار من الباطن ، الترخيص أو الحوالة

6.4.1 The Lessee shall not sublease, licence or assign the whole (or any part) of the Plot, without the prior written consent of the Lessor. In the event of any approval granted by the Lessor to assign this lease, the Lessee must guarantee the obligations of the assignee, until the assignee is released from this lease, and such agreement must be prescribed in the assignment instrument.

6.4.1 لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن، أو يعطي ترخيصاً أو يقوم بحوالة كامل (أو أي جزء) من قطعة الأرض، دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر. في حالة حصول أي موافقة من المؤجر على حوالة هذا العقد، يجب على المستأجر أن يضمن التزامات المجال إليه، حتى يتم المجال إليه من إنهاء التزاماته بموجب هذا العقد، ويجب أن يكون هذا الاتفاق منصوص عليه في صك حوالة.

6.4.2 The Lessee must not cause any change in the direct or indirect beneficial ownership or control of the Lessee, without the prior written consent of the Lessor.

6.4.2 يلتزم المستأجر بعدم إجراء أي تعديل سواء مباشر أو غير مباشر في ملكيته أو النسب المسيطرة فيه بدون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الأول

- 6.4.3 The Lessor may, transfer or assign its interest in this lease to any third party (including the Financier) without the consent of the Lessee being required. The Lessor shall notify the Lessee within thirty (30) days of such transfer.
- 6.4.4 The Lessor will be entitled to grant, transfer and assign to any Financier by way of security, all right, title and interest that the Lessor has under this lease and all claims resulting from any default under this lease.
- 6.4.5 The Lessee must promptly take all such steps, sign all such documents and do all other acts as reasonably required to perfect any transfer of interest in the lease to the Financier, including but not limited to providing any written acknowledgment of assignment.
- 6.4.6 The Lessee shall accept and consent to the Lessor entering into a Hawalat Al Haq, and shall provide a written acknowledgment of the notice of assignment in regard to that Hawalat Al Haq if requested by Manateq.

6.4.3 يجوز للمؤجر التنازل عن أو إحالة مصلحته في هذا العقد إلى أي طرف ثالث (بما في ذلك الممول) دون اشتراط الحصول على موافقة المستأجر. يخاطر المؤجر المستأجر خلال ثلاثين (30) يوما من الحوالة المشار إليها.

6.4.4 سوف يكون للمؤجر الحق في منح و إحالة ونقل أي حق أو مصلحة تنشأ له بموجب هذا العقد و أي مطالبات ناجمة عن أي تقصير بموجب هذا العقد، على سبيل الضمان، إلى أي ممول

6.4.5 يجب على المستأجر أن يتخذ بشكل فوري وعلى وجه السرعة أي خطوات لازمة فيما يخص النقاط أعلاه، وبما يشمل التوقيع على المستندات أو أي أعمال أخرى مطلوبة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تقديم أي إقرار كتابي بالاحالة.

6.4.6 يوافق المستأجر ويقبل إبرام المؤجر لحوالة الحق ويتعين عليه تقديم إشعارا مكتوبا باستلام إشعار حوالة الحق عند التوقيع على هذا العقد.

## 6.5 Financier Step In Rights

The Lessee acknowledges:

- 6.5.1 that the Lessor may enter into financing agreements with a Financier; and
- 6.5.2 upon the request of the Lessor, the Lessee will promptly enter into a form of direct agreement with the Financier (on such terms as are reasonably acceptable to the Financier).

## 6.5 حق الممول في التدخل

يقر المستأجر بأنه :-

- 6.5.1 يجوز للمؤجر الدخول في اتفاقات تمويل مع الممول، و
- 6.5.2 بناء على طلب المؤجر، يقوم المستأجر بالدخول في اتفاقية مباشرة مع الممول (وفق الشروط المعقولة التي يقبلها الممول)

## 6.6 Advertisements and Signs

The Lessee shall not place or display on the exterior of the Plot and/or the Premises, any sign, display of lights, placard or advertisement, without the prior written approval of the Lessor.

## 6.6 الإعلانات واللوحات

على المستأجر الامتناع عن وضع أو عرض على الأرض محل العقد أو السطح الخارجي للمبنى أو على النوافذ أو داخل المبنى، أي أسم أو كتابة أو إشعار أو لوحات أو لافتات مضيئة أو أضواء أو لصق ملصق أو إعلان، باستثناء بدون الحصول على موافقة المؤجر المسبقة كتابةً

## 6.7 Compliance with Applicable Laws

The Lessee shall (and shall procure that all of its agents, employees, invitees and visitors) comply in all respects with:

- 6.7.1 the law of the State of Qatar (as it relates to the Plot, the Premises and anything done within the Plot);
- 6.7.2 the Applicable Permits; and
- 6.7.3 the Manateq Zone Regulations.

## 6.7 الامتثال للقوانين المعمول بها

على المستأجر الالتزام والتأكد من التزام كافة وكلائه، موظفيه، مدعويه وزائريه بـ

- 6.7.1 قوانين دولة قطر ( المتعلقة بقطعة الأرض والمبنى وأي أمر متعلق بقطعة الأرض)
- 6.7.2 التصاريح المطلوبة.
- 6.7.3 لوائح تأجير مناطق

## 6.8 Indemnification

The Lessee indemnifies and shall keep the Lessor indemnified

## 6.8 التعويض

يعوض المستأجر المؤجر و يستمر في تعويضه عن كافة

against liability in respect of any accident, loss or damage to person or property on the Plot and from any and all claims, proceedings, and for all costs, losses, expenses and damage incurred or suffered by the Lessor or any third party, as a consequence of the Lessee's breach of this lease.

#### 6.9 Expenses of the Lessor

The Lessee shall pay to the Lessor, on demand, all reasonable expenses (including any legal or professional fees) incurred by the Lessor in relation to enforcing the Lessees' covenants within this lease.

#### 6.10 Antiquities and Natural Resources

Any right of the Lessee under this lease shall not extend to any natural resources within, under or otherwise connected to the Plot and shall not extend to any fossils, antiquities and any other objects of interest or value which may be found on or under the Plot.

#### 6.11 Utilities

6.11.1 The Lessee shall effect and maintain, at its expense, connections to all utilities made available to the Plot (if any) by the relevant authorities. In the absence of any such utilities, the Lessee shall effect and maintain, at its expense, and subject to the Lessor's prior written approval, all private measures required by the Lessee for the provision of such utilities, including generators, water tanks and septic tanks.

6.11.2 Where utilities are provided to the Plot, the Lessee shall at all times pay all utility charges, including any connection fees and/or consumption charges.

6.11.3 In the event that any services, including electricity, water, civil defence, chilled water, sewerage or communication services, are provided to the Lessee directly by the Lessor, the Lessee shall settle any such charges within thirty (30) days of notification to do so by the Lessor.

### 7. Insurance

#### 7.1 Lessee's Insurance Obligations

7.1.1 The Lessee shall, at its own cost, effect and maintain, the policies of insurance as set out in Schedule 1.

7.1.2 At the request of the Lessor, the Lessee shall supply copies of the insurance policies, together with evidence that all insurance premiums have been paid.

المسؤوليات الناتجة عن أي حادث أو خسارة أو ضرر لشخص أو ممتلكات على قطعة الأرض وأي من وجميع المطالبات والإجراءات وجميع التكاليف والخسائر والمصروفات والأضرار المتكبدة أو التي يعاني منها المؤجر أو أي طرف ثالث، نتيجة خرق المستأجر لهذا العقد.

#### 6.9 مصروفات المؤجر

يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر، عند الطلب، جميع النفقات المعقولة (بما في ذلك أي رسوم قانونية أو مهنية) التي يتكبدها المؤجر فيما يتعلق بإنفاذ تعهدات المستأجرين ضمن هذا العقد.

#### 6.10 الثروات الطبيعية والآثار

لا يمتد أي حق للمستأجر بموجب هذا العقد إلى أي من الموارد الطبيعية الواقعة داخل أو تحت أو متصلة بقطعة الأرض، ولا يمتد إلى جميع الحفريات والآثار وأي شئ ذا فائدة أو قيمة يمكن العثور عليه فوق أو تحت المنطقة.

#### 6.11 المرافق

6.11.1 على المستأجر أن ينفذ ويحفظ، على نفقته، بتوصيلات لجميع المرافق المتاحة للمخطط (إن وجدت) من قبل السلطات المعنية. في حالة عدم وجود أي من هذه المرافق، يجب على المستأجر أن ينفذ ويحفظ، على نفقته، ورهنا بموافقة كتابية مسبقة من شركة مناطق، بجميع التدابير الخاصة التي يطلبها المستأجر لتوفير هذه المرافق، بما في ذلك المولدات الكهربائية، والصهاريج المائية، وخزانات النضح.

6.11.2 عندما يتم توفير الخدمات إلى قطعة الأرض، يجب على المستأجر في جميع الأوقات دفع جميع رسومها، بما في ذلك أي رسوم توصيل و / أو رسوم الاستهلاك.

6.11.3 في حال تزويد أي خدمات مباشرة من قبل المؤجر، بما يشمل الكهرباء والمياه والدفاع المدني والمياه المبردة وخدمات الصرف الصحي والاتصالات، يتعين على المستأجر تسوية أي من هذه الرسوم خلال ثلاثين (30) يوما من إخطار بذلك من قبل المؤجر.

### 7. التأمين

#### 7.1 التزامات التأمين للمستأجر

7.1.1 يجب على المستأجر، على حسابه الخاص، التحصل والمحافظة على وثائق التأمين على النحو المبين في الجدول 1.

7.1.2 بناء على طلب المؤجر، يجب على المستأجر تقديم نسخ من وثائق التأمين، مع أي مستندات تؤكد على أن جميع أقساط التأمين قد تم دفعها.

7.1.3 In the event that the Lessee fails to comply with any of its obligations under this Clause 7.1 the Lessor shall be entitled (but is not obliged) to procure such insurance and recover the cost of from the Lessee.

7.1.3 في حالة عدم التزام المستأجر بأي من التزاماته بموجب هذه الفقرة 7.1 يحق للمؤجر (ولكن ليس بشكل الزامي) شراء هذا التأمين واسترداد كلفته من المستأجر.

## 7.2 Obligation to Reinstat

## 7.2 الالتزام بإعادة البناء

If during the Term the Premises are damaged or destroyed, the Lessee must, unless directed otherwise by the Lessor, repair all damages and reinstate the Premises to the satisfaction of the Lessor.

في حالة وقوع ضرر أو تلف للمبنى في خلال مدة العقد ، يلتزم المستأجر ، وما لم يوجه من قبل المؤجر بخلاف ذلك، أن يقوم بإعادة تشييد المبنى وفقاً لرضاء المؤجر،

## 8 End of the Term

## 8 . نهاية مدة الإيجار

8.1 Prior to the Expiry Date or following the earlier termination of this lease, the Lessor may carry out an inspection of the Plot and the Premises and identify any items that require remediation by the Lessee.

8.1 قبل تاريخ انتهاء الصلاحية أو في حال الإنهاء المبكر لهذا العقد، يجوز للمؤجر إجراء معاينة لقطعة الأرض والمباني وتحديد أي أجزاء تتطلب المعالجة من قبل المستأجر.

8.2 Prior to the Expiry Date or subsequent to the earlier termination of this lease, the Lessor will direct the Lessee by written notice to:

8.2 قبل تاريخ انتهاء الصلاحية أو بعد الإنهاء المبكر لهذا العقد، يقوم المؤجر بتوجيه إشعار كتابي للمستأجر بموجب ما يلي:

(a) vacate and hand over the Plot and the Premises to the Lessor pursuant to the handover provisions of the Manateq Zone Regulations; or

(أ) إخلاء وتسليم الأرض والمباني إلى المؤجر وفقاً لأحكام التسليم من لوائح منطقة مناطق؛ أو

(b) demolish the Premises, clear all debris and return the Plot to the Lessor in its original condition.

(ب) هدم المباني، وإزالة كافة الركام وإعادة الأرض إلى المؤجر بحالتها الأصلية.

8.3 The Lessee must, at its expense, comply with the direction given by the Lessor pursuant to clause 8.2.

8.3 يجب على المستأجر، على نفقته الخاصة، الامتثال للتعليمات التي يصدرها المؤجر بموجب للفقرة 8.2.

## 9. Termination

## 9. فسخ العقد

### 9.1 Termination for Default

### 9.1 الفسخ بسبب الإخلال:

The Lessor may issue the Lessee with a termination notice if:

يجوز للمؤجر إصدار إخطار فسخ العقد في أي من الحالات التالية:

9.1.1 the Lessee has failed to pay the Total Rent or any other sum due under this lease and such non-payment continues for 30 (thirty) days after payment became due (whether formally demanded or not);

9.1.1 أخفاق المستأجر في دفع إجمالي الإيجار أو أي مبلغ آخر مستحق خلال 30 (ثلاثين) يوماً بعد استحقاق الدفع بموجب هذا العقد، ويسري هذا البند سواء طلب رسمياً أم لا من قبل المؤجر؛

9.1.2 the Lessee wholly or substantially ceases to carry out the Lessee's Works for a period of 20 (twenty) consecutive days or 60 (sixty) days in any calendar year);

9.1.2 توقف المستأجر كلياً أو جزئياً عن تنفيذ أعماله المنوطة بموجب العقد لمدة (عشرين) 20 يوماً متتالية أو ما مجموعه (ستون) 60 يوماً في أي سنة تقويمية؛

9.1.3 the Lessee has failed to complete the Lessee's Works by Lessee's Works Completion Date;

9.1.3 فشل المستأجر إكمال أعمال المستأجر المنوطة بحلول تاريخ إكمال أعمال المستأجر.

9.1.4 if the Lessee:

9.1.4 في حال تعرض المستأجر لأي مما يلي :-

- (a) enters into liquidation (either compulsory or voluntary);  
(b) passes a resolution for its winding up; or  
(c) is appointed an administrator;
- 9.1.5 the Premises become vacant or deserted for a period of thirty (30) days or more; or  
9.1.6 the Lessee is otherwise in breach of any term of this lease and this breach has not been remedied within thirty (30) days of the Lessor's written notification, to the Lessee, of the breach.
- 9.2 Consequences of Termination**
- 9.2.1 Following the issue of a termination notice by the Lessor pursuant to clause 9.1:
- (a) the Lessee shall promptly take all necessary steps to vacate the Plot;  
(b) the Parties shall discharge their respective obligations pursuant to clause 8 of this lease; and  
(c) subject to the Lessee complying with clause 9.2.1(b), this lease shall be deemed to have been automatically terminated without any further notice or court order being required.
- 9.2.2 If this lease is terminated, the Lessor shall retain all rights under the law for collection of unpaid Rent, and any other amounts due under this lease and the Tenant remains bound to comply with clause 8.2 of this lease.

أ. تصفية (سواء إجبارية أو اختيارية).

ب. إصدار قرار بحله.

ج. تم تعيين حارس أو مصفي على المستأجر.

9.1.5 ترك المبنى خالياً أو مهجور لمدة ثلاثين (30) يوماً أو أكثر.

9.1.6 خرق المستأجر لأي من بنود هذا العقد بدون أن يتم علاج هذا الخرق في غضون ثلاثين (30) يوماً من إخطار المؤجر له كتابياً بذلك الخرق.

## 9.2 النتائج المترتبة على فسخ العقد

9.2.1 في حالة إصدار إخطار فسخ العقد بواسطة المؤجر وفق نص المادة 9.1

(أ) يتعين على المستأجر اتخاذ كافة الاجراءات الضرورية لإخلاء قطعة الأرض.

(ب) التزام الأطراف بتنفيذ كافة التزاماتهم إلى أقصى حد ممكن وفقاً لما هو منصوص عليه في البند 8.

(ج) مع مراعاة المستأجر الذي يتوافق مع البند 9.2.1 يعتبر هذا الإيجار قد تم إنجازه تلقائياً دون أي إشعار آخر أو أمر محكمة

9.2.2 إذا تم فسخ عقد الإيجار هذا، يحتفظ المؤجر بجميع الحقوق بموجب القانون لجمع الإيجارات غير المدفوعة وأي مبالغ أخرى مستحقة بموجب عقد الإيجار هذا ويظل المستأجر ملزماً بالامتثال للبند 8.2 من عقد الإيجار هذا.

## 10. General Provisions

## 10. احكام عامة

### 10.1 Manateq Zone

### 10.1 منطقة المناطق

10.1.1 The Lessor may deal as it thinks fit with other property in the Manateq Zone.

10.1.1 يجوز للمؤجر التعامل كما يراه مناسباً مع الممتلكات الأخرى الموجودة في منطقة مناطق.

10.1.2 The Lessor may at all times, without obtaining any consent from the Lessee, alter, reconstruct or modify in any way whatsoever, any land in the Manateq Zone, so long as a means of access to and egress from the Plot is maintained at all times.

10.1.2 يجوز للمؤجر في جميع الأوقات، دون الحصول على أي موافقة من المستأجر، تغيير أو إعادة بناء أو تعديل بأي شكل من الأشكال، أي الأراضي المجاورة، طالما يتم الاحتفاظ بطرق للوصول إلى والخروج من قطعة الأرض في جميع الأوقات.

### 10.2 Notices

### 10.2 الإخطارات

10.2.1 Any notice, communication or demand to be given or made by or to the Lessor or the Lessee under this lease shall be in writing and shall be delivered personally or sent by courier (or, in the case of the notice of a Hawalat Al Haq, by

10.2.1 يجب أن يكون أي إشعار أو اتصال أو طلب يتم تقديمه أو تقديمه من قبل أو إلى المؤجر أو المستأجر بموجب هذا العقد كتابياً ويتم تسليمه شخصياً أو إرساله عن طريق البريد المسجل ( وفي حالة إخطار حوالة الحق يتم إرساله بواسطة البريد

QPost recorded delivery) to the Party at its address set out in Lease Particulars (or such other address as either Party may advise the other in writing).

القطري المسجل بعلم الوصول) إلى الطرف على عنوانه المبين في بيانات الإيجار (أو أي عنوان آخر يقوم أي طرف بإخطار الطرف الآخر به خطياً).

10.2.2 Each Party shall advise the other of any change to its address in writing, no later than ten (10) days prior to such change occurring.

10.2.2 يتعين على أي طرف في حالة تغيير عنوانه إخطار الطرف الآخر كتابة بهذا التغيير بمدة لا تقل عن 10 أيام قبل حدوث التغيير

10.2.3 The Parties agree that delivery of notice using the address details set out in the Lease Particulars (or as otherwise advised pursuant to Clause 10.2.2 above) shall constitute satisfactory delivery of such notice and neither Party shall argue to the contrary.

10.2.3 اتفق الطرفان على أن تسليم الإخطار على العنوان الموضح في تفاصيل الإيجار (أو كما بالكيفية المنصوص عليها في المادة 10.2.2 أعلاه) يعد تسليمًا صحيحًا للإخطار ولا يجوز لأي من الطرفين المنازعة فيه.

### 10.3 Waiver

### 10.3 التنازل

The Lessor's acceptance of any sums due hereunder shall not constitute a waiver of any default by the Lessee.

لا يشكل قبول المؤجر لأي مبالغ مستحقة بموجب هذه الاتفاقية تنازلاً عن أي تقصير من جانب المستأجر.

### 10.4 Survival

### 10.4 الاستمرارية

Any expiration or termination of this lease shall be without prejudice to any rights, remedies, obligations, and liabilities which may have accrued pursuant to this lease.

أي انتهاء أو إنهاء لهذا العقد لا يخل بأي حقوق أو تعويضات أو التزامات أو التزامات قد تكون مستحقة بموجب هذا العقد.

### 10.5 Governing Law

### 10.5 قانون الحكم

This lease shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of Qatar.

يخضع عقد الإيجار هذا وتفسر وفقاً لقوانين دولة قطر.

### 10.6 Dispute Resolution

### 10.6 تسوية المنازعات

10.6.1 If either Party notifies the other Party of the existence of a dispute, the Parties shall attempt to resolve such dispute amicably and in good faith in accordance with the conciliation procedure set in Clause 10.6.2.

10.6.1 إذا قام أي من الطرفين بإخطار الطرف الآخر بوجود نزاع، يحاول الطرفان حل هذا النزاع ودياً وبحسن نية وفقاً لإجراءات فض النزاع المنصوص عليها في الفقرة 10.6.2.

10.6.2 In the event of any dispute both Parties shall appoint a senior representative within seven (7) days to negotiate and assist the Parties in arriving at an amicable resolution. The meeting of senior representatives shall occur within 28 (twenty eight) days of the notice of dispute unless the Parties agree to extend this period. In the event that the meeting of senior representatives does not occur within 28 (twenty eight) days (or such other period as the Parties may agree) then either Party may refer the dispute to Courts of the State of Qatar.

10.6.2 في حالة حدوث نزاع، يعين كلا الطرفين ممثلاً كبير الدرجة خلال سبعة (7) أيام للتفاوض ومساعدة الطرفين في التوصل إلى حل ودي. يعقد اجتماع كبار الممثلين في غضون 28 (ثمانية وعشرون) يوماً من تاريخ الإشعار بالنزاع ما لم يتفق الطرفان على تمديد هذه الفترة. وفي حالة عدم عقد اجتماع كبار الممثلين خلال 28 (ثمانية وعشرون) يوماً (أو أي فترة أخرى قد يتفق عليها الطرفان) يجوز لأي من الطرفين إحالة النزاع إلى محاكم دولة قطر.

### 10.7 Language

### 10.7 اللغة

This lease has been drafted in both Arabic and English language. In the event of any dispute, the English text shall prevail.

تم إعداد هذا العقد باللغتين العربية والإنجليزية. وفي حالة وجود أي نزاع، يسود النص الإنكليزي.

#### 10.8 Entire Agreement

This lease contains the complete and entire understanding between the Parties.

#### 10.9 Consequential Loss

The Lessor shall not be liable to the Lessee for any loss of profit, loss of business, loss of production, loss of contracts or for any indirect or other consequential loss or damage whatsoever that may be suffered by the Lessee.

#### 10.10 Confidentiality

This lease, including its terms and existence, shall be private and confidential. The Parties shall be permitted to disclose any aspect of this lease or information obtained pursuant to the Lease to any Relevant Authority or a third party funder of Lessor. The provisions of this Clause 10.10 shall survive the rescission, termination or completion of this lease.

#### 10.8 الاتفاق الكامل

يحتوى هذا العقد على الفهم الكامل بين الطرفين فيما يتعلق بموضوع العقد،

#### 10.9 الخسارة التبعية

لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن أي خسارة في الأرباح أو خسارة في العمل أو خسارة في الإنتاج أو خسارة في العقود أو عن أي خسارة أو ضرر غير مباشر أو أي خسارة أخرى من أي نوع قد يتعرض لها المستأجر.

#### 10.10 السرية

يكون عقد الإيجار هذا، بما يشمل كافة شروطه ، خاصاً وسرياً. ويسمح للأطراف بالإفصاح عن أي جانب من جوانب هذا العقد أو المعلومات التي تم الحصول عليها بموجب عقد الإيجار إلى أي سلطة ذات صلة أو ممول من طرف ثالث للمؤجر. وتسري أحكام البند 10.10 من عقد الإيجار حتى لو تم الغائه أو إنهائه أو اكتماله.

SCHEDULE 1

مرفق 1

INSURANCE

التأمينات

- 1.1 At all times, the Lessee shall effect and maintain insurance which:
- (a) insures the Plot and the Premises for its full replacement value (being the total cost of entirely rebuilding, reinstating or replacing the relevant asset if it is completely destroyed, together with all related fees and demolition costs) and to:
    - (i) provide cover against loss of damage by fire, storm, flood, earthquake, lightning, explosion, impact, aircraft and other aerial devices and articles dropped from them, riot, civil commotion and malicious damage, bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes and all other normally insurable risks of loss or damage;
    - (ii) provide for contractor's all-risk insurance covering contractors and sub-contractors during the performance of the Lessee's Works;
  - (b) includes public liability and third-party liability insurance;
  - (c) insure such other risks a prudent company in the same business as it would insure; and
  - (d) in each case, are in an amount, and in form, and with an insurance company or underwriters, acceptable to the Lessor.
- 1.2 At all times, the Lessee shall procure that the Lessor and Financier (if any) is named as co-insured under each of the insurances procured under this Lease.
- 1.3 Each policy of insurance must contain:
- (a) a non-invalidation and non-vitiation clause under which any insurances will not be vitiated or avoided as against an insured party as a result of any circumstances beyond the control of that insured party or any misrepresentation, non-disclosure, or breach of any policy term or condition, on the part of any other insured party or any agent of any insured party;
  - (b) a waiver of the rights of subrogation of the insurer as against the Lessor and the Financier; and
  - (c) a loss payee clause in such terms as the Lessor may reasonably require in respect of insurance claim payments otherwise payable to the Lessee.